

GUIDE DE COHABITATION

Date : 14 juin 2016

Mise en contexte

Dans le cadre de sa démarche de co-construction initiée au printemps 2015, mine Canadian Malartic s'est engagée à développer un guide visant à annuler, atténuer, voire compenser les impacts que peuvent occasionner nos activités. Le guide n'est pas conditionnel au projet.

Mandat

Le mandat du Groupe de travail est de développer un document avec la communauté locale pour se doter d'un cadre et de lignes directrices dans le but d'annuler, d'atténuer et/ou de compenser les impacts générés par les opérations de la mine Canadian Malartic.

Composition

La composition du Groupe de travail se veut la plus représentative possible des intérêts du milieu.

Initialement, le Groupe de travail sur les enjeux de cohabitation à Malartic était composé de quatre parties. Chaque partie pouvait sélectionner trois membres pour les représenter au Groupe de travail.

Composition initiale du Groupe de travail

Parties	Membres
Comité de citoyens de la Zone Sud de la voie ferrée de Malartic	Mme Diane Gagnon
	Mme Lise Terrien
	M. Louis Trottier
Comité de suivi Canadian Malartic	M. Jacques Saucier
	Mme Caroline Royal
	M. Vincent Rousson
Mine Canadian Malartic	Mme Mélissa Desrochers
	M. Christian Roy
	M. Serge Blais
Ville de Malartic	M. Martin Ferron
	Mme Catherine Larivière
	M. Sylvie Daigle

Toutefois, pour des raisons qui lui sont propres, le Comité de citoyens de la Zone Sud de la voie ferrée de Malartic a pris la décision de se retirer du Groupe de travail lors de la rencontre du 20 janvier 2016.

Considérant ce retrait, le Groupe de travail s'est réuni d'urgence le 29 janvier 2016 afin d'ajuster la démarche en accélérant le développement du contenu du Guide et en précisant les modalités de contributions des experts, parties prenantes et citoyens dans le cadre de son développement.



Fonctionnement

La méthode de fonctionnement du Groupe de travail visait à favoriser les échanges en mode de résolution de problème. Les réunions ont été encadrées par un facilitateur externe dont le rôle était d'appuyer la réflexion et de s'assurer du bon déroulement des rencontres dans le respect des participants et du cadre établi.

Pour élaborer la version préliminaire du Guide de cohabitation, le Groupe de travail :

- S'est inspiré des meilleures pratiques comparables au Québec et ailleurs dans le monde;
- A formé des sous-groupes de travail restreints pour approfondir des thématiques spécifiques ou pour traiter d'enjeux ou des questions pointues;
- A eu recours à des personnes ressources pour alimenter sa réflexion;
- A témoigner de l'avancement des travaux auprès de la communauté.
 - × Bien que le Groupe de travail s'était entendu quant à la production de compte rendu, une approche par action de suivi a plutôt été retenue considérant le nombre de rencontres et leur proximité dans le temps

Valeurs et engagements du Groupe de travail

Le Groupe de travail a conduit un exercice visant à identifier les valeurs qui inspirent ses réflexions et orientent ses travaux. Les quatre valeurs et cinq principes ont été dégagés sont :

Valeurs	Engagements
<ul style="list-style-type: none"> • L'équité • La transparence • Le respect • La confiance 	<ul style="list-style-type: none"> • Participatif • Représentatif du milieu • Légitime • Efficace / efficient • Transparent

Validation du Guide de cohabitation

La première version préliminaire du Guide a été validée par des experts indépendants.

- Me Robert Daigneault : Fellow administrateur agréé et biologiste
- Marie-Pier Bresse: Coordinatrice du Centre de recherche en aménagement et développement de l'Université Laval
- Louise Roy : 35 ans d'expérience en consultation publique
- Richard LaHaye: Évaluateur agréé et Président de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec

Les parties prenantes suivantes ont aussi été invitées et ont accepté de réviser la première version préliminaire du Guide :

- La Chambre de Commerce et d'Industrie de Malartic et la Société de Développement économique de Malartic
- L'Association minière du Québec
- Le Comité de citoyens de la zone sud de la voie ferrée de Malartic
- La Coalition pour que le Québec ait meilleure mine



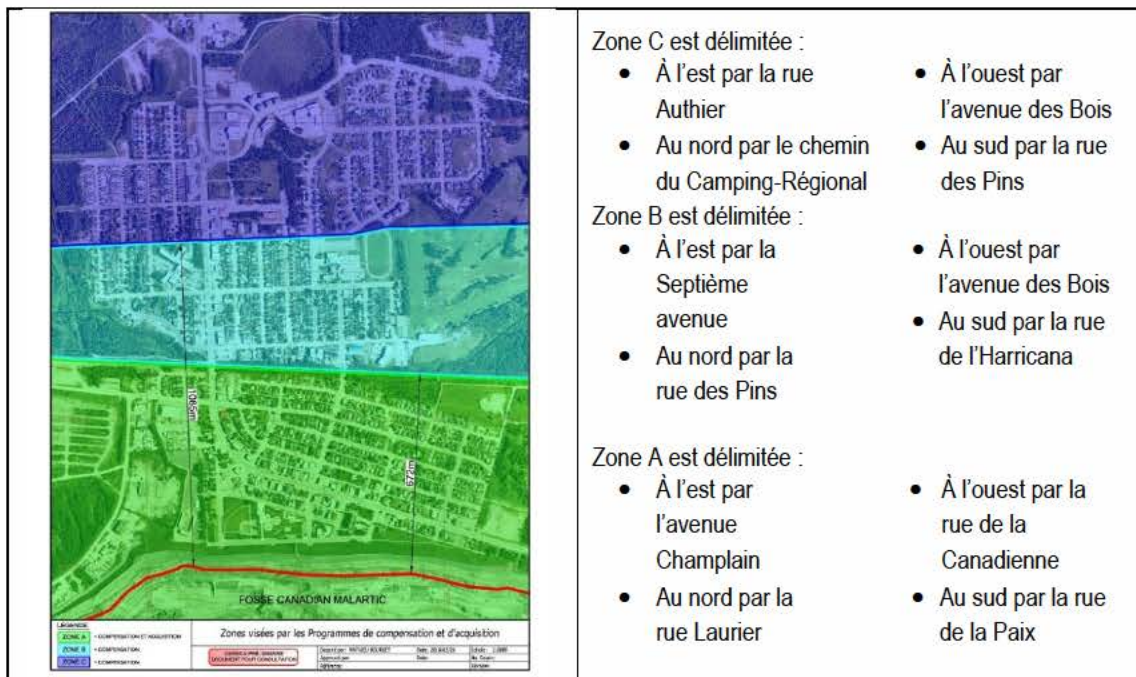


La seconde version préliminaire du Guide a aussi été présentée aux citoyens des secteurs sud et nord de la communauté à l'occasion d'une journée de consultation le 15 mai 2016. Lors de cette journée, les citoyens ont eu la possibilité de faire part de leurs suggestions, remarques et interrogations. Les citoyens avaient jusqu'au 31 mai pour faire suivre leurs commentaires au *Groupe de travail*. Le *Groupe de travail* finalisera le Guide en considérant les commentaires reçus avec comme objectif sa mise en application dès cet été.

L'établissement des zones

Le Groupe de travail a conduit un exercice visant à établir des zones d'impact distinctes dans la ville de Malartic. Pour ce faire, les différents impacts mesurés de la mine Canadian Malartic ont été évalués et analysés dans la perspective de reproduire et de représenter sur une carte différentes zones étant plus ou moins affectées.

Aussi, la distribution spatiale des plaintes déposées, que cela soit via le Comité de suivi Canadian Malartic, le MDDELCC ou directement à la mine Canadian Malartic, a été analysée ainsi que les constats des études de l'INSPQ, de la DSP et de l'UQAT.



Zone C 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

Zone B 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

Zone A 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

Le contenu du Guide

Le Guide comprend quatre sections principales, à savoir :

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



Section 1 : La prévention, la gestion et l'atténuation des impacts

Pour le GT, la première étape de cohabitation est l'annulation ou l'atténuation des impacts. En ce sens, la cohabitation est intimement liée à l'amélioration de la performance environnementale de MCM. Dans le cadre de la version préliminaire du Guide une liste de nouvelles actions en place et en déploiement a été présentée par rapport à la qualité de l'air, le bruit et les sautages.

Faute de temps, cette section n'a pu être détaillée davantage dans la version préliminaire soumise à consultation le 15 mai. Elle sera précisée dans la version finale du guide sous la forme d'un tableau de bord.

Section 2 : Le Programme de compensation des impacts

Les compensations annuelles seraient les suivantes

	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 \$

Les compensations globales, incluant la rétroaction, seraient les suivantes

	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 \$

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.
Dommmages 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.

Section 3 : Le Programme d'acquisition des propriétés

Tout propriétaire d'une résidence principale située dans la Zone A de Malartic (quartier sud) sont admissibles au Programme à l'exclusion des résidents ayant signé une quittance suite aux relocalisations de 2011 (triangle).

L'objectif du Programme d'acquisition des propriétés est de permettre aux propriétaires vulnérables de :

- Vendre leur propriété plus rapidement
- Vendre à juste prix :
 - > Vendre à juste valeur marchande
 - À noter qu'une étude commandée par le Groupe de travail conclue qu'il n'y a pas de désuétude économique dans le quartier sud de Malartic
 - > Politique « on brise on paie »
 - Cette politique, actuellement en élaboration, est indépendante du Programme d'acquisition. Elle s'appliquera 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. Elle vise donc à s'assurer qu'un dommage à la propriété est assumé par MCM lorsqu'elle en est reconnue responsable.





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 MCM, des propriétés priorisées par la Commission
- Le remboursement (max 10 000 \$), par MCM, de divers frais normaux déboursés par les propriétaires pendant le processus

Le Programme d'acquisition proposé par le Groupe de travail est aussi cohérent avec la recommandation de la DSP dans son *rapport sur les résultats du sondage mené auprès de la population de Malartic en avril 2014 sur l'agrandissement de la fosse Canadian Malartic et l'agrandissement de la Route 117* où elle recommande que « Dans le cas où Partenariat Canadian Malartic ne serait pas en mesure à court terme d'atténuer (voir la recommandation 1) à un niveau acceptable les problèmes de dérangement, de bien-être et de qualité de vie (nuisance) subis par la population, la Direction de santé publique est d'avis que le rachat et la relocalisation de propriétés devraient être considérés comme des solutions à ces problèmes. »

Section 4 : La revente des propriétés acquises

Faute de temps, cette section n'a pu être détaillée davantage dans la version préliminaire soumise à consultation le 15 mai. Elle pourrait être précisée dans la version finale du guide.

Les principes directeurs sont les suivants

- 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

Valeur immobilières, désuétudes économiques et temps de vente

La désuétude économique est une préoccupation majeure exprimée par les citoyens du quartier sud de Malartic. Il semble aussi s'agir d'une des principales raisons pourquoi les citoyens ne mettent pas « officiellement » leur résidence en vente de peur de ne pas en obtenir la « juste » juste valeur marchande. Une autre préoccupation soulevée par les citoyens du quartier sud et limitant leur intérêt à mettre en vente leur propriété, est le délai de vente.

Le Programme d'acquisition proposé visait à répondre à cet enjeu de désuétude économique en dédommagent les propriétaires lors de la vente de leur propriété en considérant le potentiel de désuétude économique.

Ainsi, le Groupe de travail a mandaté M. Richard LaHaye, président de l'ordre des évaluateurs agréés du Québec afin de déterminer la désuétude économique du quartier sud de Malartic.



Les constats se dégageant de son étude sont les suivants :

- Historiquement, les valeurs marchandes à Malartic sont plus basses que la moyenne de la MRC de La Vallée-de-l'or
- De 2009 à 2013, la hausse des valeurs marchandes à Malartic a été plus rapide que la moyenne de la MRC de La Vallée-de-l'or
- Malgré cette hausse, les valeurs marchandes à Malartic sont toujours plus basses que la moyenne de la MRC de La Vallée-de-l'or
- La vitesse d'augmentation de la valeur marchande entre la Zone A (quartier Sud) et la Zone B (quartier Nord) est à 0,02 % près identique pour la période 2005-2016.
- Le délai de vente moyen pour la période de 2014-2016 est moins long pour la Zone A, soit 87, comparativement à 96 jours pour la Zone B et 156 jours pour la Zone C
- Le délai de vente moyen pour la période de 2005-2016 est plus long pour la Zone A, soit 125, comparativement à 81 jours pour la Zone B et 102 jours pour la Zone C

Nous comprenons donc que les valeurs marchandes des propriétés de la Zone A (quartier Sud) ne sont pas affectées négativement par la présence de Mine Canadian Malartic lorsque comparées à celles de la Zone B et C.