



MARBAN
ALLIANCE
par **Minière O3**



Rencontre 1

Programme résidence

Compte rendu

Rencontre du 3 octobre 2023

TABLE DES MATIÈRES

Note d'introduction	3
Compte rendu	4
Mot de bienvenue	4
Objectifs de la rencontre et adoption de l'ordre du jour	4
Présentation des grandes lignes du projet Marban Alliance et introduction au <i>Programme résidence</i>	4
Pause	9
Atelier	9
Actions de suivi	Erreur ! Signet non défini.
Prochaine rencontre	12
ANNEXE 1 Présentation	13
ANNEXE 2 Questionnaires de l'atelier	26



NOTE D'INTRODUCTION

Transfert Environnement et Société (ci-après Transfert), a été mandatée par Minière O3 pour assurer l'animation et la facilitation des échanges, ainsi que la prise de notes lors de ces rencontres avec la communauté, notamment dans le cadre des démarches concernant le *Programme résidence* (PR).

Le contenu de ce compte rendu ne peut être considéré comme les paroles textuelles (citations) de Minière O3 ou des personnes qui ont participé à la rencontre. Il vise à rapporter le plus fidèlement que possible les principaux éléments qui ressortent des échanges tenus. Il a pour objectif de refléter les questionnements, commentaires et préoccupations soulevés lors de la rencontre. Ces éléments ont été regroupés par thématique et sont résumés à titre indicatif. La vulgarisation, la transparence et la rigueur sont les principes qui ont guidé l'élaboration du document.

COMPTE RENDU

Mot de bienvenue

La rencontre débute à 18 h 30. M. Cédric Bourgeois, consultant, prend la parole, se présente ainsi que son collègue M. Marc-Olivier Fortin qui fera la prise de notes pour la rencontre. Il explique son travail chez Transfert et qu'aujourd'hui il agira à titre de facilitateur pour la rencontre. Bien que M. Fortin sera responsable de prendre des notes, le compte rendu sera non nominatif. Il cède la parole à Mme Myrzah Tavares Bello, vice-présidente développement durable et Ressources humaines chez Minière O3.

Celle-ci se présente ainsi que son équipe. L'agente de liaison avec la communauté chez Minière O3, Mme Annabelle Brochu, n'a pas pu se rendre à la rencontre puisqu'elle a contracté la COVID. Mme Tavares Bello l'invite donc de dire un mot aux personnes présentes via la plateforme de vidéoconférence Microsoft Teams puisqu'elle côtoie ces gens fréquemment. Elle participera à toute la rencontre de façon virtuelle.

Objectifs de la rencontre et adoption de l'ordre du jour

M. Bourgeois présente les trois objectifs proposés pour la rencontre :

1. Présenter les grandes lignes du projet Marban Alliance;
2. Participer à la construction du *Programme résidence*;
3. Écouter les préoccupations, les idées et les propositions des citoyen.nes.

M. Bourgeois explique également les règles de fonctionnement de la soirée. Les participant.es adhèrent aux valeurs de fonctionnements proposés. M. Bourgeois enchaîne avec l'agenda et le déroulement de la soirée. La salle est en accord avec ce qui a été proposé.

Présentation des grandes lignes du projet Marban Alliance et introduction au *Programme résidence*¹

Mme Tavares Bello réitère que la raison principale de la rencontre est de développer un *Programme résidence* en collaboration avec les personnes concernées. Pour l'instant, les éléments présentés pour le *Programme* par Mme Tavares Bello ne sont que des suggestions et rien n'est décidé. Elle s'engage à ce que la concrétisation du projet Marban Alliance n'ait pas d'impact sur la valeur de revente de leur propriété.

Avant d'aller plus loin, Mme Tavares Bello rappelle les engagements de Minière O3 envers la communauté, notamment la communication constante, la transparence et le respect de la prise de parole. Elle poursuit en rappelant les grandes lignes du projet. Elle présente le plan des infrastructures potentielles à l'étape de la préfaisabilité et ensuite, introduit les étapes du projet et les études à accomplir. L'étude de préfaisabilité est faite. L'étude de faisabilité, la prochaine étape, débutera en 2024.

Mme Tavares Bello explique que le *Programme* à mettre en place concerne la valeur des résidences. Elle explique que l'idée est de garder la valeur de la maison concernée comme si le projet n'avait pas lieu. Il s'agirait d'un *Programme* volontaire, c'est-à-dire que le ou la résident.e concerné.e aurait le choix d'y participer ou non. Elle souligne qu'il n'y a pas de recette magique. Chaque *Programme* qui existe dans

¹ La présentation PowerPoint complète est disponible en annexe 1.

le genre a ses propres caractéristiques. Il y en a plusieurs en Ontario, mais c'est encore peu présent au Québec.

Mme Tavares Bello présente l'ébauche du *Programme* proposé. Elle y présente les différents secteurs qui pourraient être concernés et une possible date de référence où la propriété doit avoir été acquise pour être éligible (voir les cartes présentées dans la présentation en annexe de ce document). Le *Programme* permettrait de recourir à un évaluateur agréé et un inspecteur en bâtiment au choix du propriétaire. Les coûts associés à ces services professionnels seraient assumés par Minière O3.

À la suite des rapports des professionnels, Minière O3 et le propriétaire s'entendraient sur une valeur marchande de référence. Le propriétaire pourrait alors sélectionner le courtier immobilier de son choix s'il le désire. Les offres d'achat seraient partagées avec Minière O3. Si les offres sont inférieures au prix de vente, Minière O3 s'engagerait à compenser 5 % de la valeur marchande déterminée au départ.

Mme Tavares Bello termine en présentant divers scénarios possibles sous le *Programme* afin de donner des exemples concrets aux participants. Elle précise également que ce n'est pas un *Programme* de rachat de maison, mais bien de compensation de valeur.

M. Bourgeois ouvre la période de questions et d'échanges :

RÉSUMÉ DES ÉCHANGES	
Questions, préoccupations ou commentaires	Éléments de réponses de Minière O3 ou d'autres intervenants
Quelle distance de rayon Minière O3 s'est donnée pour identifier les quartiers concernés ?	Mme Tavares Bello répond que la minière n'a pas encore tenu compte de distance formelle. Ce sont seulement des secteurs qui ont été ciblés.
En regardant la carte, c'est un rayon d'environ 1,4 km qui a été utilisé. C'est un très gros rayon.	
Il faudrait qu'il y ait une distance claire de présentée.	Mme Tavares Bello répond qu'il n'y a pas de distance précisée. L'équipe a seulement identifié des secteurs.
Des secteurs adjacents jusqu'à quelle distance ?	Mme Tavares Bello répond qu'il n'y a pas encore de distance déterminée puisque l'équipe n'a pas débuté l'étude d'impact. Minière O3 ne connaît donc pas ses impacts. C'est pourquoi seulement certains secteurs sont identifiés pour le moment. L'activité de ce soir a pour but d'aider à déterminer des critères plus précis avec la communauté.
Vous avez présenté le <i>Programme</i> de résidence pour discuter. Avez-vous déjà un processus d'acquisition des résidences ?	Mme Tavares Bello précise que le protocole d'acquisition des résidences est seulement pour les propriétés sur l'empreinte du projet.
Quelle est l'empreinte du projet au-delà des fosses ?	Mme Tavares Bello précise que les résidences qui sont incluses dans le protocole d'acquisition sont celles qui

RÉSUMÉ DES ÉCHANGES

Questions, préoccupations ou commentaires	Éléments de réponses de Minière O3 ou d'autres intervenants
	n'auront plus accès à leurs propriétés via le chemin Gervais, les gens qui sont près de la fosse principale et ceux qui seront concernés par la déviation du cours d'eau.
O3 va compenser la perte de valeur. La compensation va être reçue si je vends. Mais si les gens ne veulent pas racheter ? Imaginez qu'elle est sur le marché et elle ne se vend pas. Qu'est-ce qu'il va arriver ?	Mme Tavares Bello explique qu'aujourd'hui, c'est de cela qu'elle veut parler avec la communauté parce que pour le moment, elle n'a pas de réponse. Il faut créer un mécanisme.
D'où vient la proposition de compenser jusqu'à 5 % de la valeur marchande ?	Mme Tavares Bello répond que ce n'est qu'une proposition qui sera à être débattue. Il n'y a pas d'origine spécifique ou de référence au 5 %.
Avant de vouloir vendre, j'aimerais voir si je peux cohabiter avec la mine. Si ça fonctionne au début, je peux quand même décider de vendre trois, quatre, ou cinq ans plus tard. Est-ce que le <i>Programme</i> va être encore actif ?	Mme Tavares Bello indique que oui le <i>Programme</i> va avoir une date de début. Pour le moment, ce qui est proposé, ce sont les gens qui étaient ou qui sont devenus propriétaires avant le 1 ^{er} juin 2022. Pour ce qui est de la date de fin, le <i>Programme</i> serait en usage jusqu'à deux ans avant la fermeture de la mine.
À quel moment l'évaluation de nos propriétés va être faite ?	Mme Tavares Bello explique que l'évaluation se ferait au moment où le propriétaire veut vendre. Cependant, l'évaluateur doit prendre en compte dans son évaluation comme point de départ qu'il n'y a pas de mine.
Je reviens sur les scénarios 2 et 3. Ma perte n'est pas pareille entre les deux scénarios.	Mme Tavares Bello représente les deux scénarios. Elle commence par le troisième où la propriété se vend à 300 000 \$. Il y a un acheteur qui fait une offre à 290 000 \$. Dans ce cas-ci, Minière O3 compenserait le 10 000 \$ de différence parce que c'est inférieur à 5 % de la valeur marchande de la maison. Par contre, à l'exemple 2, le propriétaire met la maison en vente à 300 000 \$, mais il ne reçoit qu'une offre de 275 000 \$. Dans cet exemple, le 5 % de la valeur marchande ne réussira pas à combler entièrement la différence. Le propriétaire recevrait donc que 15 000 \$ (5 % de 300 000 \$) pour un total de 290 000\$ s'il accepte de vendre.
Oui je comprends, mais pourquoi seulement 5 % ?	Mme Tavares Bello renchérit en expliquant que c'est pour cette raison que la communauté est rassemblée ici

RÉSUMÉ DES ÉCHANGES

Questions, préoccupations ou commentaires	Éléments de réponses de Minière O3 ou d'autres intervenants
	ce soir. Elle est venue discuter avec les gens pour voir si ça ne peut pas être autre chose comme paramètre.
Selon moi, vos patrons qui sont dans leurs tours d'ivoire à Toronto ou à New York, ils vont s'arranger pour nous en donner le moins possible.	
Ma résidence est au sud et reçoit toujours le vent nord-sud. J'ai peur de la poussière et du bruit. Est-ce qu'on va parler de ces éléments-là maintenant ?	Mme Tavares Bello précise qu'elle ne peut pas en parler maintenant puisqu'il faut terminer les études pour déterminer les impacts appréhendés de la mine. Minière O3 ne connaît pas encore les solutions qui peuvent être mises en place pour éviter, réduire et compenser les impacts. Ce sont les études qui vont donner les solutions possibles.
Le rayon va être porté à s'agrandir avec votre étude d'impact. Avant de parler d'un <i>Programme</i> des valeurs des propriétés, il faut déterminer les impacts, le son, les poussières, le transport. On le saura donc avec vos études d'impact.	Mme Tavares Bello souligne qu'elle veut connaître les appréhensions des gens; savoir ce qui est important pour eux.
Donc, vous n'êtes pas fermés ?	Mme Tavares Bello répond qu'O3 est ouvert.
Avez-vous l'intention de faire un mur comme à Malartic ?	Mme Tavares Bello explique qu'O3 en saura davantage après l'étude de faisabilité. Pour l'instant, ils ne savent pas encore.
Avez-vous l'intention de faire une montagne, un mur vert comme à Malartic ?	Mme Tavares Bello explique que Minière O3 va considérer ces choses-là quand l'étude d'impact sera en élaboration.
Vous avez parlé du <i>Programme</i> des résidences. Vous avez parlé du prix du marché. Est-ce qu'en Ontario, ils prennent compte du marché ou juste la résidence ?	Mme Tavares Bello demande de répéter la question.
Si je déménage, oui j'aurai peut-être un bon prix, mais je vais devoir redéménager ailleurs. Avec des taux d'intérêt plus élevés, avec le marché, je deviens perdant.	Mme Tavares Bello acquiesce qu'effectivement c'est une réalité, mais pour l'instant ce n'est pas considéré. Elle répète qu'elle est ici pour venir chercher des idées auprès de la communauté.

RÉSUMÉ DES ÉCHANGES

Questions, préoccupations ou commentaires	Éléments de réponses de Minière O3 ou d'autres intervenants
Est-ce qu'il y a d'autres éléments qui sont considérés dans le <i>Programme</i> de rachat déjà offert par O3 ?	Mme Tavares Bello répond que oui il y a d'autres éléments dans le protocole d'acquisition, mais contrairement aux autres secteurs, ceux-là sont réellement obligés de déménager.
Les nouveaux propriétaires, on fait quoi ?	Mme Tavares Bello explique qu'ils achètent en toute connaissance de cause.
Comment ça fonctionne pour avoir un engagement solide avec vous ? C'est quoi l'assurance ou la garantie comme citoyen que l'entente va être respectée ? Si les dirigeants changent ou sont de mauvaise foi, c'est quoi l'assurance que le <i>Programme</i> de valeur des propriétés va être assuré dans le temps ?	Mme Tavares Bello répond que lorsqu'une compagnie se fait acheter, normalement, toutes les ententes suivent.
Quelles sont les garanties que les nouveaux dirigeants vont mettre le <i>Programme</i> en fonction ?	Mme Tavares Bello donne l'assurance qu'elle ne serait pas ici ce soir avec la communauté si elle n'avait pas l'approbation de son conseil d'administration et de son président. Puisque le <i>Programme</i> des valeurs des résidences est une nouveauté, il n'y a pas de cadre légal.
Si je décide de rester chez nous et avec les opérations de la mine, mon solage brise, mon puits craque, de l'arsenic s'infiltré dans l'eau, quels sont mes recours ? Ma maison ne sera plus vendable. Je vais peut-être vouloir rester chez nous, mais mon solage sera brisé et je n'aurai plus d'eau. En conséquence, il va falloir que je le prouve que c'est dû à cause de la mine. Par exemple, avec la compagnie Goldex, les accidents ont été terribles. Quels sont nos droits ?	Mme Tavares Bello rassure que ce sont des choses que Minière O3 va regarder avec l'étude d'impact. Par rapport aux puits, elle explique que Minière O3 est présentement en train de faire la caractérisation des puits et l'inventaire de ceux-ci en amont de l'ouverture de la mine.
Vous n'êtes pas encore venue chez nous.	Mme Tavares Bello fait savoir qu'elle souhaiterait prendre le temps avec la personne avant qu'elle ne parte ce soir pour connaître sa situation et aller chez elle. Elle souligne également que par rapport à ses recours, dans l'étude d'impact, Minière O3 rencontrera les gens concernés par différents enjeux. Il y a beaucoup à penser. Elle mentionne que les lois ont changé et la compagnie fait beaucoup de consultation en amont. L'idée ce n'est pas de fatiguer le voisinage non plus, mais c'est nécessaire.

RÉSUMÉ DES ÉCHANGES	
Questions, préoccupations ou commentaires	Éléments de réponses de Minière O3 ou d'autres intervenants
Tantôt, par rapport à ce que vous disiez concernant la garantie s'il y a une compagnie qui rachète O3, les ententes doivent être transmises au ministère pour avoir les permis pour avoir la mine. Donc, c'est un peu la garantie qu'on a ?	Mme Tavares Bello répond par l'affirmative.
À notre connaissance, nous sommes la seule maison qui s'est vendue après le 1 ^{er} juin 2022. Oui je comprends la déclaration du vendeur, mais quand le projet n'est même pas commencé c'est difficile à concevoir. Aujourd'hui, je me rends compte qu'il y a une réelle possibilité que ça se concrétise. Je trouverais injuste que la date du 1 ^{er} juin tienne alors que le <i>Programme</i> n'est pas mis en place.	Mme Tavares Bello réitère que la date du 1 ^{er} juin 2022 n'est pas fixée. C'est pour cette raison que l'équipe d'O3 est présente ici ce soir : pour entendre les idées et les préoccupations de la communauté.
Moi c'est au sujet de l'évaluation. Si je comprends bien vous payez l'évaluation.	Mme Tavares Bello répond par l'affirmative.
Nous devons la partager avec vous ?	Mme Tavares Bello répond par l'affirmative. O3 peut faire deux évaluations, mais il faut se mettre des limites.
Moi j'ai déjà fait évaluer par Minière O3 et mes terrains ont perdu de la valeur.	Mme Tavares Bello répète que Minière O3 peut refaire une évaluation, mais ce n'est pas la compagnie qui évalue puisque ce n'est pas leur expertise. Ce sont des évaluateurs agréés régis par un ordre professionnel.

Pause

M. Bourgeois propose une petite pause de quelques minutes avant d'entamer l'atelier participatif.

Atelier

M. Bourgeois présente l'atelier participatif. L'objectif est de travailler en groupe pour répondre à trois questions proposées par Minière O3 :

1. Quels sont selon vous les éléments qui pourraient davantage affecter la valeur des propriétés et quels critères devraient être utilisés pour établir les secteurs précis du *Programme* ?
2. Quels éléments présentés, incluant les scénarios, nécessiteraient d'être modifiés ou nécessiteraient davantage d'explications ?
3. Que pensez-vous de la démarche proposée et quels sont selon vous les meilleurs moyens de rejoindre les citoyen.ne.s qui pourraient bénéficier du *Programme* ?

Les participant.e.s s'installent à des tables rondes où une feuille de travail leur a été remise (voir annexe 2). M. Bourgeois demande qu'une personne par table agisse comme responsable de la table pour faire la prise de notes et partager les conclusions lorsque viendra le temps de faire la synthèse des discussions.

L'équipe de Minière O3 ainsi que M. Bourgeois circulent de table en table et alimentent les échanges au besoin.

Les feuilles de travail complétées se retrouvent également en annexe 2. Toutefois, voici les faits saillants de la période de synthèse des discussions :

Faits saillants :

1. Quels sont selon vous les éléments qui pourraient davantage affecter la valeur des propriétés et quels critères devraient être utilisés pour établir les secteurs précis du *Programme* ?

- Au moins trois tables ont mentionné les éléments environnementaux : poussières, dynamitage, bruit, vibrations, eau (nappe phréatique/bris de puits), vent, niveau du lac Vassant;
- Deux tables ont mentionné la perte de quiétude en lien avec les activités minières et ses effets sur l'environnement et la biodiversité telle que le grand héron/cygne trompette;
- Une table mentionne la pile de stériles qui devrait être considérée pour le volet impact visuel, durant l'exploitation de la mine, mais aussi lors de la post-fermeture;
- Une table fait état des digues à résidus qui peuvent causer des risques d'instabilité à long terme. Selon celle-ci, il est normal de craindre d'habiter dans un certain rayon du projet;
- Une table soulève la distance supplémentaire à faire pour les résidents qui se font dévier leur chemin d'accès et questionne s'il sera asphalté ou non;
- Une table mentionne que les résidences qui ont été achetées par la compagnie devraient être entretenues pour maintenir la valeur du parc immobilier de la compagnie et du voisinage;
- Une table fait état du stress sur les personnes, les animaux et particulièrement le stress sur les enfants à l'école située à proximité. Les impacts environnementaux devraient être tenus pour compte par rapport à l'école;
- Une table soulève l'attrait moindre pour les jeunes familles de venir s'installer à proximité d'un projet minier. Elle renchérit en soulevant le fait que le secteur Dubuisson a déjà une population plus âgée;
- Une table mentionne l'enjeu de l'impact sur les projets immobiliers présents et futurs. Elle estime que la mine pourrait faire avorter de possibles projets immobiliers;
- Une table amène l'impact sur l'aménagement des chemins forestiers et de villégiatures. Certains propriétaires achètent des propriétés en raison de ces atouts. Selon le groupe présent à cette table, si les chemins ne peuvent plus être utilisés, les résidences perdent des attraits et de la valeur.

2. Quels éléments présentés, incluant les scénarios, nécessiteraient d'être modifiés ou nécessiteraient davantage d'explications ?

- Au moins quatre tables ont mentionné que le 5 % de compensation par rapport à la valeur marchande n'était pas suffisant considérant la disponibilité des maisons, les taux d'intérêt;
- Trois tables veulent avoir davantage de détails concernant les possibles externalités de la mine et leurs effets sur la valeur de la maison. Elles veulent savoir comment cela va être pris en compte? Comment cela va être évalué ? Qui a la responsabilité de la preuve?;
- Deux tables proposent d'instaurer un *Programme* de délais de vente si la maison n'est pas vendue après un certain temps, par exemple, six mois;
- Une table demande d'avoir un périmètre établi pour délimiter les propriétés inclus dans le *Programme*. Il faut que ce soit quelque chose de clair qui sera réévalué avec l'évolution du projet;
- Une table estime qu'il est important d'inclure dans la réflexion tout ce qui vient autour de la vente (taux d'intérêts, taxe de bienvenue, frais de déménagement, frais de notaire, délais de la vente...) et que ces éléments devraient être tenus pour compte dans le *Programme résidence*;
- Une table suggère que le *Programme* sur la valeur des résidences devrait être effectif à partir du 3 octobre 2023, ou au moment que le *Programme* est publié officiellement, ou à la date de construction de la mine;
- Une table demande des comparables avec ce qu'il se fait en Ontario ou encore d'autres mines qui ont aussi ce genre de *Programme* comme Goldex ou Malartic. La table évoque également des comparables aux déménagements dans les Forces armées canadiennes ou avec la Sûreté du Québec. Elle suggère que Minière O3 pourrait acheter les maisons qui veulent vendre et s'en occuper;
- Une table mentionne qu'un délai pour déménager devrait être donné lors de la vente. Il est difficile de se relocaliser rapidement;
- Une table suggère d'avoir accès à des ressources d'accompagnement puisque ce n'est pas tout le monde qui est à l'aise avec la « paperasse » de ventes et les services professionnels nécessaires tels que les notaires;
- Une table suggère davantage de détails sur la méthodologie du processus d'évaluation d'une propriété. Le groupe se questionne sur le pourquoi de ne pas évaluer et inspecter l'ensemble des propriétés possiblement affectées par la mine comme la compagnie fait actuellement avec les puits ? Selon eux, peut-être il serait pertinent aussi de considérer d'inspecter l'ensemble des résidences à ce moment-ci parce qu'une maison change avec le temps (travaux, rénovations, marché...) Pour certains, la maison n'est pas finie;
- Une table questionne la date de fin du *Programme*. Le groupe se demande pourquoi fixer une date de fin s'il y a des impacts à long terme? Par exemple, les haldes de stériles seront permanentes. Il devrait y avoir une obligation de restauration;
- Une table soulève les questions suivantes pour lesquelles une réflexion est nécessaire :
 - Pour les résident.e.s qui veulent rester, comment seront-ils dédommagé.e.s ?
 - Quels sont les avantages de cohabiter avec la mine ?

3. Que pensez-vous de la démarche proposée et quels sont selon vous les meilleurs moyens de rejoindre les citoyen.ne.s qui pourraient bénéficier du *Programme* ?

- Quelqu'un manifeste que la réunion est trop longue. Il faut épurer;
- Une table se plaint qu'il y a des rencontres, mais pas beaucoup de réponses;
- Une table souligne que c'est plaisant de voir l'ouverture et que la facilitation est bien faite;
- Selon une table, le meilleur moyen pour rejoindre est par courrier ou accroche-porte;
- Quelqu'un fait la remarque qu'aux premières rencontres, il y avait beaucoup plus de gens. Maintenant, il y a moins de personnes à son avis parce qu'il y a encore peu de réponses aux préoccupations;
- Une personne fait remarquer que dans la présentation, le *Programme* devrait voir le jour au printemps 2024. Il faudrait accélérer cela à son avis.

M. Bourgeois demande s'il y a un intérêt pour un groupe citoyen de travail pour cheminer dans le processus. Certains semblent avoir un intérêt.

Prochaine rencontre

La prochaine rencontre concerne la déviation du cours d'eau Keriens et aura lieu le 14 novembre à 18 h 30 à la Maison du Citoyen au 1405, route de Saint-Philippe à Val-d'Or.

La rencontre prend fin à 21 h 30.

ANNEXE I
PRÉSENTATION



Atelier participatif Programme Résidence



MARBAN
ALLIANCE
par Minière O3

Document de travail

Octobre 2023



Raison de la rencontre

O3

- Plusieurs **questionnements** à propos de la **valeur des résidences** à l'arrivée d'un projet minier
- Développer un **programme en collaboration** avec les résidents.es concernés.es
- Engagement envers les propriétaires admissibles, que la concrétisation du projet Marban Alliance n'aurait **pas d'impact sur la valeur de revente** de leur propriété

ÉVOLUONS ENSEMBLE

Document de travail



Rappel de notre engagement

1

Vous maintenir informés au fur et à mesure de l'avancement du projet

2

Promouvoir la transparence et le respect de la prise de parole

3

Être à l'écoute des préoccupations et questionnements de la communauté d'accueil

ÉVOLUONS ENSEMBLE

Document de travail



Rappel – Plan des infrastructures

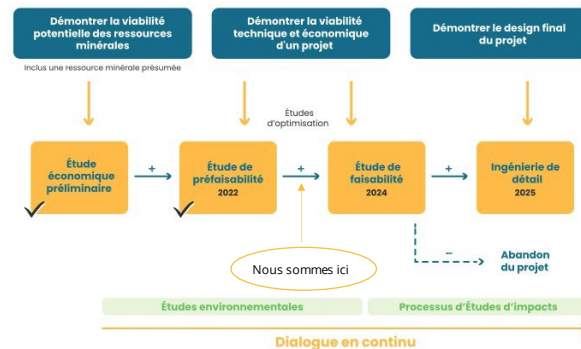


ÉVOLUONS ENSEMBLE

Document de travail



Plusieurs études, un processus sérieux



Légende



Étapes complétées



Résultats positifs



Résultats négatifs

Note: Calendrier sujet à changement selon les études d'optimisation

ÉVOLUONS ENSEMBLE

Document de travail



Qu'est-ce qu'un *Programme* concernant la valeur des résidences?

- Un *Programme* concernant la valeur des résidences:
 - permet aux propriétaires à proximité d'un projet de **vendre leur résidence à la valeur marchande évaluée** comme si le projet n'existait pas.
- Ce type de *Programme* existe dans divers projets en Ontario, mais est peu présent au Québec.
- Ce type de *Programme* vise à rassurer le voisinage avec un **cadre clair et préétabli**
- L'adhésion à ce *Programme* est **volontaire**
 - y participer ou pas, c'est votre choix.

ÉVOLUONS ENSEMBLE

Document de travail



Programme Résidence , projet Marban Alliance

03

Chaque projet et chaque milieu ont leurs réalités :

- Le programme doit être développé en considérant ses caractéristiques propres

C'est pourquoi, nous voulons :

- Élaborer le Programme en **collaboration avec vous**
- Préciser les critères du Programme ensemble

La démarche que nous proposons :

- 1) Première rencontre d'échanges d'idées (ce soir)
- 2) Rencontres individuelles, au besoin et réception des commentaires
- 3) Première ébauche du Programme et présentation de celle-ci
- 4) Bonification du Programme
- 5) Finalisation du Programme

ÉVOLUONS ENSEMBLE

Document de travail



Programme Résidences – Marban Alliance

03



pour discussion

Propriétés admissibles:

- **Lots détenus par des particuliers** ayant une **résidence principale** ou **secondaire**, à **proximité du projet** Marban Alliance
- Le/la propriétaire doit en avoir fait l'acquisition avant le 1^{er} juin 2022
- Secteurs inclus :
 - Lac Vassan
 - Chemin Norrie
 - Chemin Gervais – rue Chantecler
 - Nord Route Saint-Philippe (route 117) (du 1846 au 2176 Saint-Philippe)

ÉVOLUONS ENSEMBLE

Document de travail

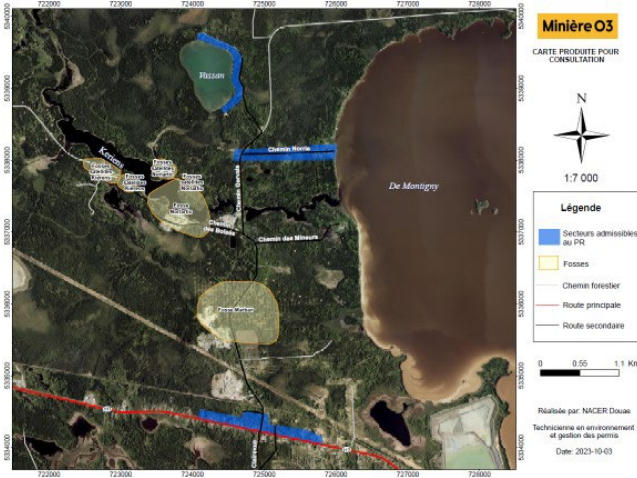


Programme Résidence – Marban Alliance

03



pour discussion



ÉVOLUONS ENSEMBLE

Document de travail

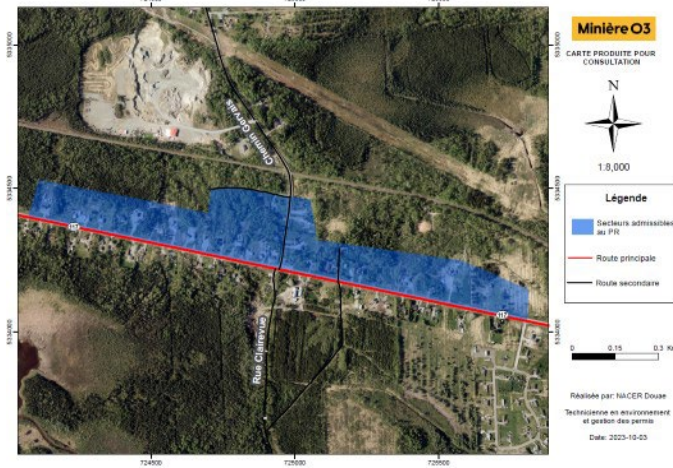


Programme Résidence – Marban Alliance

03



pour discussion



ÉVOLUONS ENSEMBLE

Document de travail



Programme Résidence – Marban Alliance

O3



pour discussion

ÉVOLUONS ENSEMBLE

Document de travail



Programme Résidence – Marban Alliance

O3



pour discussion

Durée du programme

- Le programme débuterait à l'obtention du financement du projet Marban Alliance et prendrait fin deux ans avant la fin de l'exploitation de la mine

Évaluation marchande de la propriété*

- Une évaluation serait réalisée par des évaluateurs agréés, en suivant les normes de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec
- L'évaluation serait effectuée **comme si le projet Marban Alliance n'existait pas**

Inspection de la propriété*

- Une inspection de la résidence serait effectuée par un inspecteur en bâtiment membre de l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ)

* Frais raisonnables couverts par O3

ÉVOLUONS ENSEMBLE

Document de travail

Exploitation: activité consistant à extraire de la roche contenant du minerai à des fins de vente.



Programme Résidence – Marban Alliance



pour discussion

Valeur marchande de référence :

- Établi de commun accord entre le vendeur et O3 suite aux résultats du ou des rapports d'évaluation, d'inspection et d'expertises, le cas échéant

Mise en marché de la propriété :

- Le propriétaire choisirait un courtier immobilier pour mettre sa propriété en vente
- Pour faciliter la vente, le prix de mise en marché ne pourrait pas dépasser 5 % de la valeur marchande de référence
- Les offres d'achat seraient partagées avec O3

ÉVOLUONS ENSEMBLE

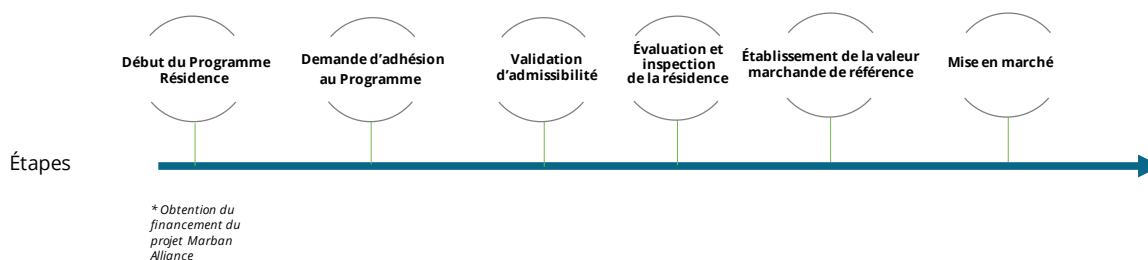
Document de travail



Programme Résidence – Marban Alliance



pour discussion



Important : ce programme ne vise pas l'acquisition de résidences par O3.

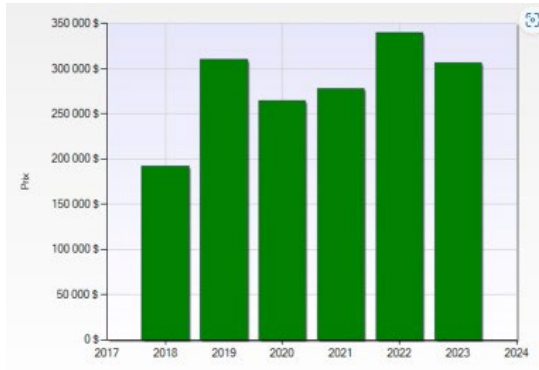
ÉVOLUONS ENSEMBLE

Document de travail

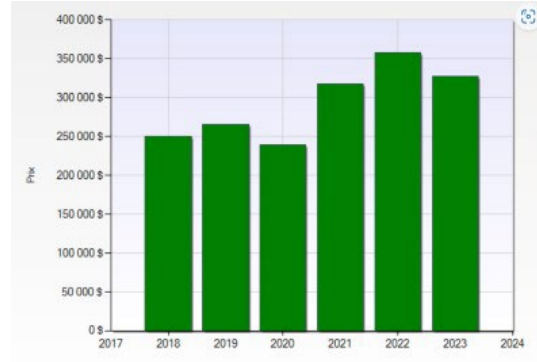


Évolution du marché immobilier local

Prix de vente médian Dubuisson



Prix de vente médian quartier Est hôpital de Vald'Or



ÉVOLUONS ENSEMBLE

Document de travail



Document de travail

Programme Résidence – Marban Alliance

Exemple 1 : Le vendeur demande le Programme et vend à un prix plus élevé que l'évaluation marchande

Évaluation marchande de référence	300 000 \$
Valeur que le vendeur met sur le marché	320 000 \$
La propriété est vendue	310 000 \$
Compensation par Minière O3	0 \$



pour discussion

Exemple 2 : Le vendeur demande le Programme et reçoit une offre inférieure à la valeur marchande

Évaluation marchande de référence	300 000 \$
Valeur que le vendeur met sur le marché	300 000 \$
Offre d'achat	275 000 \$
Compensation par Minière O3	15 000 \$
Le vendeur reçoit	290 000 \$ (275 000 \$ de l'acheteur + 15 000 \$ d'O3)

Exemple 3 : Le vendeur demande le Programme et reçoit une offre inférieure à la valeur marchande

Évaluation marchande de référence	300 000 \$
Valeur que le vendeur met sur le marché	300 000 \$
Offre d'achat	290 000 \$
Compensation par Minière O3	10 000 \$
Le vendeur reçoit	300 000 \$ (290 000 \$ de l'acheteur + 10 000 \$ d'O3)

Si la résidence est vendue en dessous de la valeur marchande de référence, Minière O3 compenserait jusqu'à 5 % entre l'offre et la valeur marchande de référence

Période
d'échanges



ÉVOLUONS ENSEMBLE

Document de travail

Atelier



ÉVOLUONS ENSEMBLE

Document de travail



Atelier participatif : déroulement

- Objectif : travailler en groupe pour répondre aux questions
- Cadre : nommer un responsable par table
 - Rôle : prise de notes et partager la synthèse des discussions
- Trucs :
 - Vous pouvez vous nommer une personne à l'animation
 - Vous pouvez noter des éléments directement sur la carte
- L'équipe d'O3 est disponible pour alimenter vos échanges
- Temps total alloué 45 minutes, incluant 5 minutes pour une synthèse
- Prise de photos de la feuille du rapporteur et de la carte



Atelier participatif

- Question 1 : Quels sont selon-vous les éléments qui pourraient davantage affecter la valeur des propriétés et quels critères devraient être utilisés pour établir les secteurs précis du *Programmè*
- Question 2 : Quels éléments présentés, incluant les scénarios, nécessiteraient d'être modifiés ou nécessiterait davantage d'explication?
- Question 3 : Que pensez-vous de la démarche proposée et quels sont selon vous les meilleurs moyens de rejoindre lescitoyen.nes qui pourraient bénéficier du *Programmè*



Prochaines étapes

03

- 1) Rencontres individuelles, au besoin
- 2) Réception de commentaires jusqu'au 1^{er} décembre 2023
- 3) Première ébauche du *Programmeet* présentation de celle-ci – 31 janvier 2024
- 4) Bonification du *Programme*– Hiver 2024
- 5) Finalisation du *Programme*– Printemps 2024

ÉVOLUONS ENSEMBLE

Document de travail



Atelier participatif à venir

03

- **14 novembre 2023**
Déviation du cours d'eau Keriens
18 h ouverture des portes
18 h 30 début de l'atelier

ÉVOLUONS ENSEMBLE

Document de travail



03

Merci !

Suggestions, idées, commentaires, questions...
Communiquez avec nous!

Annabelle Brochu, agente de liaison
(819) 355-1837
abrochu@o3mining.com
marban-alliance.com

ÉVOLUONS ENSEMBLE

Document de travail

ANNEXE 2
QUESTIONNAIRES DE L'ATELIER



MARBAN
A L L I A N C E

Atelier participatif

Question 1 :

Quels sont, selon vous, les éléments qui pourraient davantage affecter la valeur des propriétés et quels critères devraient être utilisés pour établir les secteurs précis du *Programme* ?

Synthèse :

Question 2 :

Quels éléments présentés, incluant les scénarios, nécessiteraient d'être modifiés ou nécessiteraient davantage d'explication ?

Synthèse :

Question 3 :

Que pensez-vous de la démarche proposée et quels sont, selon vous, les meilleurs moyens de rejoindre les citoyennes qui pourraient bénéficier du programme ?

Synthèse :



Myrzah Tavares Bello

Vice-présidente Développement durable

873 381 2014 ext. 303

mtavaresbello@o3mining.com

o3mining.com



Marc-Olivier Fortin

Conseiller principal

418 590 4996

mofortin@transfertconsult.ca

transfertconsult.ca