



MARBAN
ALLIANCE
par Minière O3



Groupe de travail – Minière O3

Compte rendu

Rencontre du 11 juin 2024

TABLE DES MATIÈRES

Note d'introduction	3
Sommaire	4
Principales préoccupations partagées	4
Suivis et engagements	5
Compte rendu	5
Mot de la fin	15
Annexe 1 – Présentation	16
Annexe 2 – Fiche comparative	23
Annexe 3 – Hypothèse	27



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 ses rencontres avec la communauté, notamment dans le cadre de la rencontre d'autodésignation pour la création d'un Groupe de travail.

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 sont résumés à titre indicatif. La vulgarisation, la transparence et la rigueur sont les principes qui ont guidé l'élaboration du document.

SOMMAIRE

La deuxième rencontre du Groupe de travail de Minière O3 s’est tenue le 11 juin 2024, à la Maison du citoyen de Dubuisson. Elle a réuni 8 membres, qui ont participé à la discussion concernant le programme Résidences.

Date : 11 juin 2024

Heure : 18 h 30 à 21 h

Lieu : Maison du citoyen à Dubuisson

Présences :

Catégorie	Secteurs	Nom	Présence
Membres	Voisinage	Siège #1	Présent
		Siège #2	Présent
		Siège #3	Présent
		Siège #4	Présent
		Siège #5	Absent
		Siège #6	Absent
Membres	Milieu municipal et gouvernemental	Benjamin Turcotte – ville de Val-d’Or	Absent
Membres	Groupes environnementaux, sociocommunautaire et économiques	Luc Bossé - Organisme de bassin versant Abitibi-Jamésie	Remplacé par Ghizlane Driouich
		Mélanie Perreault - Centraide Abitibi Témiscamingue et Nord-du-Québec	Présente
		Maxime Lauzon – CFP Val-d’Or	Présent
		Gérard Paquin – Chambre de commerce de Val-d’Or	Absent
Représentants de la compagnie au Comité	Minière O3	Annabelle Brochu	Présente
		Jeffrey Vaillancourt	Présent
Expert invité	Rémy Auclair – Évaluateur agréé, EAIC	Rémy Auclair	Présent
Facilitation et coordination du Comité	Transfert Environnement et Société	Cédric Bourgeois	Présent
		Stéphanie Fortin	Présente

PRINCIPALES PRÉOCCUPATIONS PARTAGÉES

- Date de fin du programme alignée avec la cessation réelle des impacts.
- Évolution du Programme Résidence au fil du temps.
- Protection de la valeur immobilière face à d’éventuelles pertes.
- Recherche d’un équilibre dans le programme pour réaliser les objectifs de cohabitation.
- Suivi avec les résidents potentiellement affectés par le développement du projet.
- Droit de préemption sur les offres d’achat.
- Prise en charge par la compagnie minière des frais associés à la vente de la résidence.
- Comparaison entre une offre d’achat raisonnable et les prix du marché.
- Proportion de la compensation pour la perte de valeur d’une résidence.

SUIVIS ET ENGAGEMENTS

Actions de suivis résumées

- Revenir sur l'aspect évolutif du programme dans le temps
- Présenter les recherches documentaires sur la question de la hausse de valeur dans le temps
- Créer une bibliothèque virtuelle pour améliorer et faciliter le partage des documents avec l'ensemble du Groupe
- Parler de la contribution financière possible dans la communauté de O3 dans les prochaines rencontres du groupe
- Clarifier la notion du droit de regard de O3 dans le Programme Résidence
- Proposer une structure par échelon et pourcentage ajusté dans le temps si la propriété ne se vend pas
- Considérer la possibilité de compenser intégralement la perte de valeur attribuable à la mine (régler la confusion autour du 5 %).
- Considérer la possibilité d'afficher la valeur marchande avec une marge supplémentaire jusqu'à 10 %
- Produire une première version du Programme Résidence à valider

COMPTE RENDU

Mot de bienvenue

M. Cédric Bourgeois de Transfert Environnement et Société (ci-après Transfert) accueille les membres du Groupe de travail. Il cède la parole à Mme Annabelle Brochu, qui remercie les participant.e.s pour leur présence et leur engagement. De nouveaux membres se sont ajoutés depuis la première rencontre. Une présentation individuelle de chaque membre est ensuite réalisée lors d'un tour de table.

M. Bourgeois fait le tour de l'ordre du jour :

1. Mot de bienvenue
2. Tour de table
3. Affaires nouvelles
4. Retour sur la rencontre du 17 avril
5. Présentation de Monsieur Rémy Auclair, évaluateur agréé
6. Programme Résidences : suite des travaux
7. Varia
8. Mot de la fin et prochaine rencontre

La présentation partagée lors de la réunion se trouve en annexe 1.

Affaires nouvelles

Comme c'est la dernière rencontre avant l'automne, Mme Brochu présente les activités qui se tiendront au courant de l'été. Elle mentionne que O3 assurera la présidence d'honneur du tournoi de golf de Centraide à la fin de l'été. Elle partage également les éléments en lien avec les récents

mouvements de personnel au sein de l'équipe de O3. Elle indique que de nouveaux visages apparaîtront bientôt pour remplacer des ressources qui ont quitté le projet récemment. Elle revient par la suite sur le communiqué de presse concernant les claims miniers que l'entreprise a publié dans les dernières semaines.

Questions, préoccupations ou commentaires	Éléments de réponses de Minière O3 ou d'autres intervenants
Lorsqu'une entreprise détient des claims, n'est-elle pas obligée d'effectuer des travaux sur ces derniers ?	O3 explique que oui, cela nécessite un investissement minimal. Toutefois, l'engagement de O3 à ne pas développer certains claims leur appartenant était précisé pour s'assurer qu'aucun travail exploratoire ne soit entrepris par une autre compagnie minière.

Mme Brochu poursuit en annonçant que dès le lendemain de la rencontre, le tout nouveau bureau des relations communautaires sera ouvert et accessible à la population. Ce bureau se trouve juste en face de la Maison du citoyen. M. Bourgeois demande ensuite aux membres s'ils ont entendu des informations sur le terrain qui pourraient être pertinentes à partager avec le groupe depuis leur dernière rencontre.

Questions, préoccupations ou commentaires	Éléments de réponses de Minière O3 ou d'autres intervenants
J'ai récemment participé à une rencontre qui concernait une autre mine. Les gens présents avaient beaucoup de questions sur le bruit. Le bruit est une préoccupation importante pour les citoyens qui demeurent près du chemin Nori. Les discussions ont dérivé sur O3, même si cela n'avait pas de lien.	Mme Brochu précise que O3 est au fait que le bruit est une préoccupation importante et que c'est noté.
M. Bourgeois recommande à O3 de bien documenter cet enjeu dans l'étude d'impact.	
La firme WSP est présente depuis un moment au bout du chemin Nori, est-ce que ça un lien avec O3 ?	M. Vaillancourt explique que O3 effectue présentement des analyses sur le lac de Montigny et sur le cours d'eau Keriens, mais que ce n'est pas avec la firme WSP. Il est fort possible que ces travaux soient effectués pour le compte d'une autre compagnie minière.
M. Bourgeois demande comment O3 communique lorsqu'ils doivent effectuer des travaux sur le terrain.	Mme Brochu confirme que si des citoyen.ne.s sont concerné.e.s, ces derniers sont directement contactés par l'équipe.

M. Vaillancourt rapporte les progrès des travaux pour le projet. Il indique que les études de base sont presque achevées, et que des analyses sont actuellement menées sur le cours d'eau Keriens. Ces analyses supplémentaires répondent à une demande des citoyen.ne.s formulée lors de l'atelier de novembre sur la déviation du cours d'eau. À cette occasion, les participant.e.s avaient exprimé le souhait que l'entreprise réalise des analyses supplémentaires sur les sédiments de fond et qu'elle étende ses

recherches en amont et en aval. Les travaux sur la section Malartic H se poursuivront de juillet à août. Pour minimiser les impacts sur les milieux humides de la zone, une méthode de forage hélicopté sera utilisée.

Questions, préoccupations ou commentaires	Éléments de réponses de Minière O3 ou d'autres intervenants
Combien de mètres de forage prévoyez-vous ?	M. Vaillancourt confirme environ 5 000 mètres.
5 000 mètres en termes de temps, ça représente quoi ?	M. Vaillancourt explique que le tout sera complété entre juillet et août. Deux foreuses seront en activité durant cette période. Ce sera en continu 24 h/7, mais tout ceci est tributaire des restrictions de la SOPFEU. Déjà la semaine dernière, la SOPFEU avait émis certaines restrictions.

Retour sur la rencontre du 17 avril

Mme Fortin présente les points suivants qui ont été complétés depuis la dernière rencontre :

- Ne pas mentionner les noms des citoyen.nes présents dans le compte rendu. Seuls les noms des membres représentant des organismes seront identifiés
- Ajouter dans le mandat du comité que « participer ce n'est pas cautionner le projet »
- Les représentant.e.s d'O3 s'engagent à ramener les éléments soulevés par les membres concernant la date du 1^{er} juin 2022 à la direction générale/présidence de Minière O3 aux fins de décision pour la prochaine rencontre

Elle passe la parole à Mme Brochu pour aborder le point relatif aux décisions prises par la haute direction de O3. La date de début de l'éligibilité du programme a été modifiée pour coïncider avec le 22 novembre 2022, qui est également la date du dépôt de l'avis de projet auprès du gouvernement du Québec. C'est pour cette raison que cette date a été choisie. Concernant la fin du programme, la direction a décidé d'adopter la date de fin d'exploitation plutôt que celle initialement envisagée, soit deux ans avant la fin.

Questions, préoccupations ou commentaires	Éléments de réponses de Minière O3 ou d'autres intervenants
Pourquoi fixer maintenant une date de fin alors que nous n'avons pas de date précise pour la fin de l'exploitation ?	M. Vaillancourt explique que le programme doit terminer à un moment ou à un autre. La fin de l'exploitation semble la meilleure option parce que la vie de la mine sera terminée à ce moment.
M. Bourgeois fait le parallèle avec la gestion des matières résiduelles. Dans les sites d'enfouissement, les programmes comparables utilisent le moment du passage du dernier camion pour fermer le site pour conclure le programme. Dans le domaine minier, le dernier sautage serait un bon indicateur.	

Questions, préoccupations ou commentaires	Éléments de réponses de Minière O3 ou d'autres intervenants
Ça a du sens parce que c'est la fin de la mission de la mine, car son but lucratif c'est l'extraction. Cependant, ce n'est pas clair si la fin réelle des impacts sera la même que la date de fin de l'exploitation. Il serait préférable de fixer la date après l'étude d'impact, quand tout sera mieux défini et mesuré.	
Est-ce que la fin des opérations inclut la restauration ?	M. Vaillancourt explique qu'avec la fin de l'exploitation, s'arrêtera aussi le financement. D'où la fin des activités. La restauration sera progressive pendant l'exploitation.
Si jamais la digue cède après l'opération, vers qui les citoyens ne pourront-ils se tourner ?	M. Vaillancourt confirme que la minière demeurera responsable même après l'exploitation. Cependant, le projet n'inclut pas de digue.
Le traitement du minerai sera fait comment ?	M. Vaillancourt répond que l'entreprise souhaite un traitement du minerai à forfait ou par l'achat d'usine existante. L'entreprise analyse actuellement différentes options.
M. Bourgeois explique que l'ambiguïté de la fin du programme est aussi vraie dans l'autre sens. Le programme doit être souple et ouvert à la bonification. Il demande aux représentants de O3 si la compagnie s'engage dans le temps à modifier le programme au besoin ?	Mme Brochu confirme leur intention de garder l'option ouverte, car ils ne peuvent pas tout anticiper. Elle s'engage à en discuter avec la direction et à revenir sur ce sujet lors de la prochaine réunion avec le groupe.

M. Bourgeois poursuit avec les actions de suivi. Concernant la question de la hausse de valeur dans le temps, Transfert Environnement et Société fait actuellement des recherches documentaires à cet effet et y reviendra à la prochaine rencontre. Mme Brochu poursuit et confirme que tous les postes citoyens ont été pourvus.

Fiche comparative des programmes existants au Québec

M. Bourgeois présente la fiche comparative des programmes comparables qui existent au Québec.

Questions, préoccupations ou commentaires	Éléments de réponses de Minière O3 ou d'autres intervenants
Mme Brochu demande si, avec l'acquisition du projet Wasamac par Agnico Eagle, le programme avait été modifié.	M. Bourgeois confirme que oui, étant donné que le projet a été modifié. Il souligne que la dynamique de ce projet est différente, tout comme les défis qu'il présente (des résidences sont situées directement au-dessus du gisement).

Une copie de la fiche est disponible à l'annexe 2

Présentation de M. Rémy Auclair

M. Bourgeois cède la parole à M. Auclair et lui demande comment Minière O3 peut s'assurer que les résident.e.s souhaitant vendre leur résidence ne soit pas perdant.

M. Auclair commence par se présenter. Il est évaluateur agréé depuis 1996. Il explique ensuite comment les évaluations fonctionnent. Il existe plusieurs méthodes pour procéder à une évaluation.

La première étape dans l'évaluation d'une propriété consiste à réaliser une visite sur place pour prendre des mesures et des photos. Par la suite, il est nécessaire d'appliquer une méthode d'évaluation spécifique. L'ordre des évaluateurs dicte des procédures et des normes de pratique qui doivent être suivies afin de déterminer correctement la valeur de la propriété.

Il y a deux méthodes principalement utilisées pour les résidences privées :

1. Méthode du coût
 - a. Cette méthode consiste à évaluer la valeur de l'emplacement de la propriété comme s'il était vacant.
 - b. Le zonage et le voisinage sont tenus en compte
 - c. Ensuite on calcule le coût de remplacement à partir d'un manuel
 - d. Une dépréciation sera appliquée pour refléter l'usure de la maison et la désuétude économique
2. Méthode de comparaison
 - a. Comparaison d'une résidence avec une résidence semblable dans un secteur témoin
 - b. Ensuite des ajustements sont appliqués

La méthode de comparaison est celle qui reflète le plus fidèlement la réalité, car elle est une preuve directe de la valeur. Cette méthode est reconnue en évaluation comme étant la plus directe et la plus objective. Pour le projet de O3, une hypothèse sera développée, les ventes comparables examinées, et Auclair pourra procéder comme si la mine n'existait pas.

L'hypothèse est disponible à l'annexe 3

Questions, préoccupations ou commentaires	Éléments de réponses de Minière O3 ou d'autres intervenants
Comme évaluateur, utilisez-vous les deux méthodes ?	M. Auclair répond que déontologiquement, les évaluateurs doivent développer deux méthodes pour établir la valeur d'une propriété.
M. Bourgeois demande à M. Auclair si c'était possible d'obtenir l'hypothèse pour qu'elle puisse être intégrée dans le compte rendu.	M. Auclair répond que oui. Elle sera émise pour que ce soit clair pour le lecteur.
Est-ce que O3 a acquis des résidences sous ce programme ?	Mme Brochu confirme que deux propriétaires, ayant droit au protocole d'acquisition (et non le programme Résidences), se sont prévalus de ce droit. Deux maisons ont été achetées. Dix propriétés/lots ont accès à ce protocole.

Questions, préoccupations ou commentaires	Éléments de réponses de Minière O3 ou d'autres intervenants
M. Bourgeois soulève la préoccupation liée à la question : la valeur est-elle déjà protégée contre une éventuelle perte ?	M. Auclair précise que l'éventuelle hypothèse extraordinaire qui sera émise fera en sorte de ne pas tenir compte des effets de la présence de la mine sur les immeubles à évaluer.
Nous parlons des effets négatifs, mais nous ne parlons pas des effets positifs. Peut-il y avoir des effets positifs ?	M. Bourgeois souligne que bien qu'O3 finance ses services, c'est le groupe qui évalue son travail. Il indique ensuite que selon lui, la période de construction est la plus critique et peut entraîner des pertes concrètes. Dans ce cadre, un programme peut aider à atténuer ces baisses potentielles. Toutefois, l'observation générale montre plus d'effets positifs que négatifs. C'est précisément pour cette raison que les programmes se terminent à la fin de l'exploitation, car la cessation d'activité d'une mine peut avoir un impact négatif sur le marché.
Qu'allez-vous faire avec les propriétés que vous allez acquérir ?	Mme Brochu répond qu'elles pourraient être potentiellement détruites ou démolies. Tout dépend de l'emplacement de la fosse et des piles à stériles.
Allez-vous dédommager ceux qui souhaiteraient rester ?	M. Vaillancourt répond que ça dépend de l'étude d'impact et dans le cas où le programme serait nécessaire, la minière s'engage à le faire.
M. Bourgeois indique que du côté de la minière, il ne faut pas que ce programme devienne un droit à polluer en payant des compensations. Minière O3 doit chercher à minimiser ses impacts, et dans le cas contraire, une compensation peut s'appliquer.	M. Vaillancourt souligne que les impacts devront être d'abord évités, ensuite réduits, et finalement compensés, le cas échéant.
À Malartic la ville était en train de dépérir, et le promoteur a beaucoup investi. J'aimerais bien que le projet de Minière O3 ajoute de la valeur à la municipalité. C'est un manque dans le projet à l'heure actuelle.	M. Vaillancourt explique que Minière O3 a initié ses communications très tôt dans le processus, mais la manière dont les investissements seront réalisés doit encore être précisée. Le cours d'eau Keriens illustre bien cette situation. La compagnie va voir comment ça peut devenir une opportunité pour les citoyens.
M. Bourgeois mentionne que le sujet de la contribution positive est un thème qui devrait être abordé dans les prochaines rencontres.	Mme Brochu précise que, lors de l'inauguration du bureau des relations communautaires, ce serait une bonne façon aussi de recueillir des idées.
Est-ce que le mandat a été donné à M. Auclair d'être l'évaluateur éventuel ?	M. Vaillancourt répond que oui, mais le citoyen a toujours le choix de faire affaire avec M. Auclair, ou avec un évaluateur de son choix. M. Auclair ajoute qu'il ne souhaite pas être imposé. Il est impératif que le citoyen soit volontaire.

Questions, préoccupations ou commentaires	Éléments de réponses de Minière O3 ou d'autres intervenants
	Mme Brochu explique que lorsque la minière reçoit l'évaluation, elle le partage directement au citoyen sans ouvrir l'enveloppe, par respect pour le processus.

La présentation de M. Auclair se termine et une pause de quelques minutes est accordée. Après la pause, et avant de poursuivre les travaux, Mme Brochu propose au groupe d'offrir le souper lors des prochaines réunions. Étant donné que les rencontres ont lieu tôt en début de soirée, cela faciliterait la participation de tous sans précipitation. La proposition est unanimement acceptée.

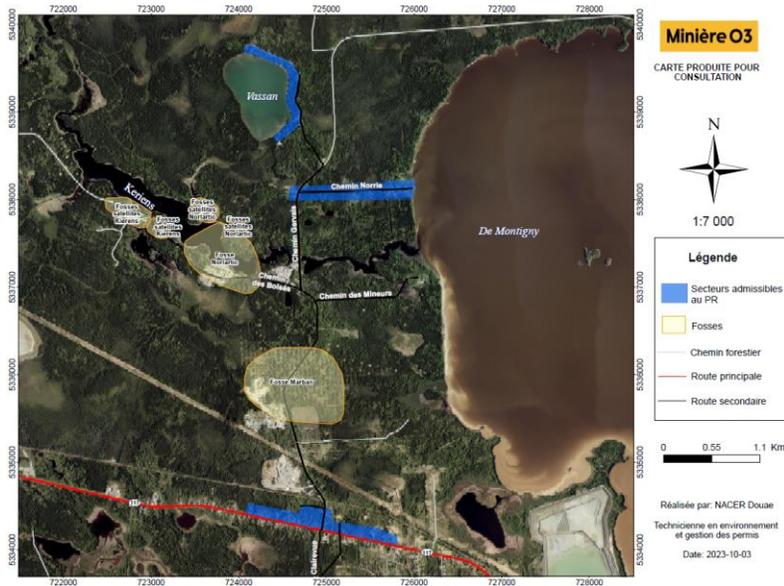
Programme Résidences – suite des travaux

Questions, préoccupations ou commentaires	Éléments de réponses de Minière O3 ou d'autres intervenants
Mme Brochu demande s'il y a un malaise avec la date de fin du programme.	M. Bourgeois suggère que des révisions triennales soient effectuées, similaires à celles de Malartic. Il propose également que l'évaluation environnementale inclue une analyse de l'impact anticipé sur la cohabitation durant la période de restauration (après la période d'extraction) pour mieux comprendre la situation.

M. Jeffrey Vaillancourt poursuit la présentation avec le périmètre du projet.

Les secteurs visés :

- Chemin Norrie et Lac Vassan
- Pour la 117, 1,5 km du projet vers le sud.



Questions, préoccupations ou commentaires	Éléments de réponses de Minière O3 ou d'autres intervenants
Qu'en est-il de votre chemin de votre chemin d'accès ?	M. Vaillancourt explique que le chemin de la mine a été changé d'emplacement de la proposition initiale pour répondre à des demandes des citoyens. L'entrée de la mine a été déplacée pour éviter que ces derniers ne partagent la route avec des camions lourds.
Le chemin Gervais est dévié jusqu'au chemin des mineurs ?	M. Vaillancourt confirme.
Où commence votre chemin ?	M. Vaillancourt répond que le chemin qui serait emprunté par les employés et les entrepreneurs du projet serait sur des terrains achetés près de l'ancien Héliminter et la compagnie Weir.
Est-ce qu'il y a un dépotoir près du cours d'eau Keriens ?	M. Vaillancourt mentionne l'existence de plusieurs anciens dépotoirs, y compris un ancien dépôt en tranchée, où se faisait l'enfouissement du matériel du démantèlement de l'ancienne mine de Camflo, des carrières et l'entreprise Multi-tri. Il précise que O3 collabore actuellement avec l'UQAT pour surveiller l'eau de l'ancien dépôt en tranchée, située à proximité d'un esker, en raison d'un potentiel impact déjà présent.
M. Bourgeois demande si le périmètre est établi en fonction des impacts liés à la fosse située à 1,5 km de la 117. Est-ce que des résidences se trouvent à une plus grande proximité ?	M. Vaillancourt confirme que oui, et O3 a déjà acquis des résidences.
Dans les premières rencontres, il y avait des gens impactés. Est-ce que vous avez encore des communications avec eux ?	Mme Brochu répond que oui. Des rencontres régulières sont organisées avec eux. La MRC collabore également.
M. Bourgeois demande si, à leur connaissance, de nouveaux projets immobiliers étaient en développement dans le secteur.	M. Vaillancourt explique qu'il y a beaucoup de milieux humides dans ce secteur et que ce ne sont pas des endroits prisés pour la construction. M. Auclair précise que la demande n'est pas là pour ce secteur.
M. Vaillancourt demande si le périmètre proposé convient aux membres du groupe pour l'instant.	Un membre souligne que des gens au sud de la 117 pourraient s'inquiéter.
M. Bourgeois indique que ce serait intéressant d'avoir un comparatif pour le périmètre. Malartic est un bon exemple. La 117 est déjà une source de nuisances qui pourrait camoufler certains impacts de la minière.	Un participant indique que la fin de la zone C de Malartic est à 1,8 km.

Jeffrey Vaillancourt poursuit sur les éléments de la valeur marchande et de la mise en marché de la propriété.

Valeur marchande de référence :

- Établi de commun accord entre le vendeur et O3 à la suite des 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

Questions, préoccupations ou commentaires	Éléments de réponses de Minière O3 ou d'autres intervenants
En ce moment, il y a de la surenchère de maisons, est-ce que ça veut dire qu'en entrant dans le Programme Résidence, on doit s'en tenir seulement à la valeur marchande ?	M. Bourgeois répond que la raison d'être du programme est de protéger les citoyen.ne.s pour la raison inverse. Dans le cas d'une surchauffe, il ne serait pas avisé d'utiliser le programme.
Qu'est-ce que Minière O3 a à dire sur les offres d'achat reçu par les citoyen.ne.s ?	M. Vaillancourt répond que c'est dans les étapes du programme de tenir Minière O3 informé des offres reçues.
Quand les offres sont partagées, quelle est la prochaine étape ?	M. Vaillancourt répond que le citoyen peut vendre et déménager.
Est-ce que Minière O3 veut avoir un droit de premier regard sur les offres ? Et est-ce qu'il y a une limite pour accepter l'offre ?	M. Auclair explique que le chiffre de 5 % est conservateur. Un rapport d'évaluation est une carte que l'on ne doit pas dévoiler dans un jeu de négociation.
M. Bourgeois interroge sur la disponibilité de Minière O3 à modifier le 5 %. Il souligne que le seul risque pour l'organisation serait qu'une augmentation de 10 % du prix de vente par rapport à la valeur marchande pourrait entraîner des délais supplémentaires. Il mentionne que cet engagement ne modifie pas la situation actuelle, mais qu'il est essentiel d'informer correctement les citoyens des conséquences potentielles.	
M. Auclair indique aussi que les frais afférents à la vente sont aussi à surveiller.	M. Vaillancourt explique que ça fait déjà partie du programme.
Est-ce que Minière O3 s'engage à payer tous les frais en lien avec la vente d'une propriété ?	Mme Brochu mentionne que ce sont des éléments qui doivent être discutés avec la direction du projet. Les représentants de Minière O3, ce soir, n'ont pas le pouvoir de décider sur ces éléments.

Questions, préoccupations ou commentaires	Éléments de réponses de Minière O3 ou d'autres intervenants
<p>M. Bourgeois souligne que le programme vise à favoriser la cohabitation et, dans cet esprit, ne devrait pas prendre en charge certains frais pour éviter d'inciter les gens à partir, car ce n'est pas l'objectif. Il rappelle que les propriétaires désireux de vendre ont des responsabilités et suggère que plutôt que de financer le départ des résidents, les fonds devraient être conservés pour soutenir ceux qui restent. Il recommande de réfléchir à ces enjeux dans le cadre de la cohabitation.</p>	
<p>M. Bourgeois interroge M. Auclair sur une situation hypothétique où un défaut dans une maison, qui n'est pas imputable à la mine, entraînerait une baisse de 50 000 \$ de la valeur de la propriété. Il demande comment la minière pourrait gérer cette situation.</p>	<p>M. Auclair répète que ça peut avoir un impact sur la valeur effectivement. Il faut vérifier quel est le moindre coût pour réparer le problème.</p>
<p>M. Bourgeois demande si les gens font des évaluations systématiquement.</p>	<p>Un membre répond que les banques l'exigent souvent.</p>
<p>M. Bourgeois questionne M. Auclair sur la notion d'échelle. Comment la baliser dans le programme ?</p>	<p>M. Auclair explique que, sur les six derniers mois, le marché immobilier a connu un ralentissement durant l'automne, mais qu'il est actuellement en phase de reprise. Il souligne que le marché n'est pas constant et tend à être cyclique, variant selon les périodes de l'année. Il ajoute que si une maison n'a reçu aucune visite ni offre après 90 jours sur le marché, cela pourrait indiquer un problème potentiel.</p>
<p>M. Bourgeois répond que dans ce contexte, de combien le vendeur devrait diminuer son prix pour aller retrouver le marché ?</p>	<p>M. Auclair répond que c'est du cas par cas.</p>
<p>M. Bourgeois invite Minière O3 à prendre position sur ces points-là. Comme, après 90 jours, baisser de 10 %. Il faut revenir au groupe avec une proposition.</p>	
<p>M. Vaillancourt demande à M. Auclair quel est le délai idéal pour demander une nouvelle évaluation.</p>	<p>M. Auclair répond qu'en dedans de 6 mois à un an.</p>

M. Bourgeois indique qu'il reste environ 15 minutes à la rencontre. Le dernier sujet à l'ordre du jour serait le pourcentage de couverture en cas de perte.

Questions, préoccupations ou commentaires	Éléments de réponses de Minière O3 ou d'autres intervenants
M. Vaillancourt demande au groupe dans un cycle des 3 premiers mois, qu'est-ce qui serait considéré comme une offre raisonnable ?	<p>Un participant répond que ça dépend du prix de la résidence. Un autre répond que le fait d'être pressé ou pas peut jouer.</p> <p>M. Bourgeois mentionne que 10 %, ça donne une bonne marge de manœuvre.</p>
Un participant indique que dans le projet Monarque, ils ont un droit de premier refus. Pourquoi O3 n'a pas ce droit aussi ?	Mme Brochu explique que le but est de cohabiter et non acheter.
Je comprends que le point sur les offres c'est donc seulement pour information ?	M. Bourgeois répond que oui et explique que pour le projet Monarque, les résidences sont sur le gisement.

MOT DE LA FIN

Avant de conclure la réunion, Mme Brochu demande si les membres ont des suggestions sur les prochains points à aborder lors d'une future rencontre et les invite à y réfléchir. La prochaine rencontre devrait se tenir en septembre. Un Doodle sera envoyé aux membres pour valider la disponibilité et confirmer une date.

La rencontre se termine à 21 h

ANNEXE 1 – PRÉSENTATION

Groupe de travail:
Objectifs, mandat et programme résidence

13 mars
2024



Ordre du jour proposé

03

1. Mot de bienvenue
2. Tour de table - NOUVEAUX MEMBRES
3. Affaires nouvelles
4. Retour sur la rencontre du 17 avril
5. Présentation de Monsieur Rémy Auclair, évaluateur agréé

PAUSE

6. Programme résidences : suite des travaux
7. Varia
8. Mot de la fin et prochaine rencontre

ÉVOLUONS ENSEMBLE

1. Mot de bienvenu



ÉVOLUONS ENSEMBLE

2. Tour de table



ÉVOLUONS ENSEMBLE

3. Affaires nouvelles



ÉVOLUONS ENSEMBLE

4. Retour sur la rencontre du 17 avril



ÉVOLUONS ENSEMBLE



Suivis et engagements

O3

- Ne pas mentionner les noms des citoyen.nes présents dans le compte-rendu. Seuls les noms des membres représentant des organismes seront identifiés
- Ajouter dans le mandat du comité que « participer ce n'est pas cautionner le projet »
- Les représentant.e.s d'O3 s'engagent à ramener les éléments soulevés par les membres concernant la date du 1^{er} juin 2022 à la direction générale/présidence du projet aux fins de décision pour la prochaine rencontre
- Mandater une ressource externe pour documenter la question de la hausse de valeur dans le temps
- Que Minière O3 poursuivre ses efforts afin de combler les postes de membres citoyens
- Obtenir la méthodologie utilisée pour le programme d'acquisition des résidences
- Produire une fiche comparative des programmes résidences existants au Québec

ÉVOLUONS ENSEMBLE

5. Présentation M. Rémi Auclair



ÉVOLUONS ENSEMBLE

7. Suite : Programme résidences

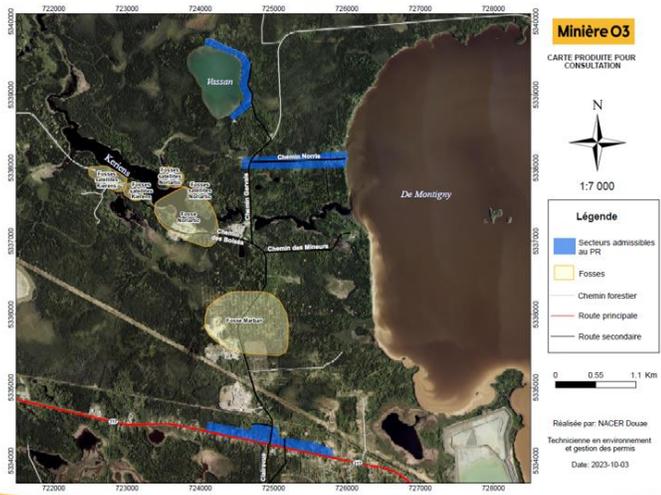


ÉVOLUONS ENSEMBLE



Périmètre proposé pour le Programme

03



pour discussion

ÉVOLUONS ENSEMBLE



Périmètre proposé pour le Programme

03



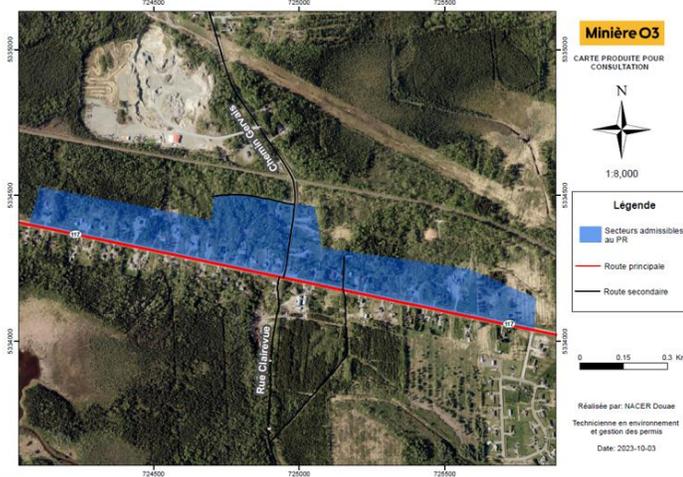
pour discussion

ÉVOLUONS ENSEMBLE



Périmètre proposé pour le Programme

03



pour discussion

ÉVOLUONS ENSEMBLE



Programme Résidence – Marban Alliance



pour discussion

- Si la résidence est vendue en dessous de la valeur marchande de référence, Minière O3 compenserait la différence entre une offre d'achat **raisonnable** et la valeur marchande de référence.
- Qu'est-ce qu'une offre raisonnable?
- Bonification de la compensation selon le temps ou la résidence est sur le marché.



Merci !

O3

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

marban-alliance.com

ÉVOLUONS ENSEMBLE

ANNEXE 2 – FICHE COMPARATIVE

	TYPE DE PROGRAMME	DATE DE DÉBUT DE L'ÉLIGIBILITÉ DU PROGRAMME	DATE DE FIN DU PROGRAMME	RAYON D'ACTION	ENGAGEMENT	ÉVOLUTION DANS LE TEMPS
Minière O3	Maintien	La version préliminaire du programme a été partagée publiquement le 3 octobre 2023, sa mise en œuvre est proposée à la suite de l'obtention du financement pour la construction alors que la date d'admissibilité est proposée au 1 ^e juin 2022.	2 ans avant la fin des activités d'extraction	Variante entre environ 680 mètres et 1 833 mètres	<ul style="list-style-type: none"> Couvrir jusqu'à 5 % de perte de valeur 	<ul style="list-style-type: none"> Non indiqué.
Canadian Malartic	Acquisition	La version préliminaire du Guide a été partagée publiquement en mai 2016, sa mise en œuvre le 1 ^{er} septembre 2016 alors que la date d'admissibilité était le 1 ^{er} juillet 2016.	31 août 2020	600 mètres de la limite de la fosse Canadian Malartic	<ul style="list-style-type: none"> Non-pertinent 	<ul style="list-style-type: none"> Non applicable. Les résidences sont vendues uniquement à Canadian Malartic et qui elle, les revend.
Monarques Gold	Maintien	Engagement public à l'automne 2018. La version préliminaire a été partagée publiquement en octobre 2020 pour consultation alors que la date d'admissibilité était le 1 ^{er} septembre 2020. La mise en œuvre s'effectuerait 90 jours après l'obtention des autorisations gouvernementales.	Non précisé	Résidence directement au-dessus du gisement et en périphérie des principales infrastructures	<ul style="list-style-type: none"> Couvrir 100 % de perte de valeur 	<ul style="list-style-type: none"> Premier droit de refus sur la propriété appartient à Monarques; À prix égal ou supérieur à la valeur marchande, le vendeur doit accepter l'offre sinon il renonce au programme; À prix inférieur de 15 % de la valeur marchande, Monarques peut se prévaloir de son droit de refus à la

	TYPE DE PROGRAMME	DATE DE DÉBUT DE L'ÉLIGIBILITÉ DU PROGRAMME	DATE DE FIN DU PROGRAMME	RAYON D'ACTION	ENGAGEMENT	ÉVOLUTION DANS LE TEMPS
						<p>valeur marchande. Sinon, le propriétaire peut procéder avec la vente et sera compensé jusqu'à la valeur marchande de référence par Monarques;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si le propriétaire ne reçoit pas d'offre d'achat inférieure d'au plus 15 % à la valeur marchande de référence dans les six mois suivants l'octroi du mandat au courtier immobilier, la vente pourra être prolongée de six mois avec une valeur dite ajustée. La valeur marchande sera ajustée à la valeur marchande de référence moins 15 %; • Advenant que le propriétaire n'ait toujours pas d'offre d'achat admissible dans les six mois suivants supplémentaires, Monarques pourra demander de prolonger de deux périodes de six mois supplémentaires. À chaque nouvelle période additionnelle de six mois, 10 % supplémentaire sera retranché à la valeur marchande de référence;

	TYPE DE PROGRAMME	DATE DE DÉBUT DE L'ÉLIGIBILITÉ DU PROGRAMME	DATE DE FIN DU PROGRAMME	RAYON D'ACTION	ENGAGEMENT	ÉVOLUTION DANS LE TEMPS
						<ul style="list-style-type: none"> • À la vente, Monarques paiera la différence entre le montant de la vente et la valeur de référence.
Waste management	Maintien	La date de début du programme a été établie en fonction de la date de la réception de la directive de l'étude d'impact (10 août 2010).	Dernière journée de réception de matières	Propriétés en périphérie immédiate du site	<ul style="list-style-type: none"> • Couvrir 100 % de perte de valeur 	<ul style="list-style-type: none"> • WM a premier droit de refus sur la propriété; • Après 6 mois, si la propriété n'est pas vendue, WM et le vendeur s'entendront sur un nouveau prix cible; • Seulement les acheteurs non reliés (de bonne foi) au vendeur sont autorisés.
BFI	Maintien	1 ^{er} novembre 2011 (début de l'implantation du programme).	Dernière journée de réception de matières	Liste des propriétés listées individuellement (propriétés limitrophes, les plus loin sont à un peu plus de 500 mètres).	<ul style="list-style-type: none"> • Couvrir 100 % de perte de valeur 	<ul style="list-style-type: none"> • Le vendeur peut baisser le prix affiché de 5 % à chaque 30 jours en informant BFI à chaque fois; • La valeur protégée par BFI reste le prix initial de vente; • Si le vendeur vend entre 90 et 100 % du prix listé, il peut accepter la vente; • Si le vendeur reçoit une offre de moins de 90 % du prix affiché, BFI peut avoir un premier droit de refus et acheter la propriété au prix initial affiché;

	TYPE DE PROGRAMME	DATE DE DÉBUT DE L'ÉLIGIBILITÉ DU PROGRAMME	DATE DE FIN DU PROGRAMME	RAYON D'ACTION	ENGAGEMENT	ÉVOLUTION DANS LE TEMPS
						<ul style="list-style-type: none"> • Si BFI n'achète pas la propriété, le vendeur peut procéder avec la vente et BFI va compenser la différence; • Seulement les acheteurs non reliés (de bonne foi) au vendeur sont autorisés.
Rabaska		1 ^{er} janvier 2006, mais les propriétaires, qui achètent après, sont protégés quand même contre la perte de valeur.	L'abandon du projet.	1,5 km des futures installations déterminé par le risque industriel et non les impacts de voisinage.	<ul style="list-style-type: none"> • Couvrir 100 % de perte de valeur • Frais en lien avec la vente de la résidence 	<ul style="list-style-type: none"> • L'offre d'achat doit être analysée avec Rabaska; • Advenant que Rabaska juge l'offre insuffisante, celle-ci sera alors refusée et la vente se poursuivra; • Si la résidence n'est pas vendue après six mois, Rabaska peut demander que la vente soit prolongée pour une période additionnelle à un prix établi d'un commun accord; • Si la propriété n'est pas vendue après cette période, Rabaska se chargera de la vente de celle-ci; • Seulement les acheteurs non reliés (de bonne foi) au vendeur sont autorisés.

