



# GUIDE ET BONNES PRATIQUES

POUR UN PROCESSUS  
HARMONIEUX D'ACQUISITION  
ET D'INDEMNISATION

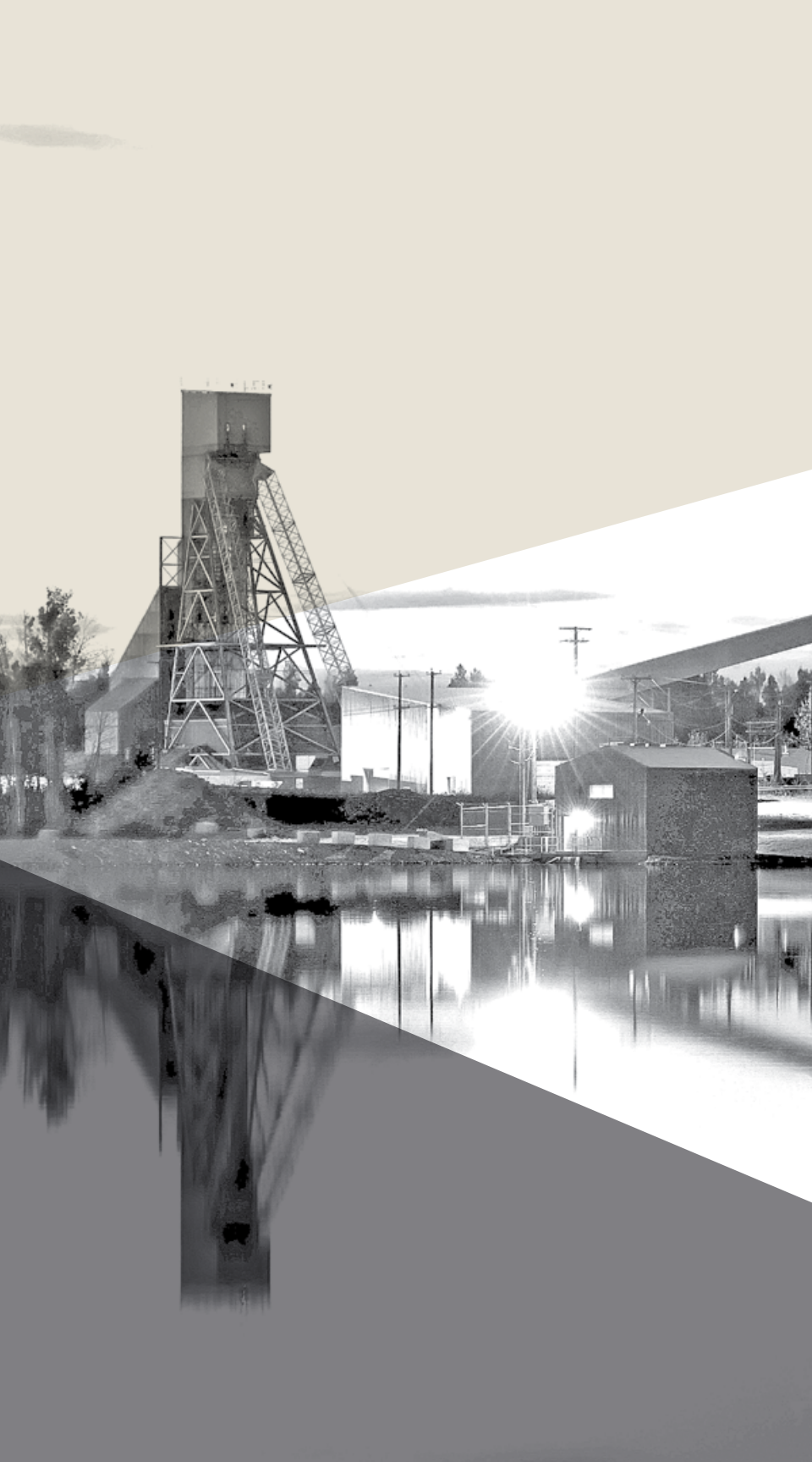


# Table 3 des matières

<b>Le processus d'acquisition et d'indemnisation</b>	<b>7</b>
<b>Une collaboration étroite</b>	<b>9</b>
<b>Des principes communs et des valeurs partagées</b>	<b>11</b>
<b>Des balises claires pour une évaluation équitable</b>	<b>15</b>
<b>Le déroulement prévu des rencontres</b>	<b>21</b>
<b>Un accompagnement professionnel neutre et indépendant</b>	<b>23</b>
<b>La disposition respectueuse des propriétés</b>	<b>27</b>
<b>Le calendrier planifié du processus d'acquisition et d'indemnisation</b>	<b>29</b>
<b>Foire aux questions</b>	<b>31</b>

## **Note**

Ce document s'adresse à tous les propriétaires et locataires concernés par le processus d'acquisition et d'indemnisation de Niobec dans le cadre de son projet d'expansion.







# Le processus d'acquisition et d'indemnisation

7

Afin d'assurer la pérennité de ses opérations à la mine de Saint-Honoré, Niobec souhaite augmenter sa production de niobium pour se positionner favorablement sur le marché mondial. Pour ce faire, elle entend mettre en oeuvre un projet d'expansion. Ce projet implique différents besoins en termes d'empreinte au sol, dont :

- De nouveaux bâtiments et infrastructures
- Un nouveau parc à résidus
- Une route d'accès
- Un nouveau bassin d'épuration

Ainsi, Niobec devra procéder à l'acquisition de propriétés privées puisque sa propriété actuelle est trop exiguë pour mener à terme son projet d'expansion.

Niobec met en place un processus d'acquisition et d'indemnisation qui permettra d'acquérir les propriétés nécessaires à son projet dans le plus grand respect des individus touchés par ces démarches.





De manière à s'assurer du bon déroulement du projet d'expansion de Niobec et du soutien approprié aux gens concernés, le Comité du milieu et Niobec ont convenu de mettre sur pied un groupe de travail qui se pencherait activement sur cette question. Composé de six représentants du voisinage de Niobec, d'un évaluateur agréé et de trois représentants de Niobec, ce groupe avait pour mandat de :

- Proposer un guide et des bonnes pratiques pour un processus d'acquisition et d'indemnisation harmonieux
- Proposer les activités d'information appropriées pour faire connaître ce guide

En s'inspirant des meilleures pratiques recensées, au terme de sept rencontres, ce groupe a proposé le présent guide.

Le Comité du milieu et Niobec sont fiers de cette collaboration qui leur a permis de développer un tel outil pour les citoyens impliqués dans le processus d'acquisition et d'indemnisation.

#### **Note**

Le Comité du milieu et Niobec tiennent à souligner l'implication exceptionnelle des membres du groupe de travail sur le processus d'acquisition et d'indemnisation pour la réalisation de ce guide.



**Six principes ont orienté la rédaction de ce guide et orienteront le déroulement des acquisitions :**

- 
- 1 Favoriser les ententes de gré à gré et viser à ce que les propriétaires soient satisfaits du règlement

---

  - 2 Fournir l'accompagnement nécessaire aux propriétaires touchés afin de réduire l'incertitude

---

  - 3 Développer une démarche innovatrice qui s'inspire des meilleures pratiques

---

  - 4 Proposer une démarche conjointe et respectueuse de la vie privée des propriétaires

---

  - 5 S'assurer que tous les règlements sont équitables, du premier au dernier

---

  - 6 Favoriser la négociation assistée ou la médiation si requise; l'expropriation étant un mode de règlement de dernier recours
-



# QUATRE VALEURS

SONT PARTAGÉES PAR NIOBEC  
ET LE COMITÉ DU MILIEU  
DANS CE PROCESSUS :

- > ÉQUITÉ
- > RESPECT MUTUEL
- > CONFIANCE
- > TRANSPARENCE



# Des balises claires pour une évaluation équitable

15

Des balises d'évaluation ont été établies afin de s'assurer de l'équité des ententes entre les propriétaires. Ainsi, toutes les propriétés seront évaluées avec l'objectif suivant :

**Offrir au propriétaire une juste indemnité qui représente au moins l'équivalent du bien vendu et qui lui permettra de se procurer, s'il le désire, un bien semblable.**

Ces balises permettront de déterminer la valeur au propriétaire, bien différente de l'évaluation municipale ou de la valeur marchande. Elle reflète :

- La valeur marchande
- La nécessité pour l'acheteur d'acquérir la propriété
- L'obligation pour le vendeur de vendre

**TERRAIN,  
AMÉLIORATIONS  
AU SOL,  
BÂTIMENTS**



**FRAIS ET  
DOMMAGES  
ENCOURUS**



### **Le terrain**

Plusieurs facteurs sont considérés dans l'évaluation du terrain, dont :

- L'accessibilité
- Le type d'utilisation
- Les services disponibles
- La superficie
- La configuration

Un prix au pied carré (pi<sup>2</sup>) est établi en fonction, entre autres, de ces facteurs.

### **Les améliorations au sol**

Les améliorations au sol comprennent notamment :

- Le stationnement
- Les clôtures
- Les arbres
- L'aménagement paysager
- Les éléments présents sur le terrain (piscine, carré de sable, fosse septique, spa, etc.)

Chacun de ces éléments est évalué en détail et en fonction de sa valeur à neuf.

### **Les bâtiments**

Les bâtiments sont évalués selon leur valeur de substitution. Cela signifie que leur valeur est déterminée par la valeur à neuf d'un bâtiment équivalent sur le marché actuel.



# Des balises claires pour une évaluation équitable

17

RECONNAISSANCES



DE FAÇON  
SPÉCIFIQUE, CES  
TROIS COMPOSANTES  
SONT ÉVALUÉES AFIN  
DE DÉTERMINER  
LA VALEUR AU  
PROPRIÉTAIRE

Les trois éléments de dépréciation des bâtiments, soit la désuétude fonctionnelle, économique et physique corrigible, ne sont pas considérés dans l'évaluation pour ne pas défavoriser les propriétaires.

## Les frais et les dommages encourus

Tous les frais découlant du processus d'acquisition sont inclus dans la valeur au propriétaire. Ils comprennent notamment :

- La taxe de mutation
- Les frais de déménagement
- La peinture, les tentures, les rideaux
- L'arrêt et/ou la reconnexion aux services publics
- La dépréciation de certains biens
- L'embauche de professionnels d'accompagnement (évaluateur agréé, conseiller juridique, agronome, etc.)

## Les reconnaissances

Les reconnaissances représentent des compensations pour les dommages personnels encourus. Voici quelques exemples de reconnaissances qui sont incluses dans la notion de valeur au propriétaire :

- Perte de quiétude
- Perte d'avantages économiques
- Perte d'avantages personnels
- Dérangement lié à la délocalisation

## Valeurs

Terrain,  
valeur  
marchande



Terrain,  
valeur de  
substitution

Améliorations  
au sol, valeur  
marchande



Améliorations  
au sol, valeur de  
substitution



Améliorations au  
sol, amortissement

Bâtiments,  
valeur  
marchande



Bâtiments,  
valeur de  
substitution



Désuétude  
économique



Désuétude  
fonctionnelle

## Frais et dommages

Notaire

Évaluateur  
agréé

Inspecteur,  
arpenteur,  
agronome

Frais liés à  
l'embauche  
d'experts

Recherche  
d'un substitut

Pension  
temporaire

Dépréciation  
de biens  
utilisables

Déménagement

## Reconnaisances

Dérangement  
lié à la  
relocalisation

Perte d'avantages  
personnels

Perte de  
quiétude

Perte d'avantages  
économiques

**La valeur au propriétaire équivaut à la valeur marchande de la propriété, à laquelle sont ajoutés plusieurs éléments.**

Le graphique ci-dessous illustre les balises d'évaluation.

**+** Détérioration physique corrigible

Pénalité hypothécaire et quittance


Taxe de mutation

Arrêt et/ou connexion de services

Dépréciation (lustres, tentures, etc.)

Etc.

#### LÉGENDE

 Valeur marchande

Chacun des autres éléments représente la valeur au propriétaire

**Niobec a embauché un évaluateur agréé, rémunéré selon un tarif horaire, pour mener le processus d'acquisition et d'indemnisation de façon respectueuse, transparente et équitable. Celui-ci rencontrera chacun des propriétaires à l'occasion d'au moins trois rendez-vous.**

De façon générale, ces rencontres se dérouleront tel qu'indiqué ci-contre :

# Le déroulement prévu des rencontres 21

## RENCONTRE 1

Prise de rendez-vous

Présentation du processus et des principes d'évaluation

Inspection extérieure de la propriété

Choix des accompagnateurs

Établissement d'un plan de travail et d'un échéancier conjoint

- Date souhaitée ou visée de la prise de possession
- Inspection intérieure de la propriété
- Collecte de données factuelles (entrevue avec le propriétaire)
- Tâches à compléter par le propriétaire pour l'évaluateur

## RENCONTRE 2

Présentation du guide

Inspection intérieure de la propriété

Collecte de données factuelles (entrevue avec le propriétaire)

## RENCONTRE 3

Présentation d'une offre détaillée

Conciliation et discussions quant à l'offre

## RENCONTRES SUBSÉQUENTES

Retour de l'évaluateur quant à la conciliation

Possibilité d'une contre-expertise

Ajustement de l'offre en fonction des négociations

Signature d'une entente



# Un accompagnement professionnel neutre et indépendant

23

De manière à s'assurer que les propriétaires sont accompagnés de façon adéquate tout au long du processus, Niobec s'engage à considérer toute demande raisonnable pour couvrir les frais liés à l'embauche des professionnels que chacun jugera nécessaire pour le bon déroulement de son entente.

Ainsi, un barème tarifaire a été établi à l'intérieur duquel Niobec s'engage à rembourser les frais encourus. Une réquisition devra être acheminée aux représentants autorisés de Niobec, qui émettront, si la demande est jugée raisonnable, une autorisation de dépenses. Un reçu détaillé sera demandé par Niobec.

Le choix du professionnel est à la discrétion du propriétaire.

---

## **AGENT IMMOBILIER**

**Organisme d'autoréglementation  
du courtage immobilier du Québec**

450 676-4800 • 450 462-9800  
1 800 440-5110 • 1 800 440-7170  
[www.oaciq.com/contact](http://www.oaciq.com/contact)

---

## **AGRONOME (évaluation des lots agricoles)**

**Ordre des agronomes du Québec**

514 596-2974 • 1 800 361-3833  
[agronome@oaq.qc.ca](mailto:agronome@oaq.qc.ca)  
Environ 80 \$ de l'heure\*

---

## **ARPEUTEUR**

**Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec**

1 800 243-6490  
[www.oagq.qc.ca](http://www.oagq.qc.ca)

---

## **COMPTABLE**

**Ordre des comptables professionnels agréés du Québec**

Environ 80 \$ à 90 \$ de l'heure\*

---

## **CONSEILLER JURIDIQUE**

**Barreau du Québec**

514 954-3400 • 1 800 361-8495  
[information@barreau.qc.ca](mailto:information@barreau.qc.ca)  
Environ 150 \$ à 200 \$ de l'heure\*

---

## **ÉVALUATEUR AGRÉÉ**

**Ordre des évaluateurs agréés du Québec**

514 281-9888 • 1 800 982-5387  
[oeaq@oeaq.qc.ca](mailto:oeaq@oeaq.qc.ca)

---



---

## **EXPERTS DU PATRIMOINE SOCIÉTÉS D'HISTOIRE**

### **Association canadienne d'experts-conseils en patrimoine**

613 569-7455

admin@caphc.ca

---

## **FISCALISTE**

### **Ordre des comptables agréés**

514 288-3265 • 1 800 363-4688

info@cpa-quebec.com

**Environ 175 \$ de l'heure\***

---

## **INGÉNIEUR FORESTIER (évaluation des lots boisés)**

### **Ordre des ingénieurs forestiers du Québec**

418 650-2411

oifq@oifq.com

**Environ 80 \$ de l'heure\***

---

## **NOTAIRE**

### **Chambre des notaires du Québec**

514 879-1793 • 1 800 263-1793 • 1 800 668-2473 (1 800-NOTAIRE)

information@cdnq.org

---

## **PLANIFICATEUR FINANCIER**

### **Institut québécois de planification financière**

514 767-4040 • 1 800 640-4050

**Environ 100 \$ de l'heure\***

---

## **PSYCHOLOGUE**

### **Ordre des psychologues du Québec**

514 738-1881 • 1 800 363-2644

presidence@ordrepsy.qc.ca

**Environ 90 \$ à 125 \$ de l'heure\***

---

**NOTE :** Tel qu'indiqué en page 23 du présent guide, une autorisation est nécessaire avant de procéder à l'embauche d'un professionnel s'il est souhaité que les frais soient remboursés par Niobec.

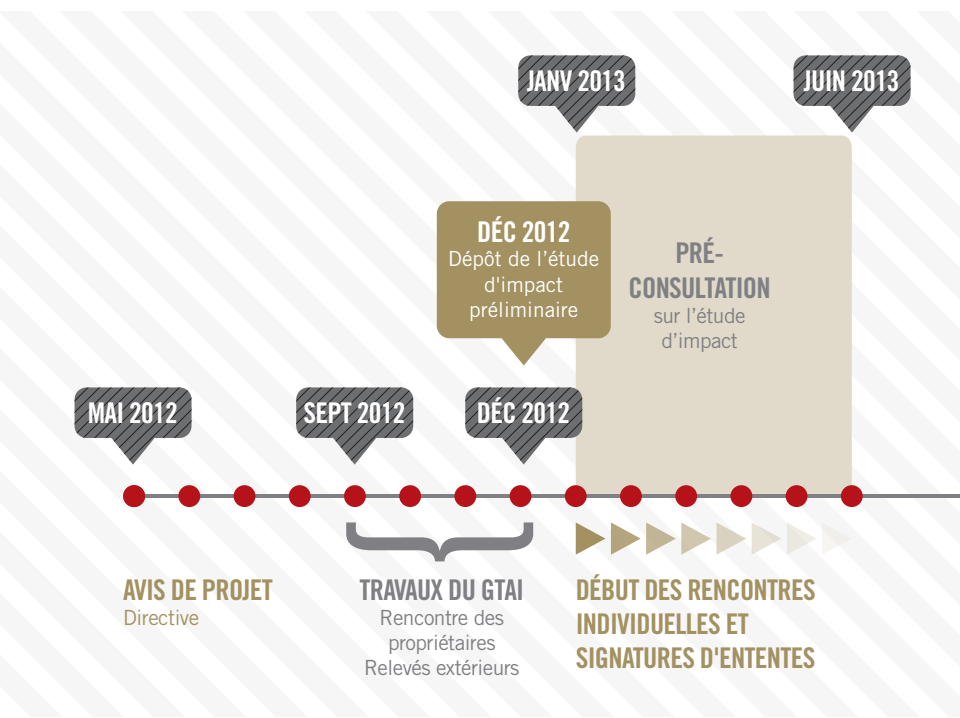
\* Les taux horaires indiqués ci-dessus sont des taux approximatifs, présentés à titre d'information.



## La disposition respectueuse des propriétés 27

Niobec s'engage à disposer des bâtiments acquis de façon respectueuse, responsable et sécuritaire. Le mode de disposition sera conclu lors de l'entente avec le propriétaire. Plusieurs éléments seront considérés :

- Pour des raisons de sécurité, tout item que le propriétaire souhaitera conserver sera indiqué dans l'entente. Une fois l'entente signée, l'ensemble des bâtiments seront la propriété de Niobec.
- Il sera possible de déplacer des bâtiments, tant pour les propriétaires-vendeurs que pour de potentiels acheteurs qui seraient intéressés à acheter des bâtiments pour les relocaliser.
- À moins d'objection des propriétaires-vendeurs, Niobec pourra réutiliser certains bâtiments pour son propre usage.
- La disposition des autres bâtiments sera réalisée dans le respect des principes du développement durable.



# Le calendrier planifié du processus d'acquisition et d'indemnisation

29

La planification du processus d'acquisition et d'indemnisation, illustrée ci-dessous, est basée sur les informations disponibles.





---

## 1 Q. Le contenu des règlements sera-t-il confidentiel?

- R. Au Québec, toutes les transactions immobilières sont publiques une fois enregistrées au Registre foncier du Québec. Toutefois, le montant alloué à la partie indemnisation demeurera confidentiel. En effet, dans les contrats qui seront conclus, la valeur marchande et l'indemnisation seront séparées de sorte qu'il sera possible de procéder ainsi.

---

## 2 Q. Comment s'assure-t-on de la confidentialité du contenu des dossiers et des rencontres menées par l'évaluateur?

- R. Seules trois personnes seront amenées à prendre connaissance de ces dossiers :
- M. Gilles Ferlatte, vice-président exploitation et projet de Niobec
  - M. Steve Thivierge, responsable des projets spéciaux de Niobec
  - M. Pierre Doré, évaluateur agréé, embauché dans le cadre de ce processus

Ces personnes s'engagent formellement à respecter la confidentialité des dossiers.

---

## 3 Q. De quel délai disposerai-je pour quitter ma maison lorsque l'entente sera signée?

- R. Comme dans toute transaction immobilière, la date de signature et la date de livraison sont deux choses distinctes. Niobec souhaite conclure la plupart des ententes au cours de l'année 2013. Toutefois, le propriétaire pourra disposer d'un délai supplémentaire pour libérer la propriété. Une entente pourra être convenue avec Niobec à cet effet.

---

## 4 Q. L'évaluateur agréé embauché par Niobec reçoit-il une commission liée à la valeur ou au délai du règlement?

- R. Non. L'évaluateur agréé embauché par Niobec est rémunéré selon un tarif horaire. Il ne reçoit aucune commission.

---

## 5 Q. Qu'advient-il des propriétés acquises si Niobec n'obtient pas les autorisations ou ne va pas de l'avant avec son projet d'expansion?

- R. Si le projet de Niobec était repoussé ou annulé, l'entreprise devrait tout de même éventuellement agrandir la superficie de son parc à résidus qui, au rythme actuel d'exploitation, atteindra sa pleine capacité d'ici quelques années. Ainsi, les propriétés acquises seraient tout de même nécessaires pour agrandir le parc à résidus, tout en minimisant les nuisances pour les propriétaires avoisinants.
-

# Foire aux questions

---

## 6 Q. Quel est le délai pour obtenir un rendez-vous avec l'évaluateur agréé de Niobec?

R. Un retour d'appel sera effectué à l'intérieur d'une période de 48 heures, puis l'évaluateur agréé se rendra disponible dans les meilleurs délais.

---

## 7 Q. Comment la zone d'acquisition a-t-elle été déterminée?

R. Jusqu'à maintenant, la zone d'acquisition a été déterminée en fonction des besoins de Niobec pour la construction de ses nouvelles infrastructures et des nuisances qui pourraient être occasionnées. L'étude d'impact déterminera les impacts anticipés et permettra d'établir s'il est nécessaire de modifier cette zone.

---

## 8 Q. À qui dois-je adresser mes questions?

R. M. Steve Thivierge, responsable projets spéciaux chez Niobec, et M. Pierre Doré, évaluateur agréé, sont les deux personnes-ressources désignées pour toutes les questions liées aux acquisitions et indemnisations. Leurs coordonnées sont disponibles à la fin du présent document.

---

## 9 Q. Comment puis-je m'assurer du paiement ou du remboursement par Niobec des services professionnels auxquels je recourrai?

R. Afin de s'assurer que tous les frais liés aux services professionnels soient assumés par Niobec, il est important de contacter ses représentants avant d'embaucher ou de signer une entente avec un professionnel. L'équipe de Niobec analysera la demande et, si elle est jugée raisonnable, acheminera une autorisation de dépenses au propriétaire. Celui-ci pourra alors procéder à l'embauche du professionnel. Pour s'assurer du paiement au professionnel ou pour recevoir son remboursement, le propriétaire devra fournir un reçu détaillé à Niobec.

---

## 10 Q. Qu'advendra-t-il en cas de différend sur la valeur proposée?

R. Niobec offrira la possibilité de recourir « à ses frais » aux services d'une seconde expertise en évaluation pour ajuster la première offre afin de favoriser la conclusion d'une entente satisfaisante pour les deux parties.

---

## 11 Q. Que signifie « projet d'entente »?

R. Le projet d'entente est le document usuel signé par chacune des parties en cause préalablement à l'acte de vente. Il constitue un avant-contrat qui énumère les termes finaux de l'entente et impose certaines obligations aux parties.

---

## 12 Q. Est-il possible d'obtenir de l'aide pour la recherche d'une nouvelle propriété?

R. Oui, ce service peut être offert aux gens concernés par le processus d'acquisition et d'indemnisation de Niobec. Il suffit de le signifier aux représentants de Niobec.

---



13

**Q. Existe-t-il un risque d'être exproprié?**

R. Niobec favorise la négociation assistée ou la médiation si requise; l'expropriation étant un mode de règlement de dernier recours.

14

**Q. Les terres agricoles seront-elles laissées à l'abandon?**

R. Non. Comme cela s'est fait par le passé, Niobec valorisera les terres agricoles acquises lorsque la situation le permettra.

15

**Q. Y aura-t-il des impacts fiscaux liés aux acquisitions et indemnisations?**

R. Aucun impact fiscal n'est prévu pour les vendeurs de propriétés dont l'usage est strictement résidentiel. Il est possible que les vendeurs de propriétés dont l'usage est autre (terrains en culture, boisés, etc.) subissent des impacts fiscaux liés à l'acquisition. Niobec recommande à ces propriétaires de consulter un fiscaliste avant la signature de l'entente, afin d'être bien informés des impacts fiscaux possibles. L'embauche d'un fiscaliste peut être remboursée par Niobec, tel que détaillé en page 23 du présent guide.

16

**Q. Puis-je recevoir une indemnité sans avoir besoin de quitter ma propriété?**

R. Niobec tente de s'adapter au contexte spécifique de chacun des propriétaires voisins. Advenant une demande pour demeurer dans une propriété et selon la localisation de cette dernière, Niobec procédera à une entente pour indemniser en partie le propriétaire voisin afin d'avoir l'opportunité de devenir le premier acquéreur en cas de vente future de cette propriété.

17

**Q. Dois-je absolument remplacer ma maison par une propriété de même valeur?**

R. Le choix de la propriété de substitution appartient entièrement au propriétaire. Niobec offrira un montant équivalent, peu importe si le propriétaire opte pour une propriété de même valeur, de valeur moindre ou supérieure à celle qu'il possède. Il est aussi possible pour le propriétaire d'opter pour un logement, sans que cela entraîne un impact négatif sur la valeur proposée.

18

**Q. Qu'advient-il des gens qui ne feront pas partie de la zone d'acquisition et d'indemnisation?**

R. La zone d'acquisition et d'indemnisation est établie en fonction des besoins de Niobec et des impacts que son projet génèrera. Le Comité du milieu poursuivra ses travaux afin de suivre l'évolution du projet. Il veillera à contrôler et à réduire les nuisances. Concernant les gens à l'extérieur de la zone d'acquisition et d'indemnisation, le Comité du milieu traitera des préoccupations émanant de toutes les parties prenantes au projet d'expansion de Niobec.





# Nous contacter

## > Processus d'acquisition et d'indemnisation

Pour toute question liée au processus d'acquisition et d'indemnisation, nous vous invitons à contacter les personnes-ressources indiquées ci-dessous.

### Steve Thivierge

*Représentant de Niobec pour le processus d'acquisition et d'indemnisation*

tél: 418 673-4694 poste 153

steve\_thivierge@iamgold.com

### Pierre Doré

*Évaluateur agréé*

cel: 418 540-2785

pierre.dore@immobilieresag.com

## > Bureau de relations avec la communauté

Pour toute question liée au projet d'expansion, au programme de gestion des nuisances, aux relations avec la communauté, n'hésitez pas à communiquer avec notre bureau situé au cœur de Saint-Honoré.

3131, boulevard Martel  
Saint-Honoré QC  
GOV 1L0 CANADA

tél: 418 503-0983 poste 701  
fax: 418 503-0982  
info.niobec@iamgold.com

## > Site internet

Pour obtenir plus d'information sur Niobec et son projet d'expansion, nous vous suggérons de consulter notre site web, mis à jour régulièrement.

www.niobec.com