



Un projet concret, moderne, structurant



Mine Arnaud

CADRE D'ENTENTES ET D'ACQUISITIONS

Mars 2014

Mine Arnaud
690 boulevard Laure, suite 121
Sept-Îles (Québec) G4R 3L7
www.minearnaud.com

Mine Arnaud
555 René-Lévesque Ouest, 5e Étage
Montréal (Québec) H2Z 1B1



Mine **Arnaud**

Sept-Îles, 11 mars 2014

Madame, Monsieur

Bonjour,

Comme vous le savez sûrement, les audiences publiques du BAPE sont maintenant terminées. C'est donc avec plaisir que nous vous transmettons la version finale du Cadre d'Ententes et d'Acquisitions et ce, dans le but de répondre à une forte demande de la part des citoyens du Canton Arnaud.

Aussi, nous vous informons que dès maintenant, si tel est votre désir, il est possible d'enclencher le processus permettant la signature d'une entente conditionnelle à l'obtention de toutes les autorisations nécessaires à la réalisation du projet et ce pour les propriétés incluses dans les zones 1 et 2.

Pour de plus amples informations, je vous invite à communiquer avec M. Rock Néron au (418) 960-0060, qui se fera plaisir de répondre à vos questions.

Rock Néron
Directeur des Opérations

François Biron
Directeur du projet

Table des matières

Contexte	3
Présentation du Cadre d'ententes et d'acquisitions	3
Le Canton Arnaud	4
Les zones d'ententes et d'acquisitions	4
Limites de la Zone 1	5
Limites de la Zone 2	6
Limites des zones d'ententes et d'acquisitions	7
Nos engagements	8
Les considérations	8
Aucune résidence n'a besoin d'être déplacée	9
Les options de la Zone 1	9
Option 1A	10
Option 1B	11
Option 1C	12
Les options de la Zone 2	13
Option 2A	13
Option 2B	14
Option 2C	15
Zone 3	16
Méthodologie d'évaluation de la valeur marchande dans les cas d'acquisition	17
Processus de médiation	17
Période de réflexion	17
Remboursement de frais de consultation juridique	18
Comité consultatif et de suivi	18
Fonds de développement durable	18
Ressources	19

Contexte

Le projet minier Arnaud est situé en partie sur des lots du domaine privé et sur des terres de la couronne dans le Canton Arnaud. Mine Arnaud désire favoriser une bonne entente dans ses relations avec les citoyens propriétaires des lots privés et qui sont touchés par l'emplacement de la fosse.

De plus, Mine Arnaud doit se conformer à des exigences précises, notamment en matière de vibration, de bruit et de poussière, imposées par la Directive 019 sur l'industrie minière émise au mois de mars 2012 par le Ministère Développement durable, Environnement, Faune et Parcs (MDDEFP). Selon les modélisations effectuées par les experts de Mine Arnaud et compte tenu des mesures additionnelles qu'elle envisage de mettre en œuvre, aucun dépassement des normes applicables n'est à prévoir. D'autre part, Mine Arnaud, par son programme de suivi, veillera au respect des normes applicables.

Mine Arnaud est tout de même conscient que la venue d'un tel projet puisse être préoccupante pour certains citoyens ou propriétaires de lots situés dans le Canton Arnaud. Dans cette optique, Mine Arnaud est disposée à offrir différentes options d'acquisition afin de parvenir à une entente avec chaque propriétaire concerné, laquelle entente sera, dans la mesure raisonnable, la plus satisfaisante pour chaque propriétaire. Mine Arnaud offrira les mêmes options à tous les propriétaires qui sont situés dans une même zone d'entente et d'acquisition, et ce, parmi trois zones distinctes identifiées au présent Cadre d'ententes et d'acquisitions.

Présentation du Cadre d'ententes et d'acquisitions

Afin de répondre à une forte demande des citoyens et propriétaires du Canton Arnaud, Mine Arnaud présente son *Cadre d'ententes et d'acquisitions* à tous les propriétaires d'un terrain privé situé dans le canton Arnaud.

Nous invitons les propriétaires souhaitant signifier leur intention de convenir à une Entente avec Mine Arnaud à communiquer directement avec le directeur des opérations, Monsieur Rock Néron.

À moins de cas exceptionnels, toute entente signée sera conditionnelle à l'obtention de toutes les autorisations gouvernementales ou autres nécessaires à la réalisation du projet et que le promoteur décide d'aller de l'avant avec le projet

Le Canton Arnaud

Le Canton Arnaud est un secteur défini dont les limites se situent entre les ponts de la Rivière des Rapides et de la Rivière Hall.

Ce secteur regroupe quelques 148 propriétaires de terrains privés, dont 72 sont résidents.

Le présent Cadre d'ententes et d'acquisitions s'adresse aux propriétaires de terrains privés du Canton Arnaud **inscrits au registre de la Ville de Sept-Îles en date du 20 juin 2012** et demeure sujet à la vérification, par Mine Arnaud, de tous les titres de propriété de même que de toutes les charges, servitudes, hypothèques et autres limitations affectant ces dits titres.

Les zones d'ententes et d'acquisitions

- **Zone 1** : Les lots, ou une parcelle de ceux-ci, directement affectés par une des infrastructures prévues par le projet et identifiés à la carte ci-jointe.
- **Zone 2** : Les lots, ou une parcelle de ceux-ci, qui sont situés à 1 km ou moins du périmètre de la fosse à sa taille ultime et identifiés à la carte ci-jointe.
- **Zone 3** : Les lots situés dans le secteur Canton Arnaud, à l'exclusion de ceux situés dans la Zone 1 et la Zone 2, et identifiés à la carte ci-jointe.

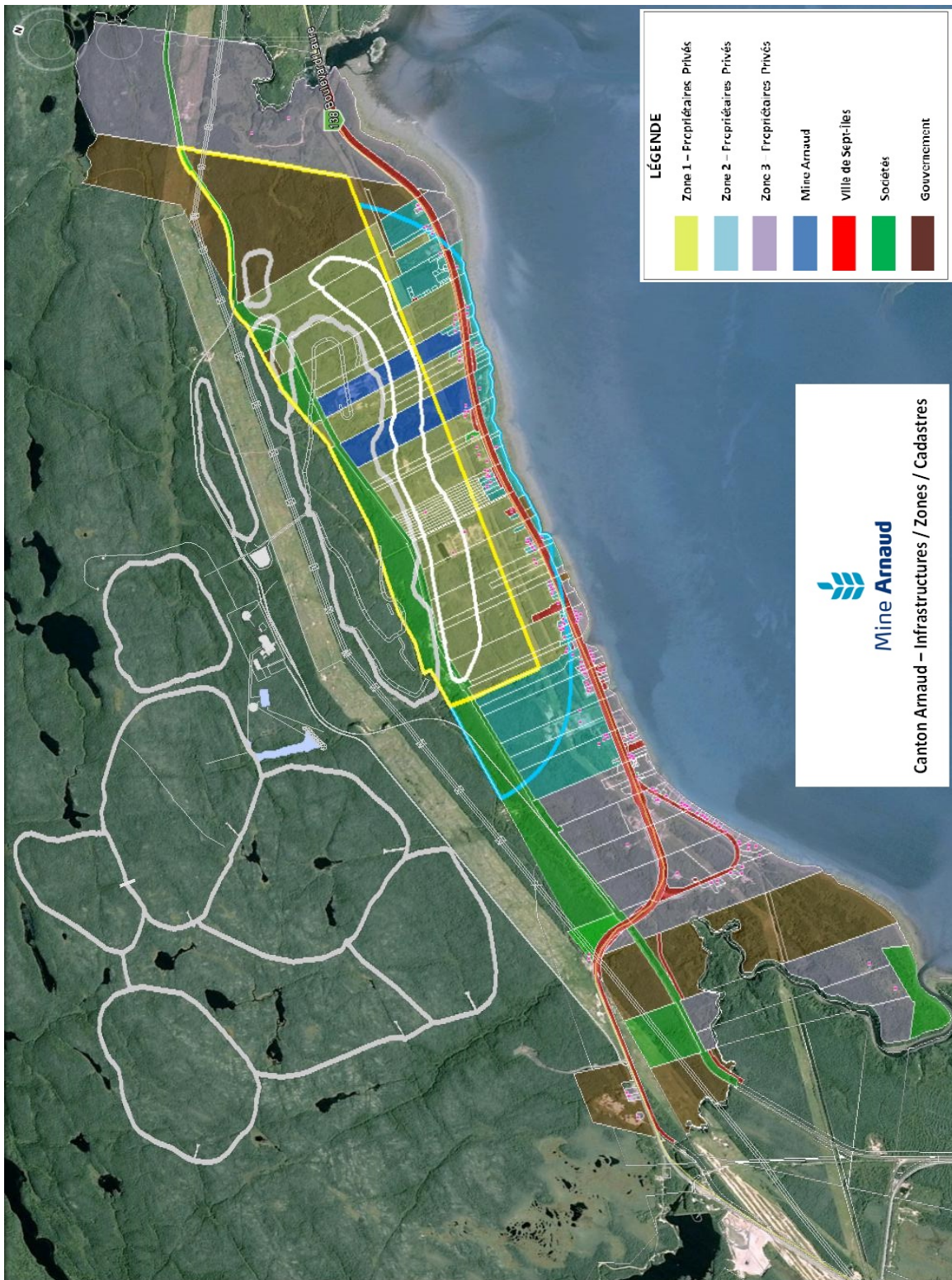
Limites de la Zone 1



Limites de la Zone 2



Limites des zones d'ententes et d'acquisitions



Nos engagements

- Respecter nos engagements pris envers la communauté;
- Se conformer aux modifications prévues dans le régime de redevances minières du Québec;
- Minimiser les impacts du projet sur la qualité de vie actuelle des citoyens;
- Mettre en place un programme de surveillance et de suivi (eau, air, bruit et vibration);
- Offrir un Cadre d'ententes et d'acquisitions équitable et transparent;
- Favoriser de bonnes relations entre Mine Arnaud et les citoyens;
- Maintenir un dialogue harmonieux tout au long de la durée de vie du projet;
- Traiter avec diligence les préoccupations formulées par les citoyens.

Les considérations

- Demande des citoyens et des propriétaires du Canton Arnaud d'être dédommagés pour la présence de la mine;
- Demande des citoyens d'avoir un temps de réflexion;
- Demande de certains propriétaires d'avoir une option de location des terrains et/ou bâtiments acquis de Mine Arnaud;
- Demande des propriétaires de prendre connaissance du présent Cadre d'ententes et d'acquisitions le plus rapidement possible;
- Demande des citoyens de reconnaître la forêt comme facteur limitant les nuisances;
- Demande des citoyens à l'effet d'avoir accès à un avis juridique;
- Demande des citoyens afin que Mine Arnaud participe financièrement au maintien et au développement du milieu de vie du Canton Arnaud.

Aucune résidence n'a besoin d'être déplacée

Mine Arnaud est consciente que l'arrivée du projet suscite bon nombre d'interrogations et de préoccupations de la part des citoyens. Mine Arnaud tient à rappeler qu'aucune résidences n'a besoin d'être déplacée, ni d'être acquis par Mine Arnaud pour implanter le projet minier. Seuls des lots, ou parcelles de ceux-ci, affectés par une des infrastructures minières dans le cadre du projet sont nécessaires à sa réalisation de ce dernier.

Mine Arnaud souligne sa volonté à préserver, dans la mesure du possible, la qualité de vie du milieu, et ce, grâce à différentes mesures d'accommodements et de consultation qui seront mises en place.

Sans limiter la généralité de ce qui précède, Mine Arnaud prend les engagements supplémentaires suivants :

1. Création et mise en place du **comité consultatif et de suivi**;
2. Création d'un **fonds de développement durable** à vocation locale et régionale.

Les options de la Zone 1

Zone 1 : Les lots, ou une parcelle de ceux-ci, directement affectés par une des infrastructures prévues par le projet et identifiés à la carte ci-jointe.

Option 1A :

Acquisition de la (des) parcelle(s) de terrain comprise(s) entre la voie ferrée et jusqu'à la limite nord du corridor la ligne d'Hydro-Québec (161 kV, no 1617).

Option 1B :

Acquisition complète du terrain, de la résidence et ses dépendances.

Option 1C :

Acquisition complète du terrain, de la résidence et ses dépendances et le propriétaire devient locataire. (Si la propriété est conforme pour la location.)

Option 1A

Acquisition de la (des) parcelle(s) du terrain jusqu'à la ligne d'Hydro-Québec (161 kV, no 1617).

- **Valeur marchande** de la (des) parcelle(s) de terrain
- Prime incitative sur la (les) parcelle(s) de terrain équivalente à **25 % de la valeur marchande** si le couvert forestier actuel est maintenu entre l'automne 2013 et jusqu'à ce que la transaction soit complétée ou échue.
- Prime **forfaitaire**, payable en un versement, sans égard au nombre de lots détenus par le (les) propriétaire(s) :
 - **15 000 \$** pour les propriétaires résidents
 - **7 500 \$** pour les propriétaires non-résidents

Mine Arnaud acquittera tous les frais habituels et raisonnables, tels que les droits de mutation, les frais de notaire, le certificat de localisation.

ZONE 1 / OPTION 1A – EXEMPLE D'UN CAS FICTIF

Acquisition de la (des) parcelle(s) de terrain jusqu'à la ligne d'Hydro-Québec de 161 kV, no 1617

DESCRIPTIONS	MONTANT \$
Valeur marchande de la (des) parcelle(s) de terrain(s)	50 000 \$
Prime incitative (25% de la valeur marchande)	12 500 \$
Prime forfaitaire au propriétaire résident	15 000 \$
Total payé par Mine Arnaud	77 500 \$

Option 1B

Acquisition complète du terrain et de la résidence :

- **Valeur marchande** du terrain + Prime incitative sur le terrain équivalente à **25 % de la valeur marchande** si le couvert forestier actuel est maintenu entre l'automne 2013 et jusqu'à ce que la transaction soit complétée ou échue.
- **Valeur marchande** de la résidence et ses dépendances + Prime complémentaire équivalente à **15 % de la valeur marchande** de la résidence et ses dépendances
- Prime **forfaitaire**, payable en un versement, sans égard au nombre de lots détenus par le (les) propriétaire(s) :
 - **15 000 \$** pour les propriétaires résidents
 - **7 500 \$** pour les propriétaires non-résidents
- **Montant forfaitaire** de 10 000 \$ afin de couvrir toute ou partie des frais de déménagement et de réinstallation.

Mine Arnaud acquittera tous les frais habituels et raisonnables, tels que les droits de mutation, les frais de notaire, le certificat de localisation.

ZONE 1 / OPTION B – EXEMPLE : D'UN CAS FICTIF

Acquisition de terrain(s) et résidence(s)

DESCRIPTION	MONTANT \$
Valeur marchande du (des) terrain(s)	50 000 \$
Prime incitative (25 % de la valeur marchande du terrain)	12 500 \$
Valeur marchande de la résidence	200 000 \$
Prime complémentaire (15 % de la valeur marchande de la (des) résidence(s))	30 000 \$
Prime forfaitaire au propriétaire résident	15 000 \$
Montant forfaitaire (Déménagement et Réinstallation)	10 000 \$
Total payé par Mine Arnaud :	317 500 \$

Option 1C

Acquisition complète du terrain, de la résidence et ses dépendances et le propriétaire devient locataire (Si la propriété est conforme pour la location par un inspecteur en bâtiment.)

- **Valeur marchande** du terrain + Prime incitative sur le terrain équivalente à **25 % de la valeur marchande** si le couvert forestier actuel est maintenu entre l'automne 2013 et jusqu'à ce que la transaction soit complétée ou échue.
- **Valeur marchande** de la résidence et ses dépendances + Prime complémentaire équivalente à **15 % de la valeur marchande** de la résidence et ses dépendances.
- Prime **forfaitaire**, payable en un versement, sans égard au nombre de lots possédés par le (les) propriétaire(s) :
 - **15 000 \$** pour les propriétaires résidents
- Le montant du loyer ainsi que tous frais y étant reliés seront déterminés conformément à la méthodologie d'évaluation de la valeur marchande dans les cas d'acquisition, telle que ci-après décrite.
- Un bail de location devra être signé entre le propriétaire vendeur et Mine Arnaud pour valider l'option 1C.
- La période de location ne pourra excéder 2 années. Passer cette période Mine Arnaud reprendra possession des biens de façon à pouvoir en disposer et les vendre selon son bon désir.

Mine Arnaud acquittera tous les frais habituels et raisonnables, tels que les droits de mutation, les frais de notaire, le certificat de localisation.

ZONE 1 / OPTION 1C – EXEMPLE D'UN CAS FICTIF

Acquisition de terrain(s) et résidence et location par le propriétaire

DESCRIPTION	MONTANT \$
Valeur marchande du (des) terrain(s)	50 000 \$
Prime incitative (25 % de la valeur marchande du terrain)	12 500 \$
Valeur marchande de la résidence	200 000 \$
Prime complémentaire (15 % de la valeur marchande de la résidence)	30 000 \$
Prime forfaitaire au propriétaire résident	15 000 \$
Total payé par Mine Arnaud :	307 500 \$

Les options de la Zone 2

Zone 2 : Les lots, ou une parcelle de ceux-ci, qui sont situés à 1 km ou moins du périmètre de la fosse à sa taille ultime et identifiés à la carte ci-jointe.

Option 2A :

Le propriétaire demeure propriétaire du terrain et de la résidence et ses dépendances.

Option 2B :

Acquisition complète du terrain, de la résidence et ses dépendances.

Option 2C :

Acquisition complète du terrain, de la résidence et ses dépendances et le propriétaire devient locataire. (Si la propriété est conforme pour la location.)

Option 2A

Le propriétaire demeure propriétaire du terrain, de la résidence et ses dépendances.

- Prime **forfaitaire**, payable en un versement, sans égard au nombre de lots possédés par le (les) propriétaire(s) :
 - 12 000 \$ pour les propriétaires résidents
 - 6 000 \$ pour les propriétaires non-résidents

Option 2B

Acquisition complète du terrain, de la résidence et ses dépendances.

- **Valeur marchande** du terrain, de la résidence et ses dépendances + Prime complémentaire équivalente à **10 % de la valeur marchande**
- Prime **forfaitaire**, payable en un versement, sans égard au nombre de lots possédés par le (les) propriétaire(s) :
 - 12 000 \$ pour les propriétaires résidents
 - 6 000 \$ pour les propriétaires non-résidents
- **Montant forfaitaire** de 10 000 \$ afin de couvrir toute ou partie des frais de déménagement et de réinstallation.

Mine Arnaud acquittera tous les frais habituels et raisonnables, tels que les droits de mutation, les frais de notaire, le certificat de localisation.

ZONE 2 / OPTION 2B – EXEMPLE D’UN CAS FICTIF Acquisition du terrain(s) et de la (des) résidence(s)

DESCRIPTION	MONTANT \$
Valeur marchande du terrain(s) et de la résidence	250 000 \$
Prime complémentaire de 10 %	25 000 \$
Prime forfaitaire au propriétaire résident	12 000 \$
Montant forfaitaire (Déménagement et Réinstallation)	10 000 \$
Total payé par Mine Arnaud :	297 000 \$

Option 2C

Acquisition complète du terrain et de la résidence (et ses dépendances) et le propriétaire devient locataire. (Si la propriété est conforme pour la location.)

- **Valeur marchande** du terrain, de la résidence et ses dépendances + Prime complémentaire équivalente à **10 % de la valeur marchande**
- Prime **forfaitaire**, payable en un versement, sans égard au nombre de lots possédés par le (les) propriétaire(s) :
 - **12 000 \$** pour les propriétaires résidents
- Le montant du loyer ainsi que tous frais y étant reliés seront déterminés conformément à la méthodologie d'évaluation de la valeur marchande dans les cas d'acquisition, telle que ci-après décrite;
- Un bail de location devra être signé entre le propriétaire vendeur et Mine Arnaud pour valider l'option 2C.
- La période de location ne pourra excéder 2 années. Passer cette période Mine Arnaud reprendra possession des biens de façon à pouvoir en disposer et les vendre selon son bon désir.

Mine Arnaud acquittera tous les frais habituels et raisonnables, tels que les droits de mutation, les frais de notaire, le certificat de localisation.

ZONE 2 / OPTION 2C – EXEMPLE D'UN CAS FICTIF

Acquisition de terrain(s) et résidence(s) et location par le propriétaire

DESCRIPTION	MONTANT \$
Valeur marchande terrain(s) et résidence	250 000 \$
Prime forfaitaire au propriétaire	12 000 \$
Total payé par Mine Arnaud :	262 000 \$

Zone 3

Zone 3 : Les lots situés dans le secteur Canton Arnaud, à l'exclusion de ceux situés dans la Zone 1 et la Zone 2, et identifiés à la carte ci-jointe.

- Mine Arnaud accorde une prime **forfaitaire**, payable en un versement, sans égard au nombre de lots [possédés par le (les) propriétaire(s) de terrains privés et résidents de la Zone 3 :
 - **8 000 \$** pour les propriétaires de terrains privés et résidents de la zone 3.
-

Méthodologie d'évaluation de la valeur marchande dans les cas d'acquisition

- 2 évaluations professionnelles conduites par des évaluateurs agréés:
 - Un évaluateur désigné de façon indépendante par le propriétaire (dont les frais raisonnables seront acquittés par Mine Arnaud)
 - Un évaluateur désigné par Mine Arnaud
- La moyenne des 2 évaluations déterminera la **valeur marchande**.

Processus de médiation

Mine Arnaud confirme sa volonté de négocier à l'amiable avec les propriétaires désignés.

Pour ce faire et dans l'éventualité d'un désaccord entre les parties, un processus de médiation et de conciliation sera mis en place. Mine Arnaud demeure convaincu qu'un tel processus sera plus avantageux et évitera des recours devant les tribunaux.

La sélection du (des) médiateur(s) se fera d'un commun accord parmi les médiateurs inscrits au registre de l'IMAQ (Institut de médiation et d'arbitrage du Québec).

Période de réflexion

Afin de pallier au fait que le projet pourrait être autorisé plus tard que la date initialement prévue, Mine Arnaud s'engage à maintenir son offre d'ententes et d'acquisitions et à garantir le paiement minimal de la valeur marchande de la propriété, telle que cette dernière sera établie au moment de la signature de la présente entente, et ce, pour une période de quatre (4) ans à partir de la réception du certificat d'autorisation émis par le MDDEFP et de la décision de Mine Arnaud de procéder à la réalisation du projet. Cette période permettra de couvrir les deux années prévues pour la construction du projet ainsi que les deux premières années d'exploitation du projet.

Il est important de noter que toutes les ententes qui pourraient être signées d'ici l'obtention des autorisations seront conditionnelles à l'obtention des autorisations nécessaires afin que le projet puisse se réaliser et que le promoteur décide d'aller de l'avant avec le projet.

Remboursement de frais de consultation juridique

Mine Arnaud remboursera aux propriétaires de la Zone 1 et 2 les frais et honoraires pour les services juridiques engagés afin d'obtenir une opinion indépendante sur l'entente finale qui sera éventuellement signée entre les parties, et ce, jusqu'à concurrence de la somme de 1000 \$. Cette somme sera remboursée sur présentation de pièces justificatives.

Cette entente sera établie en fonction des options qui sont déjà détaillées dans le présent Cadre d'ententes et d'acquisitions.

Comité consultatif et de suivi

C'est par souci de transparence et parce que Mine Arnaud entend respecter ses engagements envers la communauté qu'un comité consultatif et de suivi sera mis en place avant même le début des travaux de construction.

Le comité pourra ainsi prendre connaissance des engagements et obligations de Mine Arnaud, des moyens qui seront mis en place pour les atteindre et mettre en place des mesures de contrôle.

Fonds de développement durable

Mine Arnaud s'engage également à supporter des initiatives locales et régionales visant la qualité de vie et l'épanouissement des citoyens.

Actuellement, Mine Arnaud est à définir des secteurs d'intervention prioritaires fondés sur les besoins des collectivités locales et régionales.

Conscient que l'arrivée d'un tel projet suscite bon nombre d'interrogations et de préoccupations de la part des citoyens du Canton Arnaud, Mine Arnaud s'engage à ce qu'une partie des sommes gérées par le Fonds de développement durable soit réservée aux projets destinés au secteur « Canton Arnaud » qui lui sera soumis.

Ressources

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

Arpenteur

Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec
1 800 243-6490
www.oagq.qc.ca

Conseiller juridique

Barreau du Québec
514 954-3400 • 1 800 361-8495
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

Notaire

Chambre des notaires du Québec
514 879-1793 • 1 800 263-1793 • 1 800 668-2473 (1 800-NOTAIRE)
information@cdnq.org

Psychologue

Ordre des psychologues du Québec
514 738-1881 • 1 800 363-2644
presidence@ordrepsy.qc.ca
Environ 90 \$ à 125 \$ de l'heure*

Service d'urgence et de santé

URGENCE	911
Info-Santé	811
Centre antipoison	1 800 463-5060
CSSS de Sept-Îles	418 962-9761
Incendie	418 964-3280
S.O.S. Violence conjugale	1 800 363-9010



Mine Arnaud

www.minearnaud.com