



Programme de Protection de la Valeur des Biens Immobiliers

FAQ

Q : En quoi consiste le Programme de protection de la valeur des biens immobiliers (PVBI)?

R : Le Programme de PVBI, créé dans le cadre de l'Initiative de la région de Port Hope (IRPH), vise à indemniser les propriétaires admissibles dont la propriété est située dans une zone géographique désignée (voir la carte) qui ont subi des pertes financières sur la vente ou la location de leur propriété, ou ont éprouvé des difficultés à renouveler leur prêt hypothécaire, et ce, pour des raisons liées aux activités de l'IRPH.

Les modifications apportées au Programme – le Programme renouvelé – entrent en vigueur le 1er juin 2016. Le Programme sera plus clair et plus convivial pour la majorité des demandeurs. Ces modifications reflètent les recommandations formulées par le gouvernement fédéral dans la foulée d'un examen approfondi du Programme de PVBI.

Q : Pourquoi le Programme a-t-il fait l'objet d'un examen?

R : Cet examen a été réalisé dans la foulée d'une évaluation intégrale de l'IRPH par Ressources naturelles Canada en 2011, et vise à donner suite aux commentaires formulés par différentes parties intéressées au sujet du Programme de PVBI. L'une des recommandations de cette évaluation portait sur l'examen approfondi du Programme de PVBI.

Cet examen a permis de faire le point sur le Programme de PVBI 10 ans après sa création, et de cerner ce qui fonctionnait bien et ce qui méritait des améliorations. Le gouvernement fédéral a saisi cette occasion pour consulter le public.

Q : En quoi a consisté l'examen?

R : Cet examen a consisté à confier des travaux de recherche et d'analyse du marché de l'immobilier à des experts indépendants; à consulter les parties intéressées et à réviser la manière dont le Programme est administré. Les conclusions de cet examen sont résumées dans un rapport, intitulé Port Hope Area Initiative Property Value Protection Program - Program Review Report, et mis à la disposition du public depuis le renouvellement du Programme.

On trouvera ci-dessous les faits saillants de cet examen :

- **Analyse du marché de l'immobilier**

Des experts du marché de l'immobilier ont analysé des données sur les ventes de propriétés à Port Hope et Port Granby. Ces données, recueillies sur une période d'au moins 14 ans, ont été comparées aux données relatives aux ventes de propriétés dans plusieurs collectivités de référence. Cette analyse a permis d'établir quelles pourraient être les répercussions de l'IRPH sur le marché de l'immobilier.

- **Consultation publique**

Une entreprise indépendante spécialisée en consultation du public a organisé des réunions communautaires et réalisé des entrevues individuelles et des sondages en ligne. Elle a ainsi pu recueillir plus de 1 000 réponses au sujet du Programme de PVBI.

- **Examen administratif**

Le gouvernement fédéral, y compris le ministère de la Justice, s'est penché sur la manière dont le Programme de PVBI est administré, notamment dans l'optique d'améliorer le processus d'appel.

Q : Quelles ont été les conclusions de cet examen?

R : Cet examen a débouché sur quatre grandes conclusions, à savoir :

- 1) Les utilisateurs ont signalé que le Programme devrait être plus transparent et plus convivial.
- 2) Selon une vaste analyse statistique, jusqu'à présent, rien ne prouve que les activités réalisées dans le cadre des projets de l'IRPH, ou la simple connaissance de ces activités par les parties intéressées, aient eu des effets négatifs sur le marché de l'immobilier de Port Hope ou de Port Granby, que ce soit de manière générale, sur l'ensemble du territoire, ou de manière particulière, à l'échelle des voisinages.
- 3) Des recherches portant sur des projets similaires ont permis de déterminer que les propriétés situées à proximité immédiate de sites d'activités de l'IRPH pourraient subir des répercussions et que leur valeur de revente pourrait diminuer, surtout en raison d'effets nuisibles, par exemple à cause des bruits des travaux de construction.
- 4) Le Programme de PVBI a eu tendance à compenser ou à surcompenser pour des facteurs non liés à l'IRPH.

Q : Comment a-t-on procédé pour réaliser l'analyse du marché de l'immobilier?

R : Pour l'analyse du marché de l'immobilier de Port Hope, un spécialiste du marché de l'immobilier a procédé à une analyse de régression multiple et à d'autres analyses statistiques pour comparer le marché de Port Hope à cinq collectivités des environs. Ces travaux visaient à évaluer les répercussions que pourrait avoir l'IRPH tant sur les voisinages que sur la collectivité dans son ensemble. Plus de 5 000 ventes et 50 000 points de données ont été analysés pour des ventes conclues entre 1998 et 2014.

Pour l'analyse du marché de Port Granby, l'expert indépendant a procédé à une analyse comparative des ventes afin d'isoler les effets de l'IRPH sur la valeur des propriétés. On a eu recours à ce type d'analyse car les sites du projet sont situés dans des zones rurales dans lesquelles le nombre de propriétés et de ventes n'est pas assez important pour utiliser les mêmes outils statistiques que pour Port Hope. L'expert a comparé les données (de 2000 à 2012) relatives à la vente de neuf propriétés situées aux alentours du projet aux données de propriétés situées dans des zones qui ne risquaient pas d'être touchées par le projet.

L'expert du marché de l'immobilier a également procédé à une analyse documentaire de projets environnementaux ou d'infrastructures afin de vérifier s'ils avaient eu des effets sur le marché de l'immobilier local.

Q : Dans la foulée de l'examen, quels sont les principaux changements apportés au processus de demande d'indemnisation?

R : Deux grands changements ont été apportés au processus : 1) clarté et transparence accrues; 2) deux mécanismes possibles pour présenter une demande.

Clarté et transparence accrues

Le règlement du Programme a fait l'objet d'une révision à des fins d'équité et de transparence. Autrefois, il arrivait que certains propriétaires de biens immobiliers qui faisaient une demande en vertu du Programme de PVBI ne sachent pas s'ils recevraient une indemnité et encore moins quel en serait le montant. La nouvelle version du Programme permet maintenant de présenter une demande en vertu d'un mécanisme simplifié. Ce dernier est doté de « cadres d'indemnisation du Programme de PVBI », qui présentent la carte des zones susceptibles d'être touchées par l'IRPH. Les demandeurs qui choisissent d'emprunter ce mécanisme peuvent, avant même de présenter leur dossier, évaluer le montant maximum de l'indemnité qu'ils pourraient recevoir s'il est prouvé qu'ils ont subi une perte.

De plus, une série de documents sont mis à la disposition du public, à savoir : le Règlement du Programme; les

guides de l'utilisateur; un ABC du Programme et les cadres d'indemnisation.

Un choix de deux mécanismes pour présenter une demande : le mécanisme simplifié ou le mécanisme standard

- 1) Le mécanisme simplifié permet de présenter une demande rapidement et facilement. Les propriétaires dont les biens immobiliers sont situés dans les zones géographiques délimitées par les cadres d'indemnisation peuvent rapidement et facilement présenter une demande. Ces zones correspondent aux régions qui ont été désignées comme susceptibles de subir les effets du projet. Ces cadres indiquent pour chaque zone le pourcentage maximal du prix de vente qu'un propriétaire pourrait recevoir à titre d'indemnisation, à condition qu'une évaluation atteste que la propriété a effectivement perdu de la valeur. Les pourcentages dépendent des effets nuisibles réels ou possibles du projet, par exemple le bruit provenant de travaux de construction. À l'heure actuelle, ce pourcentage varie entre un et trois pour cent du prix de vente. Ces pourcentages seront réévalués chaque année en fonction de l'actualisation des données relatives à l'environnement et au marché de l'immobilier.
- 2) L'autre processus, le mécanisme standard, est en conformité avec l'Entente en droit de l'IRPH. Il est mis à la disposition de tous les propriétaires dont les biens immobiliers sont situés dans la zone géographique couverte par le Programme de PVBI. Les vendeurs qui pensent pouvoir prouver qu'ils ont subi une perte supérieure à l'indemnité offerte en vertu du mécanisme simplifié peuvent également s'en prévaloir.

En vertu du mécanisme standard, les propriétaires ont le fardeau de la preuve : ils doivent fournir des documents attestant de la valeur de leur propriété avant le projet et de la diminution du prix de leur propriété (la perte enregistrée). Pour ce faire, la valeur de la propriété concernée avant la vente et au moment de la vente doit être comparée à la valeur de propriétés situées sur des marchés de référence. Ils devront également prouver que cette perte est de toute évidence liée aux activités de l'IRPH. Ce mécanisme exige d'y consacrer plus de temps, d'argent et d'efforts que le mécanisme simplifié.

Q. Le tableau ci-dessous présente les différents scénarios possibles pendant la période de transition vers la nouvelle version du Programme de protection de la valeur des biens immobiliers (le Programme renouvelé) et l'approche proposée pour traiter chaque cas de figure.

A:	Situation	Résultats
Demandeurs ayant des droits acquis en vertu de l'ancienne version du Programme	1. <i>Évaluation préalable à la vente</i> – Les demandeurs procédant actuellement à une évaluation préalable à la vente en vertu de l'ancienne version du programme et répondant aux exigences applicables avant la vente	Sans égards à la date de présentation du dossier, la demande est traitée en fonction des règles de l'ancienne version du Programme.
	2. <i>Évaluation préalable à la vente</i> – Demandeurs dont l'évaluation préalable à la vente est échue – n'ont pas répondu aux exigences applicables avant la vente.	Traitement comme une nouvelle demande. La demande sera traitée en fonction de la date à laquelle elle a été soumise (voir 6 à 12).
	3. Demandes en cours (non suspendues)	Les demandes seront traitées en vertu des règles de l'ancienne version du Programme de PVBI.
	4. Les demandes en appel ou admissibles à un appel en vertu de l'ancienne version du Programme.	L'examen de la demande sera fondé sur les règles de l'ancienne version du Programme.

A:	Situation	Résultats
Demande en suspens	5. Les demandes actuellement en suspens.	Les demandeurs devant être contactés recevront des renseignements au sujet du programme renouvelé et auront six mois à compter du 1er juin (jusqu'au 22 novembre 2016) pour présenter à nouveau une demande, preuves à l'appui, en conformité avec les règles du programme renouvelé. Les demandes qui ne sont pas présentées dans ce délai ne pourront être traitées en fonction des règles du programme renouvelé.
Transition vers le Programme renouvelé (mai 2016)	6. Les propriétés vendues avant le 2 mai , associées à des demandes présentées avant le 2 mai .	Les demandes et les examens de demandes seront traités en fonction des règles de l'ancienne version du Programme de PVBI.
	7. Les propriétés vendues avant le 2 mai , mais associées à des demandes présentées entre le 2 mai et le 1er juin .	Les demandes seront traitées en vertu des règles de l'ancienne version du Programme de PVBI. Les appels seront traités en fonction des règles du Programme renouvelé (c.-à-d. qu'aucune nouvelle preuve n'est présentée lors de la médiation ou l'arbitrage [par écrit]).
	8. Les propriétés vendues entre le 2 mai et le 1er juin , associées à des demandes présentées entre le 2 mai et le 1er juin .	Les demandes seront traitées en vertu des règles de l'ancienne version du Programme de PVBI. Les appels seront traités en fonction des règles du Programme renouvelé (c.-à-d. qu'aucune nouvelle preuve n'est présentée lors de la médiation ou l'arbitrage [par écrit]).
Délai de prescription du Programme renouvelé	9. Les propriétés vendues avant le 1er juin , associées à des demandes présentées avant le 22 novembre 2016 (120 jours ouvrables).	Les demandes seront traitées en vertu des règles du Programme renouvelé de PVBI.
	10. Les propriétés vendues avant le 1er juin , mais associées à des demandes présentées après le 22 novembre 2016 (120 jours ouvrables)	Les demandes seront rejetées , en conformité avec les règles du Programme renouvelé.
	11. Les propriétés vendues après le 1er juin , associées à des demandes présentées dans un délai de 120 jours après la date de la vente.	Les demandes seront traitées en vertu des règles du Programme renouvelé de PVBI.
	12. Les propriétés vendues après le 1er juin , associées à des demandes présentées plus de 120 jours après la date de la vente.	Les demandes seront rejetées en conformité avec les règles du Programme renouvelé.

Q : Est-ce que le gouvernement appuie le renouvellement du Programme?

R : Oui. À titre de signataire de l'Entente en droit avec les municipalités concernées par l'IRPH, le gouvernement, par l'entremise d'Énergie atomique du Canada limitée, a approuvé le renouvellement du Programme de PVBI et estime qu'il est conforme aux exigences de l'Entente.