



Aperçu : Renouvellement du Programme de Protection de la Valeur des Biens Immobiliers (PVBI)

En quoi consiste le Programme de Protection de la Valeur des Biens Immobiliers?

Le Programme de PVBI fait partie intégrante de l'Entente en droit conclue entre les municipalités de Port Hope et de Clarington et le gouvernement fédéral pour le nettoyage et la gestion sécuritaire à long terme des déchets radioactifs de faible activité dans la ville de Port Hope et de Port Granby.

Le Programme est offert dans le cadre de l'Initiative de la région de Port Hope (IRPH) et vise à indemniser les propriétaires de biens immobiliers qui subissent l'une des trois formes de pertes financières suivantes à cause de l'IRPH :

1. **Perte sur la vente du bien immobilier**
2. **Perte de revenus de location**
3. **Difficultés à renouveler un prêt hypothécaire**

Le Programme de PVBI est en vigueur depuis le début de l'IRPH, en 2001. Des modifications ont été apportées au Programme et entreront en vigueur le 1er juin 2016. Il est important que les demandeurs comprennent les modalités du Programme de PVBI renouvelé. Il met à la disposition de la plupart des demandeurs une procédure simplifiée de demande.

Quelles sont les conditions à respecter pour être indemnisé en vertu du programme de PVBI?

Le propriétaire d'un bien immobilier doit présenter une demande qui :

1. répond aux critères d'admissibilité du Programme de PVBI;
2. répond aux critères administratifs du Programme de PVBI;
3. comprend des preuves pour appuyer la demande.

Pour comprendre chacune de ces conditions, veuillez consulter le *Règlement du Programme de PVBI* ou *L'ABC du Programme de protection de la valeur des biens immobiliers*.

Quelle procédure dois-je suivre pour déposer une demande?

Le Programme de PVBI renouvelé offre deux façons de déposer une demande – un **mécanisme simplifié** et un **mécanisme standard**.

Le **mécanisme simplifié** vise les propriétaires de biens immobiliers situés dans une région où il a été déterminé que le projet pourrait avoir des effets, par exemple du bruit provenant des travaux de construction. Les zones géographiques sont cernées dans ce que l'on appelle les « cadres d'indemnisation » du Programme de la PVBI. À chacune de ces zones géographiques correspond un pourcentage maximal du prix de vente qu'un propriétaire pourrait recevoir en cas de perte. Les pourcentages sont déterminés en fonction des effets de nuisance réels ou prévus. Ce mécanisme permet de déposer une demande à peu de frais dans des délais rapides. De plus, en vertu de ce mécanisme, les demandeurs ont une bonne idée du montant de l'indemnité qu'ils pourraient recevoir.

Pour déposer une demande en vertu du mécanisme simplifié, un demandeur doit prouver qu'il enregistre une perte. Pour ce faire, il doit établir les faits suivants :

1. la juste valeur marchande de sa propriété au moment de la vente (pour les demandes liées à une perte sur la vente)

2. la juste valeur de location au moment de la location (pour les demandes liées à une perte de revenus de location)

La juste valeur marchande est établie par un évaluateur agréé indépendant. En vertu du mécanisme simplifié, le propriétaire peut recruter son propre évaluateur et une partie des frais lui sera remboursée, ou bien il peut laisser au Bureau de gestion de l'IRPH le soin d'engager un évaluateur à ses propres frais.

Le **mécanisme standard** vise tous les propriétaires dont les biens immobiliers sont situés dans la zone géographique désignée de la PVBI (la carte de cette zone est publiée dans le Règlement du Programme de PVBI, dans L'ABC du Programme et sur le site Web de l'IRPH, à www.phai.ca), y compris les vendeurs qui croient pouvoir prouver que la perte qu'ils ont subie est supérieure à l'indemnité offerte en vertu du mécanisme simplifié. Le mécanisme standard est plus long, plus cher et exige davantage d'efforts que le mécanisme simplifié, car le fardeau de la preuve repose entièrement sur le demandeur. En effet, il revient à ce dernier de prouver qu'il a subi des pertes à cause des travaux réalisés dans le cadre du projet de l'IRPH.

Pour déposer une demande en vertu du mécanisme standard, le demandeur doit établir les faits suivants :

1. la juste valeur marchande ou la juste valeur de location de la propriété la veille d'un événement donné du projet de l'IRPH;
2. la perte au moment de la vente (ceci doit être fondé sur des preuves répondant aux conditions du Programme de PVBI);
3. la cause et le montant de la perte.

Comment puis-je déposer une demande d'indemnisation?

Pour déposer une demande, vous devez remplir le formulaire de demande d'indemnisation et le soumettre, accompagnée de toutes les pièces justificatives, au Centre d'échange d'information sur le Projet de l'IRPH, situé au 115, chemin Toronto, Port Hope. Tous les renseignements sur la PVBI, y compris les formulaires de demande, les règles du Programme de PVBI et les guides de l'utilisateur, sont disponibles sur notre site Web, à www.phai.ca, ou au Centre d'information. Le personnel du Programme de PVBI est disponible du lundi au vendredi, en personne ou par téléphone, au 905-885-0291, ou encore par courriel, à pvpprogram@cnl.ca pour répondre à vos questions ou vous aider.

Remarque : Les demandes liées à une perte sur la vente de la propriété doivent être déposées dans un délai de 120 jours ouvrables après la conclusion de la vente, tandis que les demandes liées à une perte de revenus de location et à des difficultés de renouvellement du prêt hypothécaire doivent être déposées dans un délai de 40 jours ouvrables à partir de la date à laquelle s'est produite la perte annuelle.

Que se produit-il une fois que j'ai déposé la demande?

Si votre demande répond à toutes les conditions énoncées ci-dessus, le Programme de PVBI étudiera votre dossier. Si votre demande est approuvée, vous recevrez une indemnité. Si votre demande est refusée, vous recevrez des explications écrites et vous pourrez demander un Réexamen de la décision.

Réexamen de la décision

Si le demandeur a de bonnes raisons de croire que le Programme de PVBI a commis une erreur au moment de prendre une décision, il peut demander un réexamen de la décision. Différents processus de réexamen d'une demande sont mis à la disposition des demandeurs, selon qu'ils ont opté pour le mécanisme simplifié ou standard.

En vertu du mécanisme simplifié, les demandeurs qui estiment que le bureau du Programme de PVBI a commis une erreur peuvent lui demander de réexaminer la décision. En vertu du mécanisme standard, il est possible d'avoir recours à un médiateur ou un arbitre indépendant. Les demandes de réexamen d'une décision doivent être déposées dans un délai de 20 jours ouvrables à partir de la date à laquelle la décision a été envoyée. En vertu du mécanisme simplifié, les demandes de réexamen sont gratuites, tout comme les demandes de médiation faites en vertu du mécanisme standard. Par contre, il faut payer 2 000 \$ pour faire une demande d'arbitrage (mécanisme standard). Ces frais sont complètement remboursables si l'arbitre détermine que la demande était fondée.

Autres documents publics

Les documents ci-dessous sont mis à la disposition du public au Centre d'échange d'information sur le Projet de l'IRPH et sur le site Web (www.phai.ca) :

- Le Règlement du Programme de PVBI
- L'aperçu du Règlement du Programme de PVBI
- Les formulaires de demande
- Les guides de l'utilisateur
- Les cadres d'indemnisation de la PVBI (mécanisme simplifié)