



Programme de Protection de la Valeur des Biens Immobiliers

L'ABC du Programme de protection de la valeur des biens immobiliers (PVBI)

Ce document donne un aperçu du Règlement du Programme de protection de la valeur des biens immobiliers (PVBI). Il ne remplace par le Règlement du Programme. Pour obtenir l'exemplaire intégral du Règlement, veuillez vous rendre à www.phai.ca, ou au Centre d'échange d'informations de l'Initiative dans la région de Port Hope (BG-IRPH), au 115, chemin Toronto, Port Hope.

Contexte

L'Initiative dans la région de Port Hope

L'Initiative dans la région de Port Hope (IRPH) traduit la volonté du gouvernement du Canada de donner suite aux solutions mises de l'avant par la collectivité en vue de nettoyer les déchets radioactifs historiques de faible activité dans les municipalités de Port Hope et de Clarington et d'assurer localement leur gestion sécuritaire à long terme. En octobre 2000, le gouvernement du Canada et les municipalités ont signé les Principes préalables à l'entente, qui font état de cet engagement. En 2001, le gouvernement du Canada et les deux municipalités ont signé une Entente en droit prévoyant la création de l'IRPH et définissant le cadre et les responsabilités des deux projets de l'IRPH à Port Hope et à Port Granby.

Le Programme de PVBI

Le gouvernement du Canada et les deux municipalités ont reconnu que l'IRPH peut créer un désavantage financier temporaire pour les propriétaires de biens immobiliers des municipalités touchées qui essaient de vendre ou de louer leur propriété ou de renouveler leur hypothèque alors que les projets de Port Hope et de Port Granby sont en cours. Conformément à l'article 8 de l'entente juridique, le Programme de PVBI a été établi pour indemniser les propriétaires admissibles dont les biens sont situés dans la zone désignée de PVBI et qui, à cause de l'IRPH, accusent des pertes financières, notamment une diminution de la valeur de leur propriété au moment de la vendre ou de la louer, ou encore qui ont de la difficulté à renouveler leur hypothèque pour les mêmes raisons. Les indemnités offertes par le Programme de PVBI ne concerne pas la présence de longue date de déchets radioactifs de faible activité dans les deux collectivités.

Le Programme de PVBI est administré par le BG-IRPH au nom du gouvernement du Canada

Rapport sur la valeur des biens immobiliers et répercussions de l'IRPH

Le renouvellement du Programme de PVBI est fondé sur les rapports produits par le gouvernement du Canada et les recommandations qui y sont formulées au sujet du Programme. Le BG-IRPH continuera de commander des études indépendantes pour déterminer si les projets de l'IRPH ont des répercussions sur la valeur des propriétés dans la zone désignée de PVBI. Ces études comprennent les rapports sur la valeur des biens immobiliers, qui servent à déterminer l'indemnité à laquelle un demandeur pourrait avoir droit. Ces rapports sont mis à la disposition du public au BG-IRPH.

Options pour déposer une demande

En vertu du Programme de PVBI, les propriétaires de biens immobiliers qui estiment subir des pertes financières au moment de la vente ou de la location de leur propriété, ou qui ont de la difficulté à renouveler leur hypothèque en raison de l'IRPH, peuvent choisir l'une des deux options ci-dessous pour déposer une demande :

- **Le mécanisme simplifié** : Il s'agit d'un mécanisme transparent et convivial pour faire une demande d'indemnisation. Il suffit au demandeur d'établir la valeur de la perte au moyen d'une évaluation, en fonction du cadre d'indemnisation ci-dessous.

Le Règlement du Programme de PVBI et les mécanismes mis à la disposition des demandeurs sont présentés dans ce document. Veuillez noter qu'il s'agit seulement d'un aperçu et non du Règlement du Programme elles-mêmes. Pour consulter l'intégralité du Règlement du Programme de PVBI, veuillez vous rendre au BG-IRPH ou sur le site Web de l'IRPH (www.phai.ca).

- **Le mécanisme standard :** Le demandeur a la possibilité de contester les éléments de preuve du Programme et de démontrer que ses pertes financières sont plus importantes que la valeur indiquée dans le cadre d'indemnisation ou encore que le projet a des répercussions sur la valeur de sa propriété, si cela n'est pas reconnu. En vertu de ce mécanisme, le demandeur doit établir quelle était la valeur de sa propriété avant le projet, prouver que la valeur a diminué par rapport au voisinage de référence et fournir les éléments prescrits dans le règlement pour expliquer la cause de la diminution de la valeur.

Cadre d'indemnisation : Le BG-IRPH reconnaît que le projet peut avoir des répercussions sur certaines propriétés (effets reconnus du projet). Seuls les propriétaires de ces biens immobiliers peuvent déposer une demande en vertu du mécanisme simplifié du Programme de PVBI. Les cadres d'indemnisation du Programme présentent ces propriétés ainsi que leurs fourchettes d'indemnisation. Ces dernières sont proportionnelles aux répercussions que le projet pourrait avoir sur les prix de vente des propriétés. Le BG-IRPH mettra à jour les cadres d'indemnisation (s'il y a lieu) au fur et à mesure que le projet avance.

Note : Le Programme de PVBI a procédé à une analyse approfondie du marché de l'immobilier. Cette analyse a porté sur des données relatives aux ventes locales depuis dix ans, et sur les ventes dans des collectivités qui ne sont pas touchées par le projet. Cette analyse a montré que l'IRPH n'a pas entraîné de chute des valeurs immobilières. Pour déposer une demande ou un appel en vertu du mécanisme standard, le Programme de PVBI exige que le demandeur fournisse les résultats d'une analyse aussi poussée. À l'heure actuelle, il est peu probable qu'une telle analyse, fondée sur une méthodologie comparable, donne des résultats différents. Une étude de marché de cette envergure serait très dispendieuse pour le demandeur. Toutefois, le Programme de PVBI est résolu à mettre régulièrement à jour son étude de marché indépendante et à rendre les résultats publics

Admissibilité

Critères d'admissibilité initiaux : En vertu du Règlement du Programme de PVBI, pour être admissible, le demandeur doit d'abord déposer une demande répondant aux critères ci-dessous :

- a) La propriété doit être située dans la zone désignée de PVBI.
- b) Le demandeur doit être le propriétaire du bien immobilier au moment de la vente, de la location ou du renouvellement de l'hypothèque (selon le cas), et tous les propriétaires doivent signer le formulaire de demande.
- c) La vente, la location ou le renouvellement de l'hypothèque de la propriété doivent avoir eu lieu après la création du Programme de PVBI, en octobre 2001, et avant la date d'échéance du Programme.
- d) La transaction doit avoir été effectuée entre des personnes sans lien de dépendance entre elles.

Exigences administratives et preuves obligatoires

Outre les critères d'admissibilité, le demandeur doit également répondre à un certain nombre d'exigences administratives et obligatoirement présenter certaines preuves :

- a) La demande doit être présentée dans un délai de 120 jours ouvrables après la date de la vente ou de 40 jours ouvrables après la période de perte de revenus locatifs ou du renouvellement de l'hypothèque.
- b) Le demandeur ne peut pas avoir déjà déposé une demande en vertu du Programme de PVBI pour le même bien immobilier (et pour la même perte), à moins que la demande n'ait été retirée avant qu'une décision ne soit rendue.
- c) La demande doit mentionner expressément l'« événement du projet » (l'étape de l'IRPH) qui aurait entraîné une diminution de la valeur de la propriété ou une perte, et le montant réclamé.
- d) Le formulaire de demande doit préciser selon quel mécanisme – standard ou simplifié – le demandeur désire procéder.

Le Règlement du Programme de PVBI et les mécanismes mis à la disposition des demandeurs sont présentés dans ce document. Veuillez noter qu'il s'agit seulement d'un aperçu et non du Règlement du Programme elles-mêmes. Pour consulter l'intégralité du Règlement du Programme de PVBI, veuillez vous rendre au BG-IRPH ou sur le site Web de l'IRPH (www.phai.ca).

- e) En vertu du mécanisme simplifié, les propriétés faisant l'objet d'une demande en raison d'une perte sur la vente ou d'une perte de revenu de location doivent être situées dans une région pour laquelle un cadre d'indemnisation prévoit une fourchette d'indemnisation.
- f) Les demandes déposées en vertu du mécanisme standard et concernant une perte sur la vente ou une perte de revenu de location doivent être accompagnées des pièces suivantes :
 - 1. les éléments exigés pour prouver la juste valeur du marché non touché par l'événement du projet;
 - 2. les analyses statistiques du marché établissant la perte de la valeur ou du revenu;
 - 3. la preuve détaillée des raisons de la perte;
 - 4. des renseignements supplémentaires requis sur le formulaire « Perte sur la vente » ou « Perte sur le revenu de location » pour répondre aux exigences minimales en matière de preuve de la perte.
- g) Une demande concernant des difficultés à renouveler une hypothèque déposée en vertu du mécanisme standard doit obligatoirement être accompagnée des documents indiqués sur le formulaire de demande et dans la section « Difficultés de renouvellement de l'hypothèque ». Ces documents sont les preuves minimales exigées en cas de difficultés de renouvellement de l'hypothèque.
- h) Une demande présentée en vertu du mécanisme simplifié pour perte sur la vente ou perte de revenu de location doit être accompagnée d'une évaluation établissant la perte – en plus des documents énumérés sur les formulaires « Perte sur la vente » ou « Perte sur le revenu de location ». Ces documents sont les preuves minimales exigées en cas de perte.
- i) Si la demande concerne une perte de revenu de location, la propriété ou l'unité doit être en location.
- j) Si la demande concerne une difficulté à renouveler l'hypothèque, la propriété doit être hypothéquée.
- k) La demande ne peut viser un montant supérieur à ce que peut prouver le demandeur.

Une fois l'admissibilité établie et que le demandeur a répondu aux critères administratifs et présenté les preuves obligatoires, la demande sera acceptée et traitée, cependant, cela ne signifie pas qu'une indemnité sera accordée.

Perte sur la vente – Mécanisme simplifié

La section ci-dessous donne un aperçu des conditions à remplir pour déposer une demande d'indemnisation pour perte sur la vente d'une propriété en vertu du mécanisme simplifié.

Principes

- a) L'événement du projet de l'IRPH qui, sur le formulaire, est désigné comme étant à l'origine de la perte sur la vente de la propriété doit correspondre à une activité, d'assainissement ou autre, prévue ou en cours dans le cadre de l'IRPH et cette activité doit avoir un effet direct sur la propriété. Les demandes pour perte sur le prix de vente ne seront pas acceptées si la période concernée se situe avant ou après la date de l'événement du projet en cause.
- b) Le mécanisme simplifié est mis à la disposition des propriétaires de biens immobiliers situés dans la zone de PVBI désignée, dont la valeur pourrait diminuer en raison des effets directs (effet reconnu d'un projet) d'un événement du projet de l'IRPH.
- c) Les cadres d'indemnisation ont été établis pour les environs de chacun des sites faisant l'objet d'un assainissement dans le cadre de l'IRPH. Ces cadres évolueront en fonction de l'état d'avancement des activités du projet et du lieu où elles se déroulent. S'il est prouvé qu'il y a effectivement perte de la valeur de la propriété, le montant de l'indemnité qui sera offert dépendra de l'endroit où est située la propriété et du montant prévu dans le cadre

Le Règlement du Programme de PVBI et les mécanismes mis à la disposition des demandeurs sont présentés dans ce document. Veuillez noter qu'il s'agit seulement d'un aperçu et non du Règlement du Programme elles-mêmes. Pour consulter l'intégralité du Règlement du Programme de PVBI, veuillez vous rendre au BG-IRPH ou sur le site Web de l'IRPH (www.phai.ca).

d'indemnisation pour les propriétés situées à cet endroit.

- d) Pour se voir accorder une indemnité en vertu du mécanisme simplifié, le demandeur doit être le propriétaire d'un bien immobilier situé dans une zone qui, dans le cadre d'indemnisation, a une valeur supérieure à zéro et il faut prouver qu'il y a effectivement eu perte au moment de la vente.
- e) Si un ancien propriétaire du bien immobilier a été indemnisé en vertu du Programme de PVBI, le montant de l'indemnité sera déduit du montant de la demande présentée par tout propriétaire ultérieur. Cette pratique vise à s'assurer que le Programme de PVBI ne verse pas deux fois la même indemnité.

Éléments minimaux de preuve

Toute demande en vertu du mécanisme simplifié doit être accompagnée d'au moins une évaluation de la juste valeur marchande non touchée au moment de la vente ferme. Le demandeur peut se procurer l'évaluation ou laisser au Programme le soin de la commander. Le demandeur qui choisit le mécanisme simplifié accepte les éléments fournis par le Programme de PVBI pour prouver la perte ou la diminution de la valeur.

Traitement de la demande et décision

En vertu du Programme de PVBI, les éléments de preuve présentés par le demandeur sont comparés à ceux dont dispose le Programme. Le demandeur doit prouver, selon la prépondérance des probabilités, que sa propriété a été vendue à perte, c'est-à-dire qu'il en a obtenu un prix inférieur à la juste valeur marchande non touchée.

Après avoir étudié la demande présentée en vertu du mécanisme simplifié, le Programme de PVBI acceptera ou refusera de verser une indemnité. En cas de refus, le demandeur pourra demander une révision de la décision. Dans ce cas, le dossier sera réexaminé et la décision qui sera alors rendue ne pourra être contestée. En vertu du mécanisme simplifié, il n'est pas possible de recourir à la médiation ou à l'arbitrage, car le demandeur s'engage dès le départ à accepter les éléments de preuve fournis par le programme.

Si la décision est positive et qu'il est prouvé que la propriété a perdu de la valeur, l'indemnité ne sera pas supérieure au montant réel de la perte.

Le montant de la perte causée par le projet correspond au moindre des montants ci-dessous :

- a) Le prix de vente de la propriété multiplié par le pourcentage établi dans le cadre d'indemnisation

OU

- b) La juste valeur marchande non touchée moins le prix de vente de la propriété

Exemple:

	Example #1	Example #2	Example #3
Sale price	\$ 100,000	\$ 100,000	\$ 100,000
Zone %	3%	3%	3%
Appraised Value	\$ 102,000	\$ 99,000	\$ 110,000
Compensation offered	\$ 2,000	\$ -	\$ 3,000

Le Règlement du Programme de PVBI et les mécanismes mis à la disposition des demandeurs sont présentés dans ce document. Veuillez noter qu'il s'agit seulement d'un aperçu et non du Règlement du Programme elles-mêmes. Pour consulter l'intégralité du Règlement du Programme de PVBI, veuillez vous rendre au BG-IRPH ou sur le site Web de l'IRPH (www.phai.ca).

Perte sur la vente – Mécanisme standard

La section ci-dessous donne un aperçu de la procédure à suivre et des conditions à remplir pour présenter une demande d'indemnisation liée à une perte sur la vente au moyen du mécanisme standard. Pour prouver que sa propriété a perdu de la valeur à cause de l'IRPH, le demandeur doit cerner l'événement du projet qui en est à l'origine et fournir des preuves établissant les faits suivants :

- a) La valeur de la propriété la veille du début de l'événement du projet (qui a provoqué une diminution de la valeur).
- b) L'écart de valeur entre les propriétés situées dans le voisinage concerné et celles qui sont situées dans le voisinage de référence, et ce, à compter de la date de l'événement du projet jusqu'à la date de la vente.
- c) Le projet, et non d'autres facteurs, est bel et bien à l'origine de cette perte.

Principes

- a) L'événement du projet de l'IRPH désigné sur le formulaire comme étant à l'origine de la perte sur la vente doit correspondre à un événement ou à une activité d'assainissement prévu ou en cours dans le cadre de l'IRPH et ayant un effet direct sur la propriété. Les demandes pour perte sur la vente ne seront pas acceptées ou traitées si l'événement en cause n'a pas encore débuté ou s'il est terminé.
- b) Si un ancien propriétaire du bien immobilier a été indemnisé en vertu du Programme de PVBI, le montant de l'indemnité sera déduit du montant de la demande présentée par tout propriétaire ultérieur. Cette pratique vise à s'assurer que le Programme de PVBI ne verse pas deux fois une même indemnité.

Preuve de la valeur de la propriété avant le début de l'événement du projet

Pour prouver la diminution de la valeur de sa propriété, le demandeur doit d'abord cerner l'événement du projet de l'IRPH (voir l'annexe G du Règlement du Programme du PVBI) qui, selon lui, a eu un effet sur la valeur de sa propriété, puis présenter un document (évaluation) attestant de la valeur de sa propriété avant le début de l'événement du projet, soit la veille du projet (valeur avant l'événement du projet).

Preuve de la diminution de la valeur

L'IRPH doit normalement avoir les mêmes répercussions sur toutes les propriétés similaires ou dont l'emplacement est similaire. Pour prouver que sa propriété a perdu de la valeur, le demandeur doit :

- a) Trouver des propriétés dont l'emplacement est similaire et sur lesquelles le projet a eu des répercussions équivalentes (le cas échéant), et ce, aussi bien avant qu'après l'événement du projet de l'IRPH indiqué sur le formulaire de demande.
- b) Mesurer les répercussions de l'événement du projet sur la valeur de ces propriétés par rapport à la valeur de propriétés semblables situées dans des zones qui ne sont pas susceptibles de subir les répercussions d'un projet de l'IRPH (voisinages de référence).

Les demandeurs ont plusieurs méthodes à leur disposition pour prouver que leur propriété a perdu de la valeur pendant un certain laps de temps. Toutefois, les deux méthodes qui ont le plus de poids, à savoir l'analyse comparative des ventes et l'analyse de régression multiple – sont décrites ci-dessous..

Le Règlement du Programme de PVBI et les mécanismes mis à la disposition des demandeurs sont présentés dans ce document. Veuillez noter qu'il s'agit seulement d'un aperçu et non du Règlement du Programme elles-mêmes. Pour consulter l'intégralité du Règlement du Programme de PVBI, veuillez vous rendre au BG-IRPH ou sur le site Web de l'IRPH (www.phai.ca).

Analyse comparative des ventes – Propriétés de Port Granby

Le demandeur est tenu de fournir des éléments prouvant que la valeur marchande de sa propriété a diminué entre la date à laquelle l'événement du projet de l'IRPH a commencé et la date à laquelle la propriété a été vendue. Étant donné que le volume de données est insuffisant pour procéder à une analyse de régression multiple, le BG-IRPH estime que la méthode la plus rigoureuse pour attester de la diminution de la valeur des propriétés dans les environs du site de Port Granby est l'analyse comparative des ventes. Cette analyse de plusieurs propriétés (ayant subi des répercussions semblables) permet d'établir la relation entre la valeur marchande avant le début de l'événement du projet (valeur non touchée) et la valeur marchande après cette même date (valeur touchée) et la valeur marchande au moment de la vente, ce qui permet d'évaluer l'ampleur des répercussions (le cas échéant) du projet.

L'analyse comparative des ventes fournie comme preuve de la diminution de la valeur marchande doit procéder comme suit :

- a) Comparer les propriétés vendues dans le voisinage en question aux propriétés vendues dans le voisinage de référence avant la date de début de l'événement du projet et au moment de la vente.
- b) Pour chacune de ces périodes, rajuster les résultats en fonction des différences entre les propriétés, sans tenir compte des différences liées aux répercussions du projet (activités de l'IRPH).
- c) Établir la différence de valeur des propriétés avant la date de l'événement du projet de l'IRPH et après cette date.
- d) Calculer la diminution de la valeur des propriétés en soustrayant la différence de leur valeur après la date de l'événement du projet de l'IRPH de la différence de leur valeur avant la date de l'événement du projet. Cette « différence de la différence » correspond à la diminution de la valeur causée par le projet (en supposant que toutes les autres différences ont été prises en compte).

OU

Analyse de régression multiple – Port Hope

Pour les propriétés de Port Hope, le demandeur est tenu de s'appuyer sur l'analyse de régression multiple pour prouver que la valeur marchande de sa propriété a diminué entre le début de l'événement du projet de l'IRPH et la date à laquelle la propriété a été vendue. Cette méthode permet de recueillir les preuves les plus solides pour les propriétés de cette région. Une analyse de régression multiple permet de dégager la relation entre la valeur marchande avant le début de l'événement du projet (valeur non touchée) et la valeur marchande après cette même date (valeur touchée) et la valeur marchande au moment de la vente.

Pour que les éléments de preuve présentés par le demandeur soient considérés comme équivalents à ceux du BG-IRPH, l'analyse de régression multiple doit procéder comme suit :

- a) Comparer le voisinage dans la collectivité concernée (l'endroit où la propriété est située) à des voisinages semblables dans des collectivités semblables qui serviront de référence.
- b) Rajuster les différences entre la collectivité concernée et la collectivité de référence (p. ex. tenir compte de la présence d'une installation riveraine de transformation de l'uranium ou de la présence de déchets dans la collectivité), à l'exclusion de toute différence liée aux répercussions du projet (activités de l'IRPH).
- c) Fournir en pourcentage une estimation de la diminution de la valeur de la propriété entre la veille du début de l'événement du projet de l'IRPH désigné comme étant à l'origine de la diminution de la valeur de la propriété et la date de la vente dans la collectivité de référence et dans la collectivité où est située la propriété.
- d) Calculer la diminution de la valeur en soustrayant la différence (en pourcentage) de la valeur des propriétés avant la date de l'événement du projet et à la date de la vente, et ce, dans la collectivité/le voisinage concerné et de référence. Cette « différence de la différence » correspond à la diminution de la valeur attribuable au projet (en supposant que toutes les autres différences ont été prises en compte).

Le Règlement du Programme de PVBI et les mécanismes mis à la disposition des demandeurs sont présentés dans ce document. Veuillez noter qu'il s'agit seulement d'un aperçu et non du Règlement du Programme elles-mêmes. Pour consulter l'intégralité du Règlement du Programme de PVBI, veuillez vous rendre au BG-IRPH ou sur le site Web de l'IRPH (www.phai.ca).

Preuve de la relation de causalité et détermination des effets du projet

En plus de prouver qu'il y a eu une diminution de la valeur, le demandeur doit prouver que la diminution de la valeur qui a été établie est attribuable, en tout ou en partie, aux activités de l'IRPH. Cette preuve peut prendre la forme de données environnementales établissant que le projet a eu des effets physiques directs sur la propriété, ou que l'on anticipe ces effets. Il peut également s'agir de diverses indications du marché montrant que la diminution de la valeur de la propriété (ou une partie de la diminution) est liée à l'IRPH.

Traitement de la demande et décision

Les preuves déposées par le demandeur seront comparées aux preuves dont dispose le Programme de PVBI (rapports sur la valeur de la propriété; évaluations; etc.). En vertu du mécanisme standard, une indemnité ne pourra être accordée au demandeur que s'il présente des preuves égales ou supérieures à celles du BG-IRPH et qu'il fournit les attestations ci-dessous, selon la prépondérance des probabilités :

- a) la valeur de la propriété établie par un évaluateur la veille du début de l'événement du projet de l'IRPH;
- b) la valeur de la propriété et des propriétés ayant subi des effets semblables a diminué entre la date à laquelle l'événement du projet a commencé et la date de la vente;
- c) la valeur du marché non touché n'a pas enregistré de diminution;
- d) le montant de cette diminution en dollars;
- e) la perte équivalente au montant de la diminution est directement causée par un événement d'un projet de l'IRPH et par nul autre événement.

La demande d'indemnisation sera acceptée ou refusée en fonction des résultats de l'examen comparatif de la preuve présentée par le demandeur et de la preuve dont dispose le Programme de PVBI. En vertu du mécanisme standard, le demandeur qui estime que l'examineur de la demande a commis une erreur peut déposer une demande de médiation ou d'arbitrage.

Si la demande est acceptée, preuves à l'appui, l'indemnité correspondra au moindre des montants ci-dessous :

- a) La juste valeur marchande de la propriété avant le projet, multipliée par (la modification (%) enregistrée sur le marché de comparaison ou sur le marché non touché, moins la modification enregistrée sur le marché local)

OU

- b) La juste valeur marchande de la propriété avant le projet multipliée par (la modification (%) enregistrée sur le marché de comparaison ou sur le marché non touché) moins le prix de vente

Le « marché non touché » est également appelé « marché de comparaison », car il s'agit du marché de l'immobilier qui est comparé au marché local et qui ne devrait pas être touché par le projet.

Perte de revenus de location – Mécanisme simplifié

La section ci-dessous donne un aperçu des conditions à remplir pour déposer une demande d'indemnisation pour perte de revenus de location en vertu du mécanisme simplifié.

Principes

- a) L'événement du projet de l'IRPH qui, sur le formulaire, est désigné comme étant la cause de la perte de revenus de location doit correspondre à une activité, d'assainissement ou autre, prévue ou en cours dans le cadre de l'IRPH et cette activité doit avoir un effet direct sur la propriété. Les demandes pour perte de revenus de location ne seront pas acceptées si la période concernée se situe avant ou après la date de l'événement du projet en cause.
- b) Le mécanisme simplifié est mis à la disposition des propriétaires de biens immobiliers situés dans la zone désignée par le BG-IRPH dont la valeur pourrait diminuer en raison des effets directs (effets reconnus du projet) d'un projet réalisé dans le cadre de l'IRPH.
- c) Les cadres d'indemnisation ont été établis pour les environs de chacun des sites faisant l'objet d'un assainissement dans le cadre de l'IRPH. Ces cadres évolueront en fonction de l'état d'avancement des activités de projet et du lieu où elles se déroulent. S'il est prouvé qu'il y a effectivement perte de la valeur de la propriété, le montant de l'indemnité qui sera offert dépendra de l'endroit où est située la propriété et du montant prévu dans le cadre d'indemnisation pour les propriétés situées à cet endroit. Pour se voir accorder une indemnité en vertu du mécanisme simplifié, le demandeur doit être le propriétaire d'un bien immobilier situé dans une région qui, selon le cadre d'indemnisation, a une valeur supérieure à zéro et il faut prouver qu'il y a effectivement eu perte de revenus au moment de la location (la propriété doit être louée).
- d) Si un ancien propriétaire du bien immobilier a été indemnisé en vertu du Programme de PVBI, le montant de l'indemnité sera déduit du montant de la demande présentée par tout propriétaire ultérieur. Cette pratique vise à s'assurer que le Programme de PVBI ne verse pas deux fois la même indemnité.

Éléments minimaux de preuve

Toute demande en vertu du mécanisme simplifié doit être accompagnée d'au moins une évaluation de la juste valeur de location non touchée de la propriété ou de l'unité au moment de la location. Le demandeur peut se procurer l'évaluation ou demander au Programme de le faire. Le demandeur qui choisit le mécanisme simplifié accepte les éléments fournis par le Programme de PVBI pour prouver la perte ou la diminution de la valeur.

Traitement de la demande et décision

En vertu du Programme de PVBI, les éléments de preuve présentés par le demandeur sont comparés à ceux dont dispose le Programme. Le demandeur doit prouver, selon la prépondérance des probabilités, avoir subi une perte de revenus lors de la location de sa propriété ou de son unité, c'est-à-dire que le loyer de la propriété ou de l'unité était inférieur au juste loyer du marché non touché.

Après avoir étudié la demande présentée en vertu du mécanisme simplifié, le Programme de PVBI acceptera ou refusera de verser une indemnité. En cas de refus, le demandeur pourra demander une révision de la décision. Dans ce cas, le dossier sera réexaminé et la décision qui sera rendue ne pourra être contestée. En vertu du mécanisme simplifié, il n'est pas possible de recourir à la médiation ou à l'arbitrage, car le demandeur s'engage dès le départ à accepter les éléments de preuve fournis par le programme.

Le Règlement du Programme de PVBI et les mécanismes mis à la disposition des demandeurs sont présentés dans ce document. Veuillez noter qu'il s'agit seulement d'un aperçu et non du Règlement du Programme elles-mêmes. Pour consulter l'intégralité du Règlement du Programme de PVBI, veuillez vous rendre au BG-IRPH ou sur le site Web de l'IRPH (www.phai.ca).

Perte de revenus de location – Mécanisme standard

La section ci-dessous donne un aperçu des conditions à remplir pour présenter une demande d'indemnisation pour perte de revenus de location en vertu du mécanisme standard. Pour démontrer qu'il a subi une perte à cause des effets d'un projet de l'IRPH, un demandeur doit fournir des preuves établissant les faits suivants :

- a) La juste valeur de location de la propriété ou de l'unité la veille du début de l'événement du projet de l'IRPH.
- b) Le changement de valeur entre le début de l'événement du projet et la date de la location dans la collectivité concernée et dans la collectivité de référence.
- c) Le projet, et non d'autres facteurs, est bel et bien à l'origine de cette perte.

Principes

- a) La période indiquée sur le formulaire de demande pour perte de revenus de location doit coïncider avec une période d'activité d'assainissement réalisée dans le cadre de l'IRPH, et cette activité doit avoir un effet direct sur la propriété. Les demandes pour perte de revenus de location ne seront pas acceptées si la demande porte sur une période qui se situe avant ou après l'activité en cause.
- b) La propriété doit être louée.
- c) Si un ancien propriétaire du bien immobilier a été indemnisé en vertu du Programme de PVBI, le montant de l'indemnité sera déduit du montant de la demande présentée par tout propriétaire ultérieur. Cette pratique vise à s'assurer que le Programme de PVBI ne verse pas deux fois la même indemnité.

Preuve du prix de location avant le projet

Pour évaluer la diminution de la valeur, le demandeur doit d'abord cerner l'événement du projet de l'IRPH qui, selon lui, a eu des effets sur sa propriété. Il doit ensuite attester (grâce à une évaluation) de la valeur locative « non touchée » de sa propriété ou de l'unité de location la veille du début du projet de l'IRPH.

Preuve de la diminution

L'IRPH aura des effets semblables sur des propriétés situées à des endroits semblables. Pour déterminer s'il y a diminution du prix de location, il faut vérifier la valeur du marché de location des propriétés situées à un endroit semblable et sur lesquelles le projet a les mêmes effets (le cas échéant), et ce, aussi bien avant qu'après l'événement du projet de l'IRPH. Ces effets doivent être mesurés par rapport à des propriétés semblables situées dans des zones qui ne risquent pas de subir les effets d'un projet (voisinage de référence). Les demandeurs ont à leur disposition plusieurs moyens de prouver qu'ils ont perdu des revenus de location pendant une certaine période, toutefois, les deux méthodes qui ont le plus de poids, à savoir l'analyse comparative des ventes et l'analyse de régression multiple, sont décrites ci-dessous.

Preuve minimale : Analyse comparative des ventes – Propriétés de Port Granby

Le demandeur est tenu de fournir des éléments prouvant que le marché locatif a changé entre la date de début de l'événement du projet de l'IRPH et la date de la location. Étant donné que le volume de données est insuffisant pour procéder à une analyse de régression multiple, le BG-IRPH estime que la méthode la plus rigoureuse pour attester de la diminution de la valeur des propriétés dans la région entourant le site de Port Granby est l'analyse comparative des ventes. Cette analyse de plusieurs propriétés (ayant subi des répercussions semblables) permet de dégager la relation entre la valeur marchande avant la date de début de l'événement du projet (valeur non touchée) et la valeur

Le Règlement du Programme de PVBI et les mécanismes mis à la disposition des demandeurs sont présentés dans ce document. Veuillez noter qu'il s'agit seulement d'un aperçu et non du Règlement du Programme elles-mêmes. Pour consulter l'intégralité du Règlement du Programme de PVBI, veuillez vous rendre au BG-IRPH ou sur le site Web de l'IRPH (www.phai.ca).

marchande après cette même date (valeur touchée) et la valeur marchande au moment de la vente. Elle permet également d'établir si, entre ces deux dates, le marché locatif a changé pour des propriétés semblables situées dans un voisinage touché et dans un voisinage non touché.

OU

Preuve minimale : Analyse de régression multiple – Propriétés de Port Hope

Le demandeur est tenu de prouver que le marché a subi une modification entre la date de début de l'événement du projet de l'IRPH et la date de la location. Selon le BG-IRPH, l'analyse de régression multiple est la méthode fournissant la preuve la plus solide pour les propriétés de la région de Port Hope. Cette analyse permet de dégager la relation entre le marché touché et le marché non touché avant la date du début de l'événement du projet et la date de la location.

Pour faire la preuve d'une diminution de la valeur, l'analyse de régression multiple fournie par le demandeur doit :

- a) Comparer le voisinage dans la collectivité concernée (emplacement de la propriété) à des voisinages semblables situés dans des collectivités semblables qui serviront de référence.
- b) Corriger toutes les différences entre la collectivité concernée et la collectivité de référence qui ne sont pas liées à l'IRPH (p. ex., présence d'une centrale nucléaire ou de déchets radioactifs de faible activité, etc.).
- c) Fournir en pourcentage une estimation de la diminution de la valeur de la propriété entre la veille du début de l'événement du projet de l'IRPH désigné comme la cause de la diminution de la valeur de la propriété et la date de la location dans la collectivité de référence et dans la collectivité où est située la propriété.

Preuve de la relation de causalité et détermination des effets du projet

En plus de prouver qu'il y a eu une diminution de la juste valeur de location, le demandeur doit également prouver que la diminution de la valeur qui a été établie est attribuable, en tout ou en partie, aux activités de l'IRPH. Cette preuve peut prendre la forme de données environnementales établissant que le projet a eu des effets physiques directs sur la propriété, ou que l'on anticipe ces effets. Il peut également s'agir de diverses indications du marché montrant que la diminution de la valeur de la propriété (ou une partie de la diminution) est irrévocablement liée à l'IRPH.

Traitement de la demande et décision

Les preuves déposées par le demandeur seront comparées aux preuves dont dispose le Programme de PVBI (rapports sur la valeur de la propriété; évaluations; etc.). En vertu du mécanisme standard, une indemnité ne sera accordée au demandeur que s'il présente des preuves égales ou supérieures à celles du BG-IRPH et qu'il fournit les attestations ci-dessous, selon la prépondérance des probabilités :

- a) la juste valeur de location ou de l'unité : la valeur établie par un évaluateur la veille du début de l'événement du projet de l'IRPH;
- b) la diminution de la valeur : les revenus de location de la propriété/de l'unité ou des propriétés subissant les mêmes effets ont diminué entre la date de début de l'événement du projet de l'IRPH et la date de la location de la propriété;
- c) le marché non touché n'a pas subi de diminution;
- d) le montant de cette diminution en dollars;
- e) la perte de loyer égale au montant de la diminution est directement causée par un événement du projet de l'IRPH et par nul autre événement

La demande d'indemnisation sera acceptée ou refusée en fonction des résultats de l'examen comparatif de la preuve présentée par le demandeur et de la preuve dont dispose le Programme de PVBI. En vertu du mécanisme standard, le

Le Règlement du Programme de PVBI et les mécanismes mis à la disposition des demandeurs sont présentés dans ce document. Veuillez noter qu'il s'agit seulement d'un aperçu et non du Règlement du Programme elles-mêmes. Pour consulter l'intégralité du Règlement du Programme de PVBI, veuillez vous rendre au BG-IRPH ou sur le site Web de l'IRPH (www.phai.ca).

demandeur qui estime que l'examineur a commis une erreur peut déposer une demande de médiation ou d'arbitrage. Si la demande est acceptée, preuves à l'appui, l'indemnité correspondra au moindre des montants ci-dessous :

a) (La juste valeur de location de la propriété/de l'unité) multipliée par (la modification enregistrée sur le marché de comparaison ou le marché non touché moins la modification enregistrée sur le marché local)

OU

b) (La juste valeur de location multipliée par la modification enregistrée sur le marché de comparaison ou le marché non touché) moins la valeur réelle du loyer

Difficultés de renouvellement de l'hypothèque

La section ci-dessous donne un aperçu des conditions qu'il faut remplir pour déposer une demande d'indemnisation en raison de difficultés de renouvellement de l'hypothèque.

Principes

- a) a) Un demandeur sera indemnisé s'il y a un écart entre les taux hypothécaires affichés et son taux hypothécaire réel et qu'il est prouvé que cet écart est lié à un projet de l'IRPH (les taux sont supérieurs à cause du projet).
- b) À la fin de chaque année de remboursement du prêt hypothécaire, le demandeur recevra une somme forfaitaire en guise d'indemnité. Le demandeur peut être tenu de fournir un document de l'institution financière confirmant que le renouvellement hypothécaire est toujours valide.
- c) La différence amortie du paiement des intérêts pourra faire l'objet d'une indemnité, mais seulement pendant que la propriété subit les effets de l'IRPH.
- d) La période indiquée sur le formulaire de demande pour difficultés de renouvellement de l'hypothèque doit coïncider avec une période d'activité d'assainissement en cours de l'IRPH, et cette activité doit avoir un effet direct sur la propriété. Les demandes pour difficultés de renouvellement de l'hypothèque ne seront pas acceptées si la demande porte sur une période qui se situe avant ou après l'activité en cause.
- e) Si un ancien propriétaire du bien immobilier a été indemnisé en vertu du Programme de PVBI, le montant de l'indemnité sera déduit du montant de la demande présentée par tout propriétaire ultérieur. Cette pratique vise à s'assurer que le Programme de PVBI ne verse pas deux fois la même indemnité.

Preuve minimale

La demande d'indemnisation pour difficultés de renouvellement de l'hypothèque doit au moins être accompagnée de trois lettres de prêteurs locaux (approuvés en vertu de la Loi nationale sur l'habitation) indiquant qu'ils ne renouvelleront pas l'hypothèque au taux affiché du marché en raison des effets du projet. Le dossier doit également contenir d'autres documents sur lesquels s'appuient les institutions financières pour prendre une décision, par exemple l'évaluation du risque par le prêteur ou le rapport du bureau de crédit (avant et après l'événement du projet). Si l'institution financière décide de majorer les taux en raison d'une perte de capitaux, la diminution de la valeur doit être établie selon les règles du Programme de PVBI relatives à l'indemnisation en cas de difficultés de renouvellement de l'hypothèque et de perte sur la vente.

Traitement de la demande et décision

Les preuves déposées par le demandeur seront comparées aux preuves dont dispose le Programme de PVBI. Pour recevoir une indemnité en raison de difficultés de renouvellement de l'hypothèque, le demandeur doit prouver chacun

Le Règlement du Programme de PVBI et les mécanismes mis à la disposition des demandeurs sont présentés dans ce document. Veuillez noter qu'il s'agit seulement d'un aperçu et non du Règlement du Programme elles-mêmes. Pour consulter l'intégralité du Règlement du Programme de PVBI, veuillez vous rendre au BG-IRPH ou sur le site Web de l'IRPH (www.phai.ca).

des faits suivants, selon la prépondérance des probabilités :

- a) Prime de risque : à cause des effets du projet, au moins trois institutions financières ont refusé de renouveler l'hypothèque actuelle de la propriété au taux hypothécaire en vigueur et exigent l'application d'une prime de risque.
- b) Diminution de la valeur : la prime de risque est liée à la diminution de la valeur enregistrée entre la date du début de l'événement du projet de l'IRPH et la date de renouvellement de l'hypothèque.
- c) Montant de la diminution : le montant de cette diminution de la valeur en dollars.
- d) Le marché non touché n'enregistre pas de diminution.
- e) La décision de l'institution financière d'appliquer une prime de risque au renouvellement de l'hypothèque est directement liée à un événement du projet de l'IRPH (« lien de causalité »).
- f) Aucun autre facteur (que l'événement du projet de l'IRPH) n'a influé sur la décision de l'institution financière d'appliquer une prime de risque au renouvellement de l'hypothèque.

Le Programme de PVBI prendra la décision d'accepter la demande, en partie ou en totalité, ou de la rejeter. Le demandeur aura le droit de déposer une demande de médiation ou d'arbitrage s'il estime que l'examineur a commis des erreurs.

Examen de la demande : Généralités

La section ci-dessous donne un aperçu des conditions à remplir pour qu'une demande soit traitée.

Principes

Il existe différentes procédures d'examen des demandes, selon le type de mécanisme choisi (standard ou simplifié).

En vertu du mécanisme simplifié, le demandeur peut demander une révision de la décision rendue par le Programme s'il a des motifs raisonnables de croire que la décision est erronée.

En vertu du mécanisme standard, le demandeur peut demander une révision de la décision rendue s'il a des motifs raisonnables de croire que la décision est erronée. Il peut avoir recours à la médiation ou à l'arbitrage.

La révision de la demande ne peut s'appuyer sur d'autres preuves que celles présentées lors de la demande initiale que dans certaines circonstances. Une révision de la demande vise simplement à réexaminer la décision rendue et non à fournir des preuves supplémentaires ou à débattre d'un nouveau cas.

Révision – Médiation (mécanisme standard seulement)

La médiation est un processus officieux et volontaire en vertu duquel un médiateur tente d'aider les parties à trouver un terrain d'entente. Une audience de médiation aura lieu en présence des parties, sans frais pour le demandeur.

Révision – Arbitrage (mécanisme standard seulement)

L'arbitrage est un processus officiel et contraignant en vertu duquel un arbitre indépendant prend une décision en fonction des preuves présentées au dossier. Une audience d'arbitrage a lieu par écrit et le demandeur doit déboursier des frais de 2 000 \$ pour faire une demande d'arbitrage. Ces frais sont remboursés dans leur intégralité si l'arbitre estime que la demande de révision était fondée.

Le Règlement du Programme de PVBI et les mécanismes mis à la disposition des demandeurs sont présentés dans ce document. Veuillez noter qu'il s'agit seulement d'un aperçu et non du Règlement du Programme elles-mêmes. Pour consulter l'intégralité du Règlement du Programme de PVBI, veuillez vous rendre au BG-IRPH ou sur le site Web de l'IRPH (www.phai.ca).