

Québec, le 17 juin 2020

Monsieur le Juge Denis Jacques

Palais de justice

300, boul. Jean-Lesage

Québec (Québec) G1K 8K6

Monsieur le Juge,

À titre de membres désignés, Catherine L'Espérance et moi, Jean-François Labbé, désirons vous expliquer le raisonnement qui a été fait en amont du projet de répartition soumis à l'approbation du tribunal le jeudi 18 juin 2020. Par nos commentaires, nous espérons vous éclairer afin que vous voyiez les raisons et les avantages d'approuver ce projet.

Nous sommes heureux et soulagés d'avoir la chance de vous présenter cette proposition aujourd'hui. Nous sommes conscients, parce que nous sommes dans la même situation que certains concitoyens affectés, que cette entente n'apporte pas toute la justice attendue par certains. Malgré cela, nous sommes persuadés que cette entente, sans effacer les traces laissées par l'inquiétude et le stress, saura apporter un baume à la majorité des résidents du secteur des Constellations. Il faut noter que les sommes distribuées permettront à un grand nombre de résidents de rembourser une part des emprunts et prêts hypothécaires contractés pour la réalisation des travaux. Ces engagements financiers viennent limiter les projets familiaux et la retraite de plusieurs.

Depuis juin 2009, des citoyens se sont regroupés afin de défendre leur investissement le plus important : leur lieu de résidence. Différentes actions ont été posées et beaucoup d'énergies ont été investies au cours des onze dernières années.

Depuis la constitution d'un Regroupement de citoyens, un souci de représentativité a été constamment à notre esprit. Les cinq membres du conseil d'administration représentent les différentes situations possibles dans le quartier. Ainsi, Mme Elena Laroche a dû vendre sa résidence; Mme Lucie Lévesque a dû effectuer des travaux de pieutage avec l'aide d'une garantie des maisons neuves et l'a vendue par la suite; M. Martin Gingras n'avait aucun problème jusqu'à la date limite du programme instauré par la Ville; Mme Catherine L'Espérance a dû quitter sa résidence suivant une recommandation de la Direction de la santé publique à cet effet. Pour ma part, j'ai dû procéder à des travaux de stabilisation avec l'aide du programme d'aide mis en place par la Ville de Lévis. Nous pouvons donc considérer que les principales situations sont représentées. Cette représentativité nous a placés dans une situation où nous avons constamment le souci d'être justes et représentatifs dans nos scénarios de distribution des sommes obtenues au bénéfice des résidents du secteur des Constellations.

Quelques difficultés sont venues ponctuer notre tâche. Nous avons été confrontés à la difficulté d'obtenir un portrait juste de la situation du quartier. Il n'a pas toujours été aisé d'obtenir certaines informations. Les programmes de garantie ont été invités à nous fournir des informations. Nous avons opté pour un sondage maison auprès des propriétaires. Les réponses ont été collectées par une poignée de bénévoles sur la base de la bonne volonté des répondants. De plus, depuis l'Avis aux membres, quelques personnes nous ont contactés pour mettre leur information à jour et permettre de s'assurer de la bonne catégorisation des membres. Au final, nous sommes persuadés que le portrait obtenu est représentatif de la réalité du secteur, mais nous sommes conscients qu'il peut s'y trouver quelques omissions et inexactitudes. Comme vous pourrez le constater, une fois les derniers ajustements apportés à la lumière des informations additionnelles obtenues suites à la publication de l'Avis, le projet de répartition comprend une réserve de 25 147,14 \$ pouvant servir à ajuster les situations non prévues. À noter que le montant initialement prévu de 143 000\$ a servi à financer à coût nul la recatégorisation de certains membres, ainsi que la création de nouvelles catégories et une augmentation de la dévaluation accordée aux membres toujours propriétaires.

Tout au long des négociations, nous avons été animés par les préoccupations de pérennité du secteur, de sécurité et d'indemnisation juste et équitable.

Ainsi, plusieurs hypothèses ont été formulées avant de retenir celle qui nous semble la plus juste et équitable que nous vous présentons aujourd'hui. Parmi les hypothèses étudiées, nous avons évalué les hypothèses suivantes :

- L'hypothèse "proportionnelle" prévoyait dédommager l'ensemble des résidents de façon uniforme selon une distribution proportionnelle à la valeur des résidences. Cette hypothèse présentait l'avantage de simplifier les calculs, mais ne tenait pas compte des travaux, des investissements et des inconvénients qui ont été vécus à des degrés différents.
- L'hypothèse "secteurs géotechniques" était basée selon l'étude d'AECOM réalisée en 2010. L'avantage de cette hypothèse est qu'on y retrouve une classification des terrains selon un code de risque de tassement. Il devenait alors plus facile d'identifier les personnes à dédommager selon le risque. Nous avons cependant constaté des disparités importantes entre la classification d'AECOM et les réalités vécues par les résidents, notamment quant aux travaux de stabilisation qui ont été réalisés dans le quartier.
- L'hypothèse "travaux de stabilisation" prévoyait dédommager seulement les propriétaires ayant dû investir des montants pour la stabilisation de leur résidence. Cette hypothèse ne tenait pas compte, entre autres, des frais non couverts par les programmes de garantie et des pertes de valeur lors de la vente des résidences.

Cela nous a amenés à concevoir une proposition de distribution selon 9 catégories qui a été présentée aux membres le 14 mai 2020. Depuis, en tenant compte des différentes communications des membres, nous avons préparé un ultime projet de répartition comprenant 11 catégories. Cette proposition représente selon nous de façon juste et équitable la plupart des situations vécues et indemnisables.

Notre proposition

L'entente globale de 5 902 050 \$ comprend une somme de 1 761 350 \$ déjà versée dans le cadre du Programme de subvention pour la stabilisation des fondations. Sur les nouvelles sommes de 4 140 700\$, 746 447, 02 \$ sont dus en honoraires, 40 241,25 \$ en frais de répartition, 88 040,12\$ en déboursés et 32 409,51 en remboursement du Fonds d'aide aux actions collectives.

Nous avons donc une somme résiduaire de 3 233 562,10 \$ à répartir. Une première déduction somme de 137 319,77 \$ a été prévue pour l'APCHQ qui a présenté une réclamation, de telle sorte qu'il restait une somme nette de 3 096 242,33 \$ à verser aux membres. Sur cette somme, un montant de 25 147,14 \$ a été réservé pour pallier aux éventualités extraordinaires et/ou inconnues liées à la situation de certains membres.

Puisque l'entente de principe est intervenue le 30 novembre 2018, c'est la situation des membres en cette date qui a été prise en compte pour le projet de répartition.

Ainsi, pour chacune des catégories de membres, nous avons tenté d'évaluer proportionnellement les dommages encourus en termes de :

1. Coûts des travaux;
2. Dépréciation des propriétés;
3. Troubles et inconvénients;
4. Perte sur la revente.

1. Coûts des travaux

Il était important pour nous d'indemniser les membres ayant dû faire des travaux de stabilisation et de réparation de leur propriété. À ce titre, diverses situations se présentaient, soient des membres ayant profité du Programme de stabilisation de la Ville de Lévis (remboursement de $\frac{2}{3}$ du coût des travaux par la Ville), et les membres ayant pu profiter d'un programme de garantie (APCHQ et Qualité Habitation) pour la réparation de leur propriété. Certains autres membres ont fait faire des travaux à leurs frais sans profiter d'aucun de ces programmes. Pour les membres ayant pu bénéficier du Programme de stabilisation de la Ville, nous avons prévu une indemnité de 16,667% du coût des travaux indemnisés par la Ville. Nous proposons la même indemnité, soit 16,667%, pour les membres ayant fait faire des travaux à leurs frais sans profiter d'aucun des programmes, et ce, avant le 30 novembre 2018. Nous jugeons que cette proportion d'indemnité est équitable compte tenu de la valeur globale du règlement. Ces membres se

retrouvent dans les catégories 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10 et 11, selon le type d'indemnisation reçue pour effectuer les travaux ainsi que la revente ou non de leur propriété.

2. Dépréciation

Plusieurs années se sont écoulées depuis le début des démarches liées à la situation du quartier. Divers spécialistes se sont prononcés ou ont tenté d'évaluer la dépréciation des résidences du quartier. Cette évaluation est difficile à objectiver, d'autant plus qu'elle fluctue à la baisse avec les années, diminuant avec le risque d'affaissement des propriétés. Aussi, nous sommes d'avis que les membres ayant dû faire pieuter leur résidence ont subi une dépréciation plus grande que ceux n'ayant pas eu de problème d'affaissement de leur propriété. Ainsi, nous avons octroyé 3,13% de la valeur de la propriété (selon la valeur municipale au rôle de 2017) aux membres qui ont dû procéder à des travaux de stabilisation (catégories 3, 4, 5 et 10), mais qui n'ont pas vendu leur résidence par la suite. Dans une moindre mesure, nous jugeons que les membres n'ayant pas fait de travaux ont pu subir quand même une certaine dépréciation de leur propriété, c'est pourquoi nous avons proposé une indemnité liée à la dépréciation de 1,13% (catégorie 1). Quant aux membres ayant vendu leur propriété (catégories 2, 6, 7, 8, 9 et 11), aucun (0%) dédommagement lié à la dépréciation ne leur a été accordé, puisque nous avons considéré que la dépréciation, s'il y a lieu, a été encourue et enregistrée au moment de la vente de leur résidence. Ces derniers toucheront, le cas échéant, une indemnité liée à la perte sur la revente (voir ci-dessous).

Dans un souci de valorisation à plus long terme du quartier, et afin de rassurer les membres quant à l'avenir de leur propriété, l'entente prévoit que ceux ayant participé au programme de suivi d'arpentage de la Ville pourront recevoir une opinion géotechnique individualisée relative à leur maison. Nous sommes confiants (comme le prévoyait l'expertise Aecom de 2010) que les tassements des sols significatifs ont déjà été enregistrés dans le quartier et que le règlement proposé contribuera à rétablir la valeur financière des propriétés s'y trouvant. Rappelons à cet égard que l'étude Aecom 2010 établissait que les tassements de sols significatifs iraient en décroissant sur une période de 10 ans prenant fin en juin 2020. Nous avons toutes les raisons de croire que ces prévisions d'Aecom se sont avérées. Nous sommes également satisfaits d'avoir attendu à l'expiration de cette échéance avant de conclure un règlement avec la Ville, compte tenu des conséquences inhérentes à l'octroi d'une quittance.

3. Troubles et inconvénients

Pour évaluer l'indemnité à l'égard des troubles et inconvénients vécus par les membres, nous avons considéré que les membres ayant dû procéder à des travaux de stabilisation ou ayant vécu un délaissement forcé ont subi davantage de troubles et inconvénients. À cet égard, nous proposons pour eux une indemnité de 2,115% de la valeur de la propriété (selon la valeur municipale au rôle de 2017 ou au moment de la vente). Ces membres sont dans les catégories 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 11. Pour les membres n'ayant pas fait faire de travaux de stabilisation mais ont pu subir d'autres inconvénients (liés ou non liés à la vente de leur propriété), nous

proposons une indemnité de 0,71% de la valeur municipale de la résidence au rôle de 2017 ou au rôle de l'année de la vente de la propriété (catégories 1 et 2).

4. Perte sur la revente

Tout comme pour la dépréciation et les troubles et inconvénients, il est difficile d'objectiver la perte sur la revente pour les membres ayant dû vendre leur propriété. Plusieurs facteurs peuvent influencer le prix de vente d'une résidence, tel que l'état du marché immobilier au moment de la vente, l'âge et l'entretien de la résidence, sa rareté sur le marché, les travaux de stabilisation qui ont dû être effectués, la tolérance des vendeurs à l'égard d'une éventuelle perte financière, le temps dont disposent les vendeurs pour vendre leur propriété, etc. À travers les années, certains membres ont pu vendre leur propriété à un prix plus acceptable, alors que d'autres ont subi des pertes importantes. Conscients de tous ces enjeux, nous proposons une indemnisation basée sur les valeurs de facteur comparatif de la Ville de Lévis, publiées annuellement par le Ministère des Affaires municipales et de l'habitation. Nous considérons donc que, nonobstant les enjeux mentionnés ci-haut et le fait que les maisons plus récentes se vendent habituellement à un prix plus élevé par rapport à leur valeur municipale, les maisons vendues auraient dû se vendre environ au prix de la valeur municipale, multipliée par le facteur comparatif au moment de la vente (moyenne pour les 3 années du rôle d'évaluation). Pour éviter les situations où d'autres facteurs auraient pu influencer de façon importante le prix de vente de la propriété (ex : résidence mal entretenue ou choix des propriétaires de vendre à un prix dérisoire), nous avons limité l'indemnité pouvant être ainsi obtenue à 6% de la valeur municipale de la propriété au moment de la vente. Ces membres se retrouvent dans les catégories 2, 6, 7, 8 et 11.

Ajustements apportés

Nous désirons vous préciser, M. le juge, que la proposition de distribution des sommes que nous venons de vous présenter a fait l'objet d'ajustements apportés suite aux commentaires et oppositions qui ont été portés à notre attention après la publication de l'Avis aux membres du 14 mai dernier.

Nous vous présentons ici les oppositions reçues, les ajustements que nous avons apportés dans leur foulée, de même que les raisons pour lesquelles nous n'avons pas jugé bon, dans certains cas, d'ajuster notre proposition.

Plusieurs personnes nous ont fait remarquer que les propriétés protégées par le plan de garantie Qualité Habitation n'étaient pas considérées correctement. Le projet de répartition ajusté ne fait plus aucune différence entre les membres ayant fait des travaux couverts par un assureur, qu'il s'agisse de l'APCHQ ou de Qualité Habitation. Ils ont tous été intégrés aux catégories 3, 5 et 7, le cas échéant.

Pour les oppositions reçues, nous constatons 5 tendances :

- Certains résidents ont effectué des travaux de stabilisation à leurs frais sans bénéficier d'aide du programme de la Ville ou des programmes de garantie. Afin de répondre à ces situations, nous avons créé deux nouvelles catégories (10 et 11) qui remboursent ces frais lorsque les travaux ont été effectués avant la date du 30 novembre 2018, date à laquelle l'entente de principe a été conclue.
- Certains résidents n'ont pas fait faire de travaux de pieutage, pour différentes raisons (santé, finance), alors que la situation le requérait. Ces gens réclament un dédommagement et l'argent pour faire pieuter. Bien que ces situations nous attristent, nous devons répondre qu'il a été dit à plusieurs reprises par les porte-paroles du Regroupement que les résidents avaient le devoir de mitiger les dommages à leur propriété.
- Certains membres réclament un dédommagement plus grand au cas où leur résidence aurait des problèmes dans le futur. Les arguments tournent autour du fait qu'ils se retrouvent, selon les expertises et la carte de la Ville, dans des zones plus à risque. Ils craignent des dommages futurs sur la propriété. Nous avons choisi un mode de répartition des sommes obtenues qui dédommage les sommes défrayées plutôt que de tenter de prévoir des situations hypothétiques et, selon les expertises, peu probables. La situation des membres est évaluée en date de l'entente de principe, soit le 30 novembre 2018.
- Certains membres réclament des frais non couverts par le projet de répartition (dommages moraux, plus grande perte de dévaluation, frais d'intérêt, etc.). Malheureusement, nous pensons qu'on ne peut pas rembourser tout le monde à 100% pour tous les coûts encourus à partir des sommes obtenues lors de la négociation.
- Certains membres contestent la catégorie 9 et demandent que l'unique bénéficiaire de cette catégorie soit reclassée dans une autre catégorie. Les arguments évoqués sont diversifiés (non-réparation de la maison, revente, habitation actuelle, conflit d'intérêt, etc.).

Pour la catégorie 9, nous résumerons nos commentaires au fait, qu'il s'agit à notre connaissance, des seuls membres ayant fait l'objet d'une recommandation de la Direction de la santé publique les contraignant à quitter leur domicile, avec leurs six enfants, jusqu'à « ce que les problèmes d'infiltration d'eau et d'humidité puissent être réglés ». Le coût estimé des travaux était de 398 000 \$ pour une valeur municipale de 305 000 \$. La conséquence directe pour ces membres de la situation d'instabilité des sols a été la perte de leur maison. L'indemnisation de la catégorie 9 avait été établie lors des négociations avec les nombreux défendeurs à une somme de 200 000 \$ en règlement total de leur situation pour tenir compte du délaissement forcé, des problèmes de santé, des nombreux travaux effectués et de nombreuses autres considérations.

Dans le cadre du nouvel exercice de répartition et de la création des catégories 10 et 11, les indemnités de la catégorie 9 ont été révisées à la baisse par rapport au montant attribué dans le projet initial. Le nouveau projet de répartition prévoit une somme de 126 974,97 \$ pour la

Les membres ont fait parvenir leurs informations entre le 14 mai 2020 et le 1^{er} juin 2020 permettant de parfaire l'exercice de catégorisation, de procéder à certains ajustements, de corriger quelques erreurs et de créer de nouvelles catégories pour couvrir des cas qui n'avaient pas été traités. L'exercice a permis de réduire l'incertitude qui existait sur la véritable catégorisation des membres et entraîne une réduction importante du fonds de réserve. Le fonds de prévoyance est ainsi réduit de 142 135,95 \$ à 25 147,14 \$. Les sommes ont servi à financer les changements de catégories de certains membres, la création des catégories 10 et 11, ainsi qu'une augmentation de l'indemnisation pour dévaluation au profit des membres qui habitent toujours le secteur.

Au final, la répartition envisagée permet de répartir 4 832 445,19 \$ parmi les membres (personnes physiques) et 137 319,77 \$ pour le membre (personne morale).

En conclusion, suite aux ajustements apportés, nous croyons fortement et sincèrement que la distribution proposée permet aux membres du Regroupement du quartier des Constellations d'obtenir une réparation juste et équitable. Nous sommes conscients que certains membres ont pu subir des situations personnelles plus difficiles, voire dramatiques, que d'autres. Cependant, dans un recours collectif, il n'est pas possible de tenir compte de ces éléments, comme on pourrait le faire dans des poursuites individuelles. L'action commune a permis d'obtenir des sommes et des engagements qu'un particulier seul n'aurait pas pu obtenir ou aurait très difficilement pu obtenir. Nous pensons ainsi que la proposition de distribution, selon les 11 catégories, est basée sur des critères objectifs qui reflètent adéquatement objectivables les diverses situations vécues par les résidents. C'est pourquoi, en notre âme en conscience, nous la recommandons fortement.


Catherine L'Espérance


Jean-François Labbé