

LA PROBLÉMATIQUE DES
TERRAINS CONTAMINÉS,
IMPACT SUR LE FINANCEMENT
ET AVANCÉES VERS UNE
SOLUTION

CAISSE.
 **D'ÉCONOMIE.**
SOLIDAIRE.

Il faut dépasser les clichés, nuancer.



Ce qu'on apprend sur le terrain

- ▶ C'est la CQCH qui, la première, a documenté cette situation.
- ▶ Les projets réalisés au cours des années 70 à 90 respectaient les règlements en vigueur;
- ▶ L'arrivée de la Loi a un effet rétroactif ce qui a pour effet de rendre incorrect ce qui l'était;
- ▶ Pour les coopératives ceci est difficilement acceptable
 - Les administrateurs (trices) ont le sentiment d'avoir des sommes à emprunter pour un problème qu'ils ne ressentent pas.
- ▶ La SCHL a une attitude prudente lorsqu'elle constate qu'un projet est situé sur un terrain contaminé.
 - Elle n'interviendra que si la décontamination est complétée.
- ▶ Près de 60 % des terrains montréalais sont réputés contaminés selon plusieurs sources.
 - Incluant les propres évaluations du ministère.
- ▶ Cette statistique oblige évidemment à trouver des solutions.

Pratique des prêteurs

- Le questionnaire environnemental
 - Témoigne de l'absence présumée de risque environnemental
 - Peut suffire pour les financements inférieurs à 2 M \$.
- La phase I
 - Vise à déceler des problèmes potentiels sur la base de l'historique et d'une inspection visuelle du voisinage.
- La phase II
 - Vérification d'une réelle contamination, qualifier la nature de la contamination et regard des normes édictées dans le règlement.
- La phase III
 - Déterminer la zone de contamination, l'envergure, indiquer les solutions, estimer les coûts, bref, la totale.

Facteurs d'incertitudes

- ▶ La nature des travaux de décontamination a pour effet de rendre complexe la prévision des coûts de décontamination;
- ▶ Le libellé de la conclusion des rapports demeure imprécis, laissant place à des interprétations.
- ▶ Certains firmes concluent rapidement à une nécessaire phase II;
 - D'autres moins.
- ▶ Il existe plusieurs méthodes de décontamination;
 - Dont les coûts varient.
- ▶ La notion « d'impraticabilité technique » existe mais est peu appliquée.
 - Pourtant, dans bien des situations elle permettrait de tolérer la contamination sous les bâtiments.

Démarches réalisées

- ▶ Rencontre avec Me Sophie Lavallée, avocate spécialisée sur les enjeux de contamination des sols
 - Confirme la nature du risque pour les prêteurs
 - Ce risque se décline donc de la façon suivante:
 - Diminution de la valeur des actifs pris en garantie;
 - Diminution de la capacité de remboursement de l'emprunteur si la dette doit être augmentée des coûts nécessaires pour se conformer à une ordonnance;
 - Risque de défaut du prêteur s'il ne peut se conformer;
 - Subordination de ses garanties à une créance prioritaire donc, risque de perte.
 - Reconnaît que la loi 72 est une nécessité considérant le peu d'emprise de la règlement antérieure.

Rencontre avec la direction régionale de Montréal du ministère (février 2017)

- ▶ Rencontre réalisée avec la collaboration du GRT Atelier-Habitation Montréal;
- ▶ Confirme l'état de situation et surtout son ampleur;
- ▶ Confirme également que les rapports sont souvent imprécis en phase 1 et 2;
- ▶ Recommande de constituer un lien direct visant à permettre aux professionnels du ministère de prendre position sur chacun des dossiers;
- ▶ Indique que dans certaines situations, il sera possible de procéder sans décontaminer;
- ▶ Confirme que ce sont les grands pollueurs qui sont la cible du ministère;
- ▶ Indique également que les directives des prêteurs devraient être plus précises relativement à la nature d'une évaluation de phase 1.

Cheminement d'un dossier auprès du ministère

- ▶ Il faut donc que le propriétaire du terrain soumette toute la documentation au ministère;
 - Seule la documentation papier est autorisée.
- ▶ Ce dernier pourra alors apprécier le contenu;
- ▶ Et éventuellement émettre des lettres de tolérance;
- ▶ Plus d'une quarantaine de ces lettres ont été reçues depuis
 - Les libellés sont variables.
 - Accord total;
 - Accord avec réserves;
 - Travaux à réaliser.
- ▶ Nous en recevons de façon continue, surtout à Montréal.
- ▶ Nous avons, de concert avec la CQCH, réalisés les mêmes démarches auprès du bureau de Québec.

Suites données

- ▶ Obtention d'un avis juridique sur le contenu des lettres d'autorisation;
- ▶ Sensibiliser la SCHL qui devrait pouvoir modifier ses pratiques afin de faciliter les financements post-convention dans ce contexte;
- ▶ Obtention d'un mandat type plus précis, particulièrement pour les phase 1 ;
- ▶ Maintenir et accentuer la collaboration avec les différentes parties prenantes (GRT, Fédération, regroupements, SCHL et municipalités);
- ▶ Toute action visant à maintenir la pérennité du parc dans ce contexte.