

## **GUIDE D'ACCOMPAGNEMENT POUR LES VICTIMES DE LA PYRRHOTITE EN MAURICIE**



Version : Oct. 2020 (VF)

**Coalition d'aide aux victimes de la pyrrhotite en Mauricie**  
500, Côte Richelieu, C.P. 368 Trois-Rivières (Québec) G9A 5H3 Tél: 819-448-0558  
Courriel: [coalition@cavp.info](mailto:coalition@cavp.info) Site Internet : <http://cavp.info/>  
Facebook: <https://www.facebook.com/coalition.victimes.pyrrhotite>

## INTRODUCTION :

Le fléau de la pyrrhotite en Mauricie touche des milliers de propriétaires. Depuis la création de la CAVP en février 2010, certains membres bénévoles ont cumulé une expertise concernant ce dossier et il nous est maintenant possible d'en faire profiter les autres propriétaires touchés par ce problème.

Ce guide vous aidera à définir dans quelle mesure vous êtes concernés par ce problème et quelles sont les principales démarches à faire, le cas échéant.

Ces informations visent à vous faciliter la tâche, toutefois **ce document n'a pas de valeur légale** et il revient à **chaque propriétaire de faire preuve de diligence** et d'obtenir toutes les informations requises pour le traitement de son dossier.

Pour plus d'informations sur le sujet, vous pouvez aussi visiter notre site Web : [www.cavp.info](http://www.cavp.info).

### Sommaire du contenu du présent document :

- **Étape 1 : Votre propriété est-elle à risque**
- **Étape 2 : Couverture par un plan de garantie**
- **Étape 3 : Valider le taux de pyrrhotite dans vos fondations**
- **Étape 4 : Réception du rapport de pyrrhotite**
- **Étape 5 : Actions à prendre et taux de pyrrhotite**
- **Étape 6 : Documenter votre dossier**
- **Étape 7 : Révision de l'évaluation foncière**
- **Étape 8 : Demande d'aide financière pour vos travaux**
- **Étape 9 : Centre d'information et de coordination sur la pyrrhotite**
- **Étape 10 : Aide psychologique**
- **Étape 11 : Réalisation des travaux et guides utiles**
- **Étape 12 : Devenez membre, c'est gratuit et soyez mieux informés**

Rappelez-vous qu'à tout moment, vous pouvez aussi contacter le **Centre d'information et de coordination sur la pyrrhotite**. Voir l'**étape 9**.

### La pyrrhotite :

La pyrrhotite est un minéral que l'on retrouve à l'état naturel dans certains types de roche et on peut en retrouver partout dans le monde. En contact de l'eau, de l'humidité et certaines autres conditions, un effet de gonflement peut se produire dans la pierre de votre béton et engendrer un processus de fissuration qui peut aller jusqu'à la reconstruction des éléments de béton affectés.

**Élément important :** Seuls des tests de pyrrhotite, peuvent confirmer la présence et le dosage de pyrrhotite. Ne vous fiez pas à des avis verbaux ou des opinions, non documentées. Voir l'**étape 8**.

## ÉTAPE 1 : Comment savoir si votre maison est à risque :

En fonction des données et informations connues à ce jour, la problématique de la pyrrhotite en Mauricie affecterait les constructions réalisées entre **1996 et 2008**. Durant cette période, environ **8000 permis de construction** auraient été émis dans les municipalités concernées par ce problème.

Votre propriété pourrait être concernée, si :

- **Les fondations** de votre propriété ont été construites durant les années **1996 à 2008** inclusivement ou vous avez fait des rénovations impliquant la coulée de béton durant cette période;
- Vous habitez principalement à **Trois-Rivières, Shawinigan, la MRC Des Chenaux, la MRC Maskinongé, MRC Mékinac, Nicolet** ou le **secteur de Bécancour**. Il faut retenir que la zone à risque n'est pas définie de façon précise, mais si vous avez des doutes ne pas hésiter à consulter la CAVP;
- Vous constatez la présence de nombreuses fissures sur vos murs de fondation ou dalles de béton.

Ces fissures se présentent généralement sous forme de "mosaïque" ou "toile d'araignée".



Fissurations au début



Élargissent au fil du temps

- **L'absence de fissures** ne veut pas dire nécessairement, qu'il n'y a pas de pyrrhotite. Le problème peut apparaître plusieurs années après la construction selon plusieurs facteurs, tels que le type de béton, la nature des sols environnants, le contact avec l'eau ou l'humidité, etc.
- Des fissures dans le crépi des murs de fondation, ne veut pas nécessairement dire qu'il y a présence de pyrrhotite. Dans de tel cas, il faut valider si ces fissures sont aussi présentes dans le béton, lui-même.
- Des fissures de retrait ou générées par des stress mécaniques apparaissent parfois dans le béton, mais cela ne veut pas dire obligatoirement qu'il y a présence de pyrrhotite.
- **En cas de doute**, consulter un laboratoire ou un géologue spécialisé dans ce domaine.

### **Mise garde :**

- Le **seul moyen** d'être certain qu'il n'y a pas de pyrrhotite est de faire réaliser des carottages par un **laboratoire accrédité pour ce type d'analyse** et ce, dans chacun des éléments des fondations (semelles, dalles et murs). Voir **étape 3**.
- Si vous êtes concernés par les facteurs ci-dessus, vous devriez procéder à l'analyse de vos fondations afin de clarifier votre situation, d'autant plus que l'aide logistique et financière actuellement disponible ne durera pas éternellement. De plus, ce type d'analyse pourrait être requis de toute façon lorsque viendra le temps de vendre votre propriété. Si votre propriété a été construite entre 1996 et 2008, le test pourrait être exigé par l'agent immobilier, l'acheteur éventuel ou par son créancier hypothécaire. Ne pas procéder aux tests, ne fait que reporter le problème, si tel était le cas.

## ÉTAPE 2 : Couverture par un plan de garantie :

En principe, toutes les maisons construites durant la période à risque de 1996 à 2008 étaient protégées par un plan de garantie et ont été réparées. Si ce type de problème survenait dans des constructions neuves réalisées à partir de janvier 2015, il faudrait valider la couverture de votre garantie auprès du nouveau plan de garantie GCR.

## ÉTAPE 3 : Valider le taux de pyrrhotite dans vos fondations :

Il n'y a qu'un moyen pour confirmer la présence ou l'absence de pyrrhotite. Vous devez contacter un laboratoire reconnu, afin de procéder à l'analyse du béton de vos fondations. Les tests doivent être faits sur les **murs** de fondation, les **semelles** et les **dalles** ou **autres éléments** de béton de votre propriété. Ce type de rapport vous sera demandé, si jamais vous décidez de vendre votre propriété ou pour obtenir du financement additionnel. L'analyse se fait généralement en deux étapes. La première permet de déterminer s'il y a présence de pyrrhotite et la deuxième en précise le dosage et détermine si des travaux de réparation seront requis.

En fonction des informations connues à ce jour et les résultats du premier procès (Vague-1), si la teneur en pyrrhotite est de **0.23% et plus** il est généralement recommandé de refaire les éléments de béton concernés. Si le dosage est de **0.22% et moins**, la propriété est mise en "**zone grise**" en attendant les résultats de la **chaire de recherche** qui a débuté ses travaux au début 2020. Les résultats pourraient prendre quelques années.

À titre indicatif, en 2019, chacune des étapes coûtait environ 1500\$ pour une maison standard ou pour les deux parties d'une résidence jumelée.

### Principaux laboratoires reconnus pour ces tests : (À titre indicatif)

Géo-Sol : 418-624-4757 Québec  
SedexLab : 866-641-3777 Longueuil  
FNX Innov : 819-375-4401 Trois-Rivières (Anciennement Groupe SM)  
GHD : 819-377-2910 Trois-Rivières (autre que résidentiel)

D'autres laboratoires peuvent aussi réaliser ce type de tests, toutefois il est important de noter que dans le cadre du dossier de la pyrrhotite en Mauricie, **un protocole d'analyse a été établi** entre les laboratoires et que le respect de celui-ci devient **un élément très important** en ce qui concerne les éventuelles **poursuites judiciaires** que vous pourriez entreprendre par la suite.

## ÉTAPE 4 : Réception du rapport de pyrrhotite :

Le rapport de la première étape permet d'obtenir deux conclusions.

- Soit qu'il n'y pas de pyrrhotite et vous pourrez cesser les démarches et conserver précieusement votre rapport attestant que vos fondations ne sont pas affectées.
- Soit que le type de granulats et le taux de sulfure indiquent un risque significatif de pyrrhotite et vous devrez passer à la seconde étape pour connaître le taux de pyrrhotite.

Le rapport de la seconde étape vous indiquera le taux de pyrrhotite.

- Un taux de 0.23% et plus correspond au taux reconnu dans le premier procès (Vague-1) et indique que des travaux de réparation devraient être requis. Un taux inférieur à 0.23% placerait votre propriété en « zone grise ». Il est important de noter que ces paramètres pourraient varier au fil du temps en fonction des résultats de la chaire de recherche et des jugements différents qui pourraient être rendus dans les prochaines démarches juridiques.

## ÉTAPE 5 : Actions à prendre et taux de pyrrhotite :

Si vous avez un **taux inférieur à 0.23%** votre propriété sera placée dans « **la zone grise** » et à moins d'avis contraire, vous n'aurez **pas le droit au programme d'aide financière** en place, compte tenu que les données scientifiques actuelles ne permettent pas de définir qu'il y aura des dommages sur votre propriété.

Si votre taux est de **0.23% et plus**, nous vous suggérons fortement :

De faire les démarches visant à obtenir l'aide financière pendant qu'elle est disponible. Voir **l'étape 8**.

De consulter rapidement **un avocat** qui vous conseillera sur les démarches légales à prendre. C'est l'avocat qui se chargera de transmettre les lettres de poursuite aux divers acteurs concernés. Lors de votre rencontre avec lui, apportez avec vous une copie de votre rapport d'analyse ainsi que tous les documents pouvant décrire l'historique de votre propriété (photos, acte notarié, contrat avec l'entrepreneur ou le vendeur, les bons de commande du béton, échanges de courriel touchant la construction de votre propriété, etc.)

Peu importe que le taux de pyrrhotite soit de 0.23% ou moins, voici les démarches à faire :

- Aviser votre municipalité afin de faire ajuster votre évaluation foncière et bénéficier d'un rabais de taxe municipale et scolaire. Voir **l'étape 7**.
- Aviser votre compagnie d'assurance habitation du rapport confirmant la présence de pyrrhotite dans les fondations de votre maison. Ceci est une obligation de votre part, selon votre contrat d'assurance habitation qui stipule que vous devez les aviser de la présence de tout nouveau risque. Assurez-vous d'avoir une preuve écrite que vous avez effectué cette démarche afin d'éviter toute contestation par votre assureur. Il se pourrait que certains risques (comme l'infiltration d'eau) ne soient plus couverts en attendant la réparation de votre résidence et vous pourriez possiblement bénéficier d'un rabais de prime.
- Vous tenir informé en **vous inscrivant gratuitement** auprès de la **Coalition d'aide aux victimes de la pyrrhotite**, via notre site Web : [www.cavp.info](http://www.cavp.info) . Voir **l'étape 12**.

## ÉTAPE 6 : Documenter votre dossier :

- L'expérience nous démontre qu'il est fort important de vous ouvrir un dossier personnel et de consigner toutes vos actions, vos correspondances et de bien documenter vos démarches jusqu'à la fin du processus.
- Pour toutes les étapes à venir, prenez des notes, des photos datées, des vidéos et conservez précieusement toutes les lettres et tous les documents en lien avec votre dossier.
- Il importe de dater vos documents et de conserver le tout dans un ordre chronologique, car cela pourrait vous servir dans vos éventuelles démarches juridiques. Rappelez-vous qu'en cour, les écrits restent et les paroles s'envolent.

## ÉTAPE 7 : Adresser une demande de révision de taxes foncières et scolaires :

- Si votre **rapport** d'analyse confirme la présence de pyrrhotite dans les fondations de votre résidence (peu importe le dosage, actuellement), vous pouvez faire une demande de réajustement de la valeur de votre propriété et par le fait même, de vos taxes municipales.
- Votre municipalité ou votre MRC vous fournira la procédure à suivre.
- Vous aurez normalement droit à un rabais de taxes municipales et scolaires, tant que vos travaux de réparation ne seront pas terminés.
- Il est important de noter que cet ajustement de taxes ne vise pas l'enrichissement, mais plutôt à vous aider en attendant que votre propriété soit réparée et de réaliser les travaux dans un délais raisonnable.

Pour plus d'informations concernant les démarches à suivre, vous pouvez rejoindre le **Centre d'information et de coordination sur la pyrrhotite**, un service offert par la CDEC de la ville de Trois-Rivières, voir l'étape 9.

- Vous pouvez aussi consulter le site Web de la CAVP au : [www.cavp.info](http://www.cavp.info)

**Notes :**

- Au fil du temps, la réglementation ou les conditions touchant ce type de réajustement des taxes foncières pourraient varier. Il est fortement suggéré **d'agir le plus tôt possible** pour aviser votre municipalité de votre demande de révision, afin d'être en mesure d'en bénéficier adéquatement.
- Notons que le terrain, les bâtiments et les structures connexes à votre résidence ne perdent pas de valeur. Seule la résidence principale est affectée par cet ajustement de taxes.
- Les municipalités et MRC concernées sont familières avec ces démarches et il leur sera facile de vous informer adéquatement.

### Étape 8 : Adresser une demande d'aide financière pour réaliser vos travaux :

- Au fil des années, la Coalition d'aide aux victimes de la pyrrhotite a mené plusieurs combats visant à obtenir de l'aide financière pour les victimes de la pyrrhotite et le gouvernement du Québec a mis en place un **programme d'aide** administré par la **SHQ** (Société d'Habitation du Québec).
- Contactez votre municipalité ou votre MRC pour parler au responsable du programme d'aide financière, qui vous guidera dans les différentes démarches et validera votre admissibilité à ce programme. Pour une référence rapide consultez la section **AIDE/MUNICIPALITÉS** de notre site web [www.cavp.info](http://www.cavp.info)
- Vous pouvez aussi visiter le site de la **SHQ** au : [www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/programme\\_pour\\_les\\_residences\\_endommagees\\_par\\_la\\_pyrrhotite.html](http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/programme_pour_les_residences_endommagees_par_la_pyrrhotite.html)

### ÉTAPE 9 : Centre d'information et de coordination sur la pyrrhotite

En novembre 2011, la ville de Trois-Rivières a mandaté la **CDEC** de Trois-Rivières pour mettre en place un service d'information et de support pour les victimes de la pyrrhotite. Ainsi est né le **Centre d'information et de coordination sur la pyrrhotite**. En 2019, les villes de **Bécancour**, **Shawinigan** et **Nicolet** ainsi que les **MRC de Maskinongé** et **MRC Des Chenaux** ont adhéré à ce service, afin d'offrir un meilleur support à leurs citoyens et pouvoir bénéficier de l'expertise de ce service.

Si vous êtes résidents de ces secteurs, vous pouvez contacter le **Centre de coordination et d'information sur la pyrrhotite** (CCIP) et ils se feront un plaisir de vous aider et seront en mesure de répondre à vos questions et à vous guider dans vos démarches.

Coordonnées du **Centre d'information et de coordination sur la pyrrhotite** :

**Mme Camille Dezaulier**  
819-372-7482  
[camille.dezaulier@cdectr.ca](mailto:camille.dezaulier@cdectr.ca)

**Les résidents de Shawinigan**, ont accès directement aux services du **CCIP** et vous pouvez aussi contacter votre municipalité auprès de:

**Mme Josée Bergeron**  
819 536-7200

## ÉTAPE 10 : Aide Psychologique

En plus des aléas de la vie normale, la pyrrhotite génère un stress supplémentaire et pourrait avoir des impacts psychologiques sur les personnes concernées. Cette problématique n'est pas insurmontable et des centaines de familles en Mauricie ont vécu ces mêmes difficultés. Toutefois, il se pourrait qu'à certains moments vous ayez besoin de support de vos proches ou de spécialistes du domaine, si tel était le cas.

Le dossier de la pyrrhotite représente un défi ponctuel supplémentaire, mais si vous avez besoin de soutien psychologique, nous vous recommandons de ne jamais hésitez à contacter un professionnel ou le **Centre intégré Universitaire de Santé et Service Sociaux (CIUSSS) de la Mauricie et du Centre du Québec**.

Son personnel pourra vous apporter l'aide que vous pourriez avoir besoin dans cette situation. Pour les contacter, vous n'avez qu'à composer le **811**.

## ÉTAPE 11 : Réalisation des travaux et guides utiles :

Les étapes précédentes du présent document, vous ont permis de vous guider pour démarrer votre dossier et avoir accès au programme d'aide financière, toutefois, si vous devez entreprendre des travaux de réparation de vos fondations, nous avons aussi produits d'autres guides pour vous aider dans ces étapes importantes.

Nous vous invitons à consulter notre site Web et **vous procurer gratuitement** ces documents imprimables, que vous pourrez utiliser pour la **planification de vos travaux** et bien définir le **contenu des contrats** que vous déciderez de donner à un entrepreneur ou des sous-traitants.

Un prix de soumission ne veut rien dire si vos documents contractuels ne sont pas clairs et bien définis et vous pourriez avoir de très mauvaises surprises. Une des étapes les plus importantes est la préparation visant à réaliser vos travaux et le temps que vous y mettrai pourrait vous faire économiser et éviter plusieurs litiges potentiels.

Ces guides sont basés sur l'expérience de certains bénévoles de la CAVP qui ont réalisé leurs travaux avant vous, ainsi que de l'expérience professionnelle de certains d'entre eux.

Nous vous invitons donc à consulter et imprimer le **Guide pour la réalisation des travaux** et le **Guide pour les soumissions**, disponibles à la section AIDE ET SUPPORT de notre site web : [www.cavp.info](http://www.cavp.info)

Nous espérons que ceux-ci vous seront fort utiles et nous vous souhaitons une bonne préparation !

## ÉTAPE 12 : La CAVP est là pour vous, inscrivez-vous et soyez mieux informés :

La CAVP) s'est donnée comme mission de défendre vos intérêts et d'aider les victimes de la pyrrhotite en Mauricie. En vous inscrivant chez-nous, vous vous assurez de recevoir périodiquement de l'information concernant les démarches judiciaires, l'aide gouvernementale, les rencontres d'information et toutes autres éléments susceptibles de vous aider dans votre dossier.

Cela ne vous engage à rien. **C'est gratuit** et ça vous permet de rester en contact avec des gens qui vivent la même chose que vous. De plus, vous recevrez automatiquement les « **info-pyrrhotite** » que nous émettons lors de nouvelles importantes.

### La procédure pour vous inscrire est fort simple :

1. Accéder au site Web de la Coalition : [www.coalition@cavp.info](mailto:www.coalition@cavp.info)
2. Accéder à l'onglet « **Vous inscrire** ».
3. Compléter les divers champs du formulaire.
4. Presser sur le bouton « **Soumettre** » et voilà, c'est tout simple.

**LA CAVP VOUS SOUHAITE LA BIENVENUE ET BON SUCCÈS DANS VOS DÉMARCHES !**