

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



Version : 22 février 2024

Coalition d'aide aux victimes de la pyrrhotite en Mauricie

Tél: 819-448-0558

Courriel: 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 d'habitations **construites de 1996 à 2008**. Depuis la création de la Coalition d'aide aux victimes de la pyrrhotite (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.

Les informations qui suivent, visent à vous faciliter la tâche toutefois **ce document n'a pas de valeur légale**. 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.

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 : Prendre action auprès de votre municipalité**
- **Étape 10 : Aide psychologique**
- **Étape 11 : Réalisation des travaux et guides utiles**
- **Étape 12 : Inscrivez-vous auprès de la CAVP (Aucun frais)**

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, 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 et une partie du Centre-du-Québec affecterait les constructions réalisées de **1996 à 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** 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 et votre municipalité;
- Vous constatez la présence de nombreuses fissures sur vos murs de fondation ou les 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 de béton (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, les maisons construites par un entrepreneur 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 construction résidentielle (GCR). Toutefois suite à cette crise, plusieurs actions ont été réalisées par les instances concernées afin que la carrière en cause soit fermée et que des moyens de contrôle des agrégats soient mis en place et certaines normes ont été modifiées. Il est donc peu probable que cette situation se reproduise depuis 2009.

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 votre propriété. Les tests doivent être faits sur les **murs** de fondation, les **semelles** et les **dalles**. 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 2019. Les études pourraient donc prendre quelques années.

À titre indicatif, en 2019, chacune des étapes d'analyse 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 présent dossier, **un protocole d'analyse a été établi** entre les laboratoires et le respect de celui-ci devient **un élément très important** en ce qui concerne d'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 votre propriété n'est pas affectée.
- Soit que le type de granulat 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 de jugements différents qui pourraient être rendus dans le

futur, si tel était le cas. Le représentant de votre laboratoire sera en mesure de vous guider, lors de la remise de votre rapport.

ÉTAPE 5 : Actions à prendre et taux de pyrrhotite :

À partir de **2009**, il est **peu probable** que votre propriété soit affectée par la pyrrhotite, mais à titre indicatif, voici les étapes qui seraient à réaliser :

Si vous avez un **taux inférieur à 0.23%** votre propriété sera mise sous surveillance et placée dans « **la zone grise** ». De plus en fonction des règles en place, vous n'aurez **pas le droit au programme d'aide financière** pour la réalisation des travaux de réparation. Le moment venu, les résultats de la chaire de recherche sur la pyrrhotite, viendront préciser votre situation et les actions à réaliser, si tel était le cas.

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 Lors de votre rencontre avec lui, apportez avec 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.)

Toutefois, **peu importe votre taux de pyrrhotite**, voici les démarches à faire :

- Aviser votre municipalité afin de faire ajuster votre évaluation foncière et bénéficier d'un ajustement de taxes municipales et scolaires. Voir **l'étape 7**.
- Il est recommandé d'aviser votre compagnie d'assurance habitation du rapport confirmant la présence de pyrrhotite sur votre propriété. Assurez-vous d'avoir une preuve écrite que vous avez effectué cette démarche afin d'éviter toute contestation par la suite de votre assureur. Il se pourrait que certains risques (comme l'infiltration d'eau) ne soient plus couverts en attendant la réparation de votre résidence.
- 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 . 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, d'un ajustement de vos taxes municipales.
- Votre municipalité ou votre MRC vous fournira la procédure à suivre.

- Vous aurez normalement droit à un ajustement temporaire de taxes municipales et scolaires, tant que vos travaux de réparation ne seront pas terminés. Chaque cas est particulier et le mode d'ajustement de taxes vous sera expliqué par les représentants de votre municipalité.
- 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.

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.
- 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 démarches 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** pour les travaux, 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
- 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

ÉTAPE 9 : Prendre action auprès de votre municipalité

En décembre 2022, la ville de Trois-Rivières a mis fin aux activités de son **Centre de coordination et d'information sur la pyrrhotite** (CCIP) qui offrait des services de première ligne aussi aux victimes provenant de d'autres municipalités ou MRC.

Pour prendre action dans votre dossier, vous devez contacter votre municipalité ou MRC. Voir la section "Aide et municipalités" du site web de la CAVP; [Aide et municipalités - Coalition d'aide aux victimes de la pyrrhotite \(cavp.info\)](http://www.cavp.info)

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 dans vos démarches préliminaires et de valider votre éligibilité au programme d'aide financière de la SHQ. Toutefois, si vous devez entreprendre des travaux de réparation de vos fondations, la CAVP met à votre disposition d'autres **guides** pour vous aider dans la planification et la réalisation de vos travaux.

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 d'octroyer à un entrepreneur ou des sous-traitants.

Note importante, 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 durant la réalisation de vos travaux. 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 ayant 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
Ces documents sont fournis à titre indicatif pour vous aider dans vos démarches.

Note : La CAVP se dégage de toutes responsabilités légales ou autres et il revient à chaque propriétaire de consulter sa municipalité et de valider les normes et codes en vigueur, lors de la réalisation de vos démarches et travaux.

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 :

Depuis 2010, la CAVP s'est donnée comme mission de défendre les intérêts des victimes et de les aider dans la prise en charge de leurs dossiers. En vous inscrivant auprès de la CAVP, vous vous assurez de recevoir périodiquement de l'information et 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
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.

Vous pouvez aussi nous suivre sur notre **page Facebook** :
<https://www.facebook.com/coalition.victimes.pyrrhotite/>

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