

# É D I F I C E R C A

262 P  NP  DM29

Projet de reconstruction du complexe Turcot  
à Montréal, Montréal-Ouest et Westmount

Montréal

6211-06-124

Montréal, le 10 juin 2009

## **Bureau d'Audiences Publiques sur L'Environnement**

Attn. de Mme Monique Gélinas

Secrétaire du BAPE

Édifice Lomer-Gouin

575, rue St-Amable

Bureau 2.10

Québec (Québec)

G1R 6A6

E-mail : [complexe-turcot@bape.gouv.qc.ca](mailto:complexe-turcot@bape.gouv.qc.ca)

### **Projet de reconstruction du Complexe Turcot à Montréal**

Objet: ÉDIFICE RCA - Mémoire

N/Réf. : Mémoire\_ÉdificeRCA-Turcot-11juin09

Madame,

Merci de bien vouloir trouver ci-joint le mémoire présenté par le groupe de développeurs de l'Édifice RCA situé au 1001, rue Lenoir en la ville de Montréal, province de Québec, H4C 2Z6.

Ce mémoire contient les éléments suivants :

Présentation du groupe d'investisseurs-développeurs de l'Édifice RCA

Historique de l'acquisition de l'Édifice RCA

Développement phase II de l'Édifice RCA

Intérêt porté au projet de reconstruction

Préoccupations liées au projet

Conclusion

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de nos salutations les plus distinguées.

\_\_\_\_\_  
Georges Coulombe

\_\_\_\_\_  
Cyril Pernod

\_\_\_\_\_  
Didier Minneci

\_\_\_\_\_  
David-Olivier Sisso

**MÉMOIRE**  
**ÉDIFICE RCA**  
**SUR LE**  
**PROJET DE RECONSTRUCTION**  
**DU COMPLEXE TURCOT**  
**À MONTRÉAL**

9 juin 2009

N/Réf. : Mémoire\_Édifice RCA-Turcot-11juin09-v1.3.doc

## PRÉSENTATION DU GROUPE D'INVESTISSEURS-DÉVELOPPEURS DE L'ÉDIFICE RCA

### *GEORGES COULOMBE*

M. Georges Coulombe est depuis plus de trente ans le président du groupe immobilier Gestion Georges Coulombe. Propriétaire d'immeubles à vocation commerciale, industrielle et résidentielle, il s'est donné comme mission l'acquisition, la restauration et la gestion d'édifices, situés en grande partie au coeur de la cité historique de Montréal.

Soucieux de répondre à la fois aux besoins actuels de ses locataires sensibles au charme et au cachet patrimonial, ainsi qu'aux exigences posées par la rénovation d'immeubles historiques, M. Georges Coulombe est un promoteur immobilier unique en son genre.

M. Georges Coulombe est également très impliqué dans le développement du Quartier Historique, ou encore du Quartier International de Montréal. Aussi est-il présent sur de nombreux conseils d'administration, notamment dans le projet de développement de la rue McGill, tout comme il est Président de la Société de Développement Commercial du Vieux-Montréal.

### *CYRIL PERNOD*

Cyril Pernod est un véritable développeur. Que cela soit dans de grandes organisations, des start-up internationales ou aujourd'hui dans l'immobilier Industriel et Commercial, il a toujours été orienté vers le développement. Véritable moteur au sein de chaque organisation, il a toujours été plus loin dans le développement systématique de son entreprise.

Animé par une réelle passion pour l'immobilier et plus particulièrement, les édifices anciens et historiques, Cyril Pernod mettra tout d'abord son talent dans l'investissement et le conseil immobilier avec Didier Minneci. Que ce soit dans le cadre d'acquisition, de recherche d'opportunités, ou d'investisseurs, jusqu'à l'étude de projet de développement ou études de marché, Cyril Pernod et son associé ont couvert tous les éléments essentiels à de bonnes acquisitions et de bons investissements, concrétisés au côté de M. Coulombe dans l'acquisition et le re-développement avec succès de l'immeuble Cadbury à Montréal.

### *DIDIER MINNECI*

Didier Minneci, ingénieur de formation, a toujours été à la tête des finances et de l'administration de différentes entreprises. Il a su mettre en valeur tout au long de ces quinze dernières années sa double formation en finance et en administration et gérer ainsi le centre névralgique de chaque organisation.

Partageant la même passion pour l'immobilier, Didier Minneci saisit l'opportunité de développer un parc immobilier lui permettant d'adjoindre la méthodologie, et la créativité de l'ingénierie financière à la complexité aujourd'hui requise lors des montages en immobilier.

Partenaires en affaire depuis plus de 10 ans, Didier Minneci et Cyril Pernod créeront ensemble une firme de consulting en financement immobilier, et renforceront ainsi toute la complémentarité

de leurs compétences respectives, et leurs expériences communes du financement de projets pour le bénéfice de l'industrie immobilière à Montréal, concrétisé au côté de M. Coulombe dans l'acquisition et le re-développement de l'immeuble Cadbury à Montréal.

#### *DAVID-OLIVIER SISSO*

Entrepreneur formé à L'École des Hautes Études Commerciales, et lauréat de prix et bourses discernés par le Centre Entrepreneurship de HEC-Poly-UdeM, David-Olivier Sisso, fort de 10 ans d'expérience dans le milieu des affaires, est aujourd'hui entre autres, propriétaire et gestionnaire de plusieurs édifices résidentiels majeurs au cœur du centre-ville de Montréal sous le mandat de Président de Miromont Gestion Management inc.

À ce titre, David-Olivier Sisso apporte un savoir-faire dans un champ de compétences complémentaire et donc un éclairage constructif, entrepreneurial et créatif dans le cadre de nouveau projet de re-développement majeur d'immeubles.

La synergie naît de sa rencontre avec MM. Minneci, Pernod et Coulombe, reposant sur la même passion, le même respect des édifices et la même volonté de contribuer au patrimoine bâti de Montréal, lui aura rapidement fait considérer la possibilité d'investir à leurs côtés dans un re-développement unique à fort potentiel, à la lumière des succès déjà réalisés par les uns et les autres.

## HISTORIQUE DE L'ACQUISITION DE L'ÉDIFICE RCA

Le projet d'acquisition de l'ÉDIFICE RCA ayant réuni ces quatre professionnels du développement immobilier s'est concrétisé dès le mois de janvier 2008 pour finaliser l'acquisition le 28 octobre 2008.

Les quatre investisseurs développeurs ont immédiatement perçu ensemble le potentiel de cette acquisition au travers de :

- Le re-développement de l'immeuble existant de 350,000 pi.ca. en vocation multi-locatif commercial bureau;
- L'acquisition de terrains importants situés dans la ville de Westmount;
- L'opportunité de réaliser une phase II de l'ÉDIFICE RCA pour 377,000 pi.ca. additionnels de bureau et un stationnement en sous-sol, le tout sur le terrain de stationnement existant;
- L'opportunité liée à la proximité du redéploiement du CUSM, le Centre Universitaire de Santé McGill, au campus Glenn.

La forte valeur ajoutée et la complémentarité des quatre associés assises sur leurs expériences respectives constituent les atouts majeurs et tout le potentiel de création de valeur dans ce projet de re-développement de cet ancien édifice, ainsi que de terrains stratégiques, que sont l'ÉDIFICE RCA, faisant partie intégrante du patrimoine industriel de Montréal.

## DÉVELOPPEMENT PHASE II DE L'ÉDIFICE RCA



Tout le potentiel de cette acquisition repose en grande partie sur l'opportunité de développer et construire sur le terrain existant situé à Westmount. Ce nouvel édifice à bureau moderne s'intégrant parfaitement au patrimoine bâti.

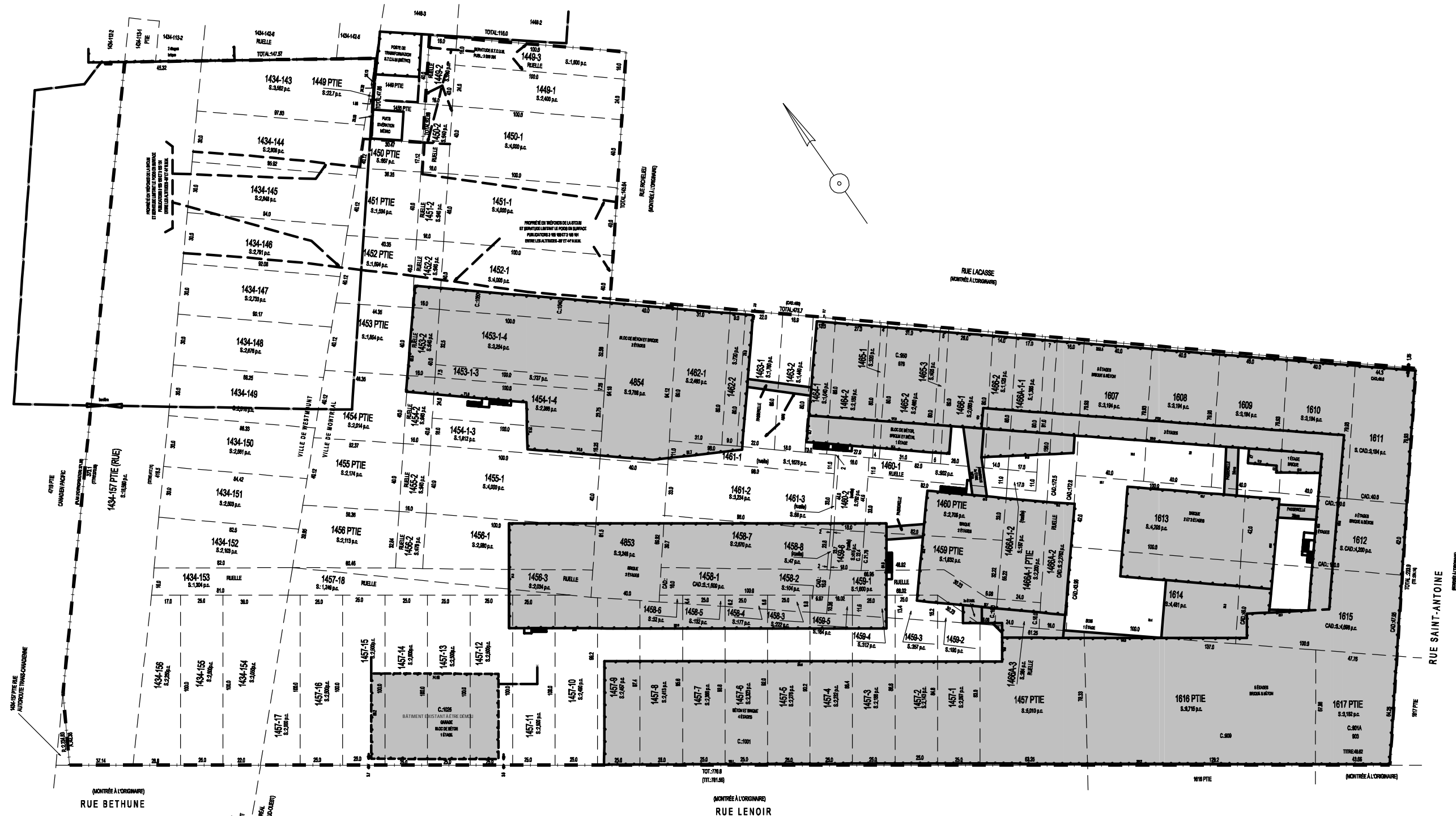
L'étude de faisabilité de ce nouveau bâtiment a été étudiée par le cabinet d'architectes Parizeau Pawulski, architectes, dès le mois de mars 2008.

### *Caractéristiques de l'implantation :*

<u>Usage du bâtiment :</u>	Commerces, bureaux, industries	
<u>Mode d'implantation :</u>	Isolé	
<u>Implantation du bâtiment :</u>	Bâtiment existant :	101,463 pi.c.a
	Agrandissement projeté :	55,294 pi.ca.
<u>Superficie totale de plancher :</u>	Bâtiment existant :	358,842 pi.c.a
	Agrandissement projeté :	55,294 pi.ca. x 4 étages = 221,176 pi.ca.
<u>Superficie du terrain :</u>	245,380 pi.ca.	
<u>Densité :</u>	3 (Superficie totale de plancher / Superficie du terrain)	
Détermination de la superficie totale de plancher max. permise	245,380 pi.ca x 3 = 736,140 pi.ca.	
Moins la superficie totale de plancher de l'existant	- 358,842 pi.ca.	
Détermination de la superficie max. de l'agrandissement projeté	= 377,298 pi.ca.	
<u>Taux d'implantation maximum :</u>	0.75 (Implantation du bâtiment / Superficie du bâtiment)	
Détermination de l'implantation max. permise	245,380 pi.ca x 0.75 = 184,035 pi.ca.	
Moins l'implantation du bâtiment existant	- 101,463 pi.ca.	
Détermination d'implantation max. de l'agrandissement projeté	= 82,572 pi.ca.	
Implantation actuelle de l'agrandissement projeté	55,294 pi.ca.	



ARCHITECTES	SCEAUX	EMISSION	PROJET	TITRE	INFORMATIONS		
 <p>2057, rue Marlowe Montréal, Qc. H4A 3L4 Téléphone: 514.481.4669 Télécopie: 514.481.9899</p> <p>Parizeau Pawulski, architectes</p> <p>558, boul. des Laurentides Laval, Qc. H7G 2V4 Téléphone: 450.663.0046 Télécopie: 450.663.0056</p> <p>p2architectes@videotron.ca</p>	 <p>Ordre des architectes DOROTHÉE PAWULSKI Architecte du Québec</p>			<b>ÉDIFICE RCA</b>  <b>ÉTUDE DE FAISABILITÉ POUR AGRANDISSEMENT</b>  1001, rue Lenoir Montréal (Québec)	DATE	REFERENCE CLIENT	
		08 11 16	DÉFINITIF 100%		D.P.	NOVEMBRE 2008	
		08 11 01	DÉFINITIF 90%		D.P.	D.R.	PROJET NO. N/D: 09-212
		08 03 12	RENCONTRE		D.P.	AUCUNE	PAGE
A	M	J	EMISSION	PAR	CHARGE DE PROJET	FICHER	
					DOROTHÉE PAWULSKI, arch.	.dwg	<b>A-000</b>



ARCHITECTES

SCEAUX

EMISSION

PROJET

TITRE

INFORMATIONS



2057, rue Marlowe  
Montréal, Qc. H4A 3L4  
Téléphone: 514.481.4669  
Télécopie: 514.481.9899

Parizeau Pawulski, architectes

558, boul. des Laurentides  
Laval, Qc. H7G 2V4  
Téléphone: 450.663.0046  
Télécopie: 450.663.0056

p2architectes@videotron.ca



08	11	16	DÉFINITIF 100%	D.P.
A	M	J	ÉMISSION	PAR

**ÉDIFICE RCA**  
**ÉTUDE DE FAISABILITÉ**  
**POUR AGRANDISSEMENT**

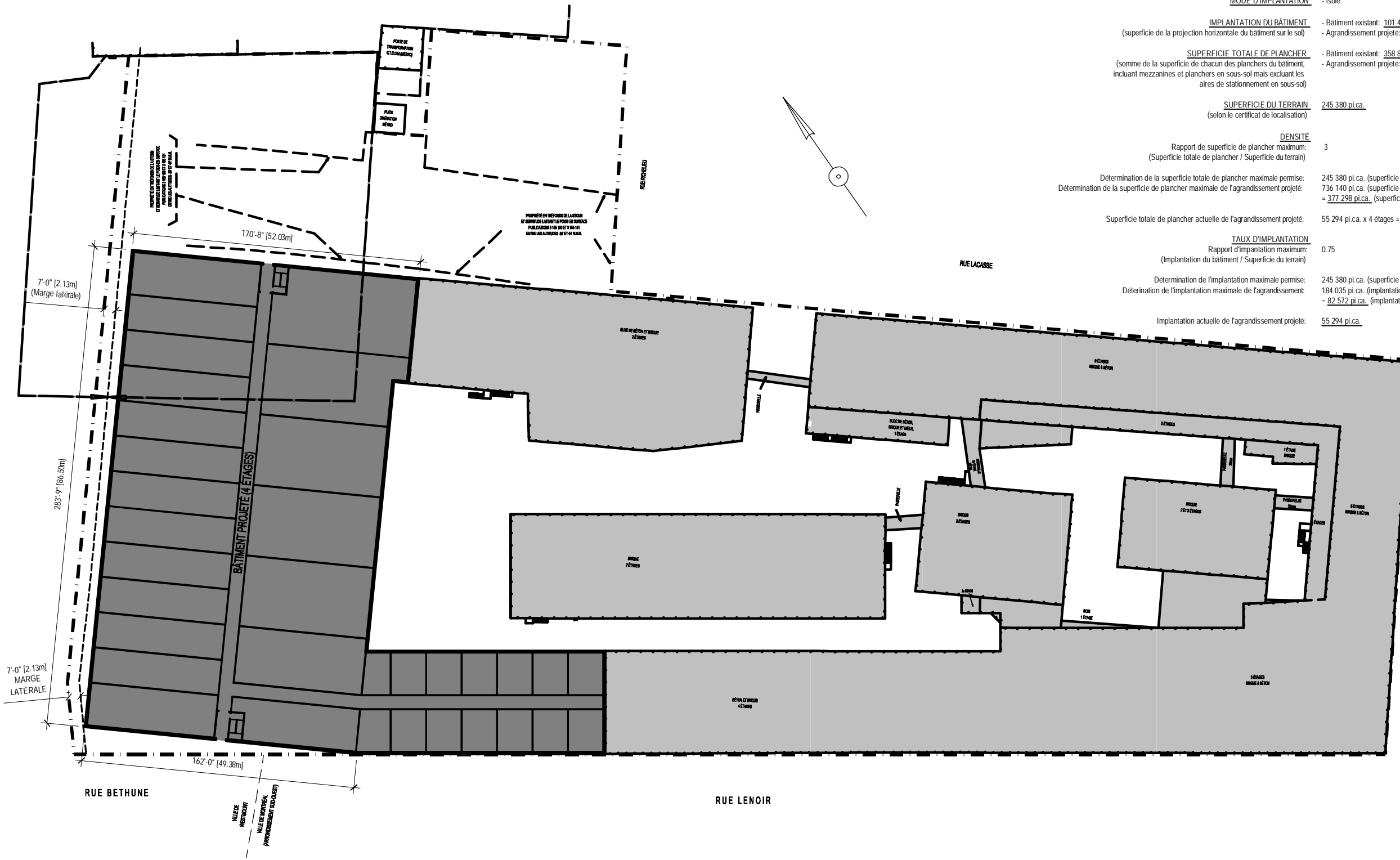
1001, rue Lenoir  
Montréal (Québec)

**PLAN DE L'IMPLANTATION**  
**CONDITIONS EXISTANTES**

CHARGE DE PROJET  
DOROTHÉE PAWULSKI, arch.

DATE NOVEMBRE 2008	REFFÉRENCE CLIENT
DESSINÉ D.R.	PROJET NO. N/D: 09-212
ECHELLE AUCUNE	PAGE
FICHIER .dwg	<b>A-001</b>





**USAGE DU BÂTIMENT** - Commerce (bureaux), Industrie (industrie)

**MODE D'IMPLANTATION** - Isolé

**IMPLANTATION DU BÂTIMENT** - Bâtiment existant: 101 463 pi.ca. (valeur approximative)  
- Agrandissement projeté: 55 294 pi.ca.

**SUPERFICIE TOTALE DE PLANCHER** (somme de la superficie de chacun des planchers du bâtiment, incluant mezzanines et planchers en sous-sol mais excluant les aires de stationnement en sous-sol)  
- Bâtiment existant: 358 842 pi.ca. (valeur approximative)  
- Agrandissement projeté: 55 294 pi.ca. x 4 étages = 221 176 pi.ca.

**SUPERFICIE DU TERRAIN** (selon le certificat de localisation) 245 380 pi.ca.

**DENSITÉ**  
Rapport de superficie de plancher maximum: (Superficie totale de plancher / Superficie du terrain) 3

Détermination de la superficie totale de plancher maximale permise: 245 380 pi.ca. (superficie du terrain) x 3 = 736 140 pi.ca.  
Détermination de la superficie de plancher maximale de l'agrandissement projeté: 736 140 pi.ca. (superficie totale de plancher maximale permise) - 358 842 pi.ca. (superficie totale de plancher de l'existant) = 377 298 pi.ca. (superficie totale de plancher maximale de l'agrandissement)

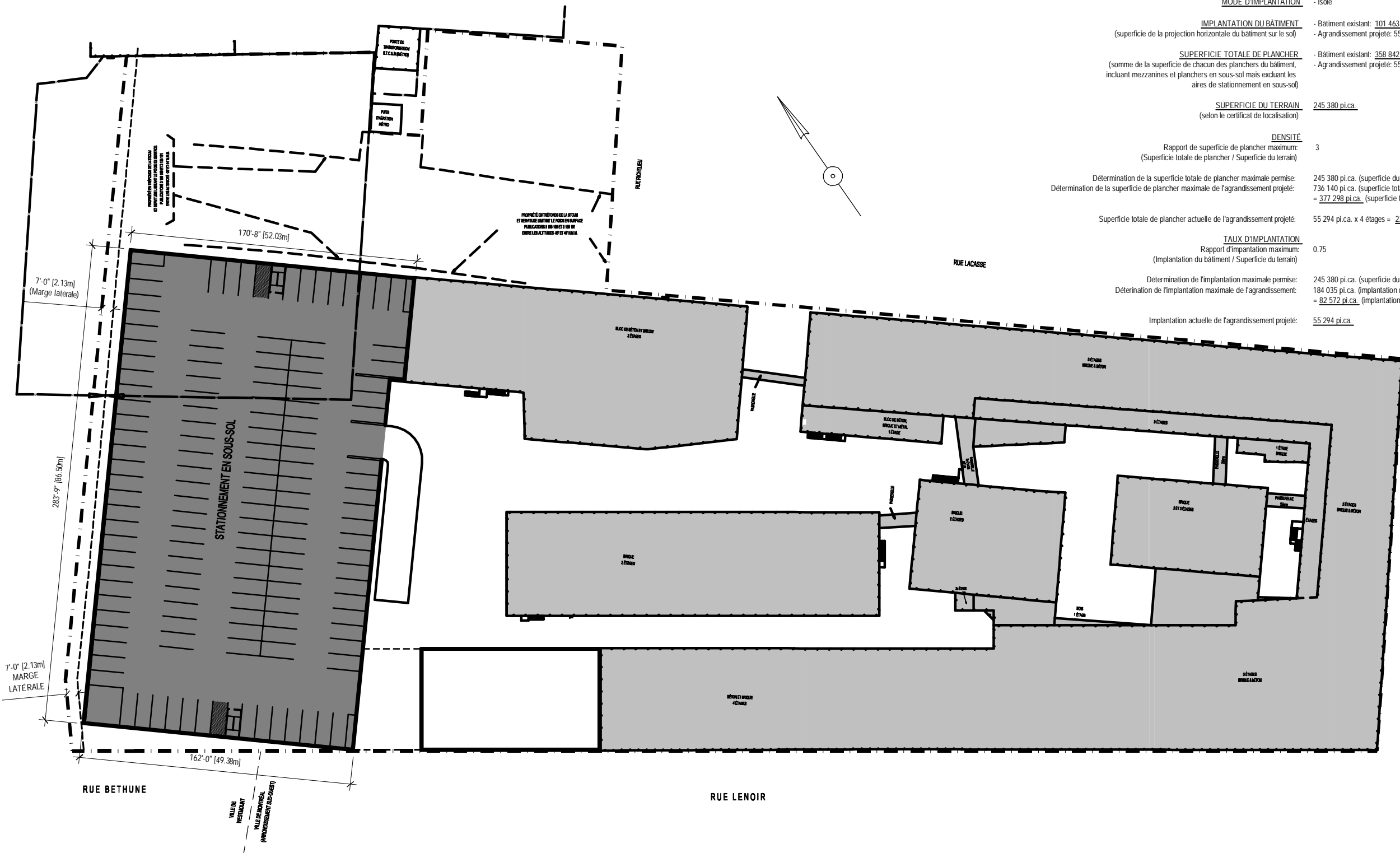
Superficie totale de plancher actuelle de l'agrandissement projeté: 55 294 pi.ca. x 4 étages = 221 176 pi.ca.

**TAUX D'IMPLANTATION**  
Rapport d'implantation maximum: (Implantation du bâtiment / Superficie du terrain) 0.75

Détermination de l'implantation maximale permise: 245 380 pi.ca. (superficie du terrain) x 0.75 = 184 035 pi.ca.  
Détermination de l'implantation maximale de l'agrandissement: 184 035 pi.ca. (implantation maximale permise) - 101 463 pi.ca. (implantation du bâtiment existant) = 82 572 pi.ca. (implantation maximale de l'agrandissement)

Implantation actuelle de l'agrandissement projeté: 55 294 pi.ca.

ARCHITECTES	SCEAUX	EMISSION	PROJET	TITRE	INFORMATIONS
<p>2057, rue Marlowe Montréal, Qc. H4A 3L4 Téléphone: 514.481.4669 Télécopie: 514.481.9899</p> <p><b>Parizeau Pawulski, architectes</b></p> <p>558, boul. des Laurentides Laval, Qc. H7G 2V4 Téléphone: 450.663.0046 Télécopie: 450.663.0056</p> <p>p2architectes@videotron.ca</p>	<p>DOROTHÉE PAWULSKI Architecte du Québec</p>	08 11 16 DÉFINITIF 100% D.P.	<p><b>ÉDIFICE RCA</b></p> <p><b>ÉTUDE DE FAISABILITÉ POUR AGRANDISSEMENT</b></p> <p>1001, rue Lenoir Montréal (Québec)</p>	<p><b>PLAN DE L'IMPLANTATION</b></p> <p>CHARGE DE PROJET</p> <p>DOROTHÉE PAWULSKI, arch.</p>	DATE NOVEMBRE 2008
		08 11 01 DÉFINITIF 90% D.P.			REFERENCE CLIENT
		08 03 12 RENCONTRE D.P.			PROJET NO. N/D: 09-212
		A M J ÉMISSION PAR			PAGE
					ÉCHELLE AUCUNE
					FICHER .dwg
					<b>A-002</b>



**USAGE DU BÂTIMENT** - Commerce (bureaux), Industrie (industrie)

**MODE D'IMPLANTATION** - Isolé

**IMPLANTATION DU BÂTIMENT** (superficie de la projection horizontale du bâtiment sur le sol)  
 - Bâtiment existant: 101 463 pi.ca. (valeur approximative)  
 - Agrandissement projeté: 55 294 pi.ca.

**SUPERFICIE TOTALE DE PLANCHER** (somme de la superficie de chacun des planchers du bâtiment, incluant mezzanines et planchers en sous-sol mais excluant les aires de stationnement en sous-sol)  
 - Bâtiment existant: 358 842 pi.ca. (valeur approximative)  
 - Agrandissement projeté: 55 294 pi.ca. x 4 étages = 221 176 pi.ca.

**SUPERFICIE DU TERRAIN** (selon le certificat de localisation)  
 245 380 pi.ca.

**DENSITÉ**  
 Rapport de superficie de plancher maximum: (Superficie totale de plancher / Superficie du terrain)  
 3



Détermination de la superficie totale de plancher maximale permise: 245 380 pi.ca. (superficie du terrain) x 3 = 736 140 pi.ca.  
 Détermination de la superficie de plancher maximale de l'agrandissement projeté: 736 140 pi.ca. (superficie totale de plancher maximale permise) - 358 842 pi.ca. (superficie totale de plancher de l'existant) = 377 298 pi.ca. (superficie totale de plancher maximale de l'agrandissement)

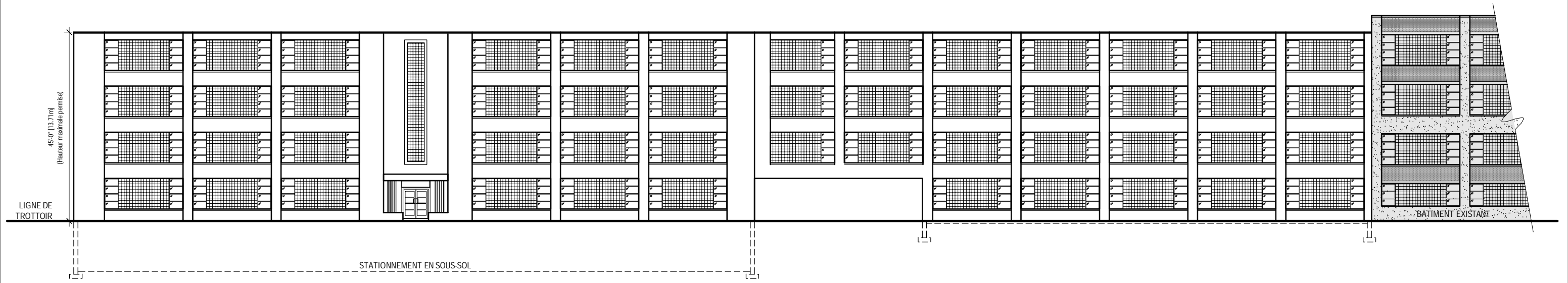
Superficie totale de plancher actuelle de l'agrandissement projeté: 55 294 pi.ca. x 4 étages = 221 176 pi.ca.

**TAUX D'IMPLANTATION**  
 Rapport d'implantation maximum: (Implantation du bâtiment / Superficie du terrain)  
 0.75

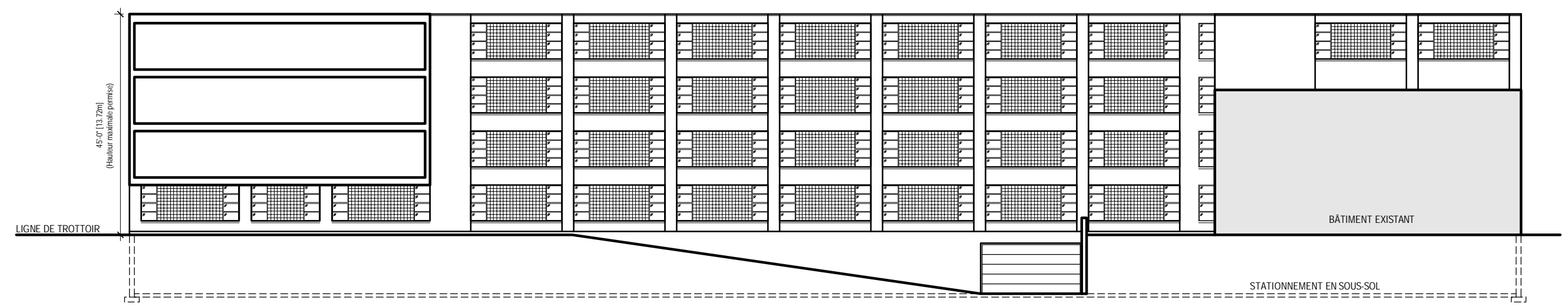
Détermination de l'implantation maximale permise: 245 380 pi.ca. (superficie du terrain) x 0.75 = 184 035 pi.ca.  
 Détermination de l'implantation maximale de l'agrandissement: 184 035 pi.ca. (implantation maximale permise) - 101 463 pi.ca. (implantation du bâtiment existant) = 82 572 pi.ca. (implantation maximale de l'agrandissement)

Implantation actuelle de l'agrandissement projeté: 55 294 pi.ca.



ARCHITECTES	SCEAUX	EMISSION	PROJET	TITRE	INFORMATIONS	
 2057, rue Marlowe Montréal, Qc. H4A 3L4 Téléphone: 514.481.4669 Télécopie: 514.481.9899  558, boul. des Laurentides Laval, Qc. H7G 2V4 Téléphone: 450.663.0046 Télécopie: 450.663.0056  p2architectes@videotron.ca	 DOROTHÉE PAWULSKI Architecte du Québec		<b>ÉDIFICE RCA</b>  <b>ÉTUDE DE FAISABILITÉ POUR AGRANDISSEMENT</b>  1001, rue Lenoir Montréal (Québec)	<b>PLAN DE L'IMPLANTATION STATIONNEMENT</b>  CHARGE DE PROJET DOROTHÉE PAWULSKI, arch.	DATE	REFERENCE CLIENT
		08 11 16			DÉFINITIF 100%	D.P.
		08 11 01	DÉFINITIF 90%	D.P.	DESSINÉ	PROJET NO.
		08 03 12	RENCONTRE	D.P.	D.R.	N/D: 09-212
		A M J	ÉMISSION	PAR	ECHELLE	PAGE
					AUCUNE	
					FICHER	<b>A-003</b>
					.dwg	



1 ÉLÉVATION PRINCIPALE DU BÂTIMENT PROJETÉ  
A-200 AUCUNE ÉCHELLE



2 ÉLÉVATION LATÉRALE DU BÂTIMENT PROJETÉ  
A-200 AUCUNE ÉCHELLE

ARCHITECTES	SCEAUX	ÉMISSION	PROJET	TITRE	INFORMATIONS		
 <p>2057, rue Marlowe Montréal, Qc. H4A 3L4 Téléphone: 514.481.4669 Télécopie: 514.481.9899</p> <p><b>Parizeau Pawulski, architectes</b></p> <p>558, boul. des Laurentides Laval, Qc. H7G 2V4 Téléphone: 450.663.0046 Télécopie: 450.663.0056</p> <p>p2architectes@videotron.ca</p>	 <p>DOROTHEE PAWULSKI Architecte du Québec</p>			<p><b>ÉDIFICE RCA</b></p> <p><b>ÉTUDE DE FAISABILITÉ POUR AGRANDISSEMENT</b></p> <p>1001, rue Lenoir Montréal (Québec)</p>	DATE	REFFÉRENCE CLIENT	
		08 11 16	DÉFINITIF 100%		D.P.	NOVEMBRE 2008	
		08 11 01	DÉFINITIF 90%		D.P.	DESSINÉ	PROJET NO.
		08 03 12	RENCONTRE		D.P.	D.R.	N/D: 09-212
A	M	J	ÉMISSION	PAR	ECHELLE	PAGE	
					AUCUNE		
					CHARGE DE PROJET		
					DOROTHÉE PAWULSKI, arch.	FICHER	
					.dwg	<b>A-200</b>	

## INTÉRÊT PORTÉ AU PROJET DE RECONSTRUCTION

Directement concernés par les impacts du projet de reconstruction du complexe Turcot sur notre immeuble, notre propriété, nos locataires, mais plus encore sur notre phase II du développement de l'ÉDIFICE RCA, nous nous sommes présentés à :

- La Séance d'information ayant eu lieu le 19 janvier 2009 au Victoria Hall présentée par le ministère des Transports du Québec en présence des représentants de la Ville de Westmount, notamment le maire Karin Marks, et ses conseillers, et à;
- La Séance de la soirée du 13 mai 2009 de l'Enquête et Audience Publique référencée DT5 alinéa 635 à 1,025., durant laquelle l'intervention de M. Cyril Pernod a été retranscrite :  
[http://www.bape.gouv.qc.ca/sections/mandats/Complexe\\_Turcot/documents/DT5.pdf](http://www.bape.gouv.qc.ca/sections/mandats/Complexe_Turcot/documents/DT5.pdf)

En nous présentant ainsi, nous avons toujours fait montre de notre volonté d'avancer de façon constructive dans ce projet en arrivant avec des questions précises et en attendant de réponses précises sur :

- L'impact sur notre terrain;
- L'impact sur nos 240 locataires commerciaux;
- L'impact sur le développement de l'immeuble existant et les prospects intéressés;
- L'impact sur la visibilité de l'immeuble depuis l'autoroute nécessaire au développement;
- L'impact sur la visibilité de l'affichage loué à Enseignes Pattison;
- L'impact sur notre terrain de stationnement actuel et sur les véhicules des locataires et leurs clients;
- L'impact sur notre projet de développement phase II;
- L'assurance de pouvoir réaliser nos travaux sans contrainte;
- L'alternative prévue en matière d'accessibilité vers le centre-ville pour les locataires, concernant la suppression de l'entrée sur l'autoroute au niveau de la rue Greene.

Dans l'intérêt de toutes les parties, nous voulions rencontrer et discuter de l'ensemble des éléments préoccupants avec les personnes compétentes et informées du projet, or malgré la rencontre du 19 janvier 2009 avec M. Alain-Marc Dubé, suivie d'un courriel lui étant adressé le 11 mars 2009, ce courriel est resté sans réponse (cf. courriel en annexe).

Durant la séance du 13 mai 2009, il nous a été fait part de :

- Visuels démontrant une implantation de l'autoroute extrêmement importante supprimant en grande partie notre actuel terrain de stationnement (contraire aux graphiques présentés anciennement) ne tenant surtout pas compte de l'ensemble des éléments d'intégration urbaine élaborés et présentés jusque là;

- L'existence d'une série de mesures d'atténuation du bruit lors des travaux sans qu'aucun cahier des charges précis ne soit disponible pour autant;
- Un besoin d'emprise lié à (i) l'élargissement des voies, (ii) un talus sur toute la longueur de notre terrain, et ce, sans qu'aucune information sur la limite des terrains requis pour la réalisation des travaux ne soit disponible.

Nous avons alors insisté sur l'importance d'avoir des rencontres avec M. Gilles Millot, Évaluateur Agréé – Tecsub pour avoir des informations précises sur l'ampleur du projet.

À force d'insistance, M. Gilles Millot s'est finalement présenté à nos bureaux le jeudi 4 juin 2009, soit quatre jours ouvrables avant la présentation de ce mémoire.

Il nous a alors présenté, absolument non préparé et non informé contre toutes attentes, sans alternative, ni proposition, et ce moins d'une semaine avant la date officielle de remise du présent mémoire, un empiétement considérable sur notre propriété avec pour seuls documents :

- Une photographie satellite affichant une grande ligne jaune passant en plein milieu de notre immeuble phase II, et mentionnant le texte « *Superficie à acquérir 2,400 m<sup>2</sup>* », soit près de 26,000 pi.ca.;
- Un plan de cadastral affichant la même grande ligne jaune;
- Un traitement totalement différent de celui réservé à notre voisin Home Depot;
- Une photo satellite de l'existant que nous connaissons fort bien;
- Trois plans de coupe du Ministère des Transport du Québec entre la situation existante et le concept proposé.

Ce rendez-vous que nous attendions avec grande importance nous a démontré combien le Ministère du Transport de Québec et/ou les consultants qui le représente faisait peu de cas de notre dossier.

Notre insatisfaction restant entière au terme de ce rendez-vous, nous n'avons pas eu d'autres choix que de sérieusement réévaluer et reconsidérer totalement notre position voire notre accueil initial au projet de reconstruction du complexe Turcot dans ses termes actuels.

## PRÉOCCUPATIONS LIÉES AU PROJET

Dans ce contexte, si nous étions ouverts en ce début d'année 2009 au projet de reconstruction du complexe Turcot, nos craintes sont immanquablement aujourd'hui d'autant plus renforcées, justifiées et grandissantes.

Les dommages et les effets néfastes que constituent le projet tel que présenté nous apparaissent comme irréparables sur de nombreux points :

- Dans tout ce processus, nous n'avons pas ou peu été consulté, et plus encore, il nous a même fallu insister pour obtenir des rencontres avec finalement des interlocuteurs absolument non préparés, alors que notre immeuble accueille 240 entreprises locataires contribuant directement à la dynamique du quartier et de l'arrondissement du Sud-Ouest;
- Nous avons également constaté que nous souffrons d'un manque total d'équité dans le traitement de notre dossier par rapport à celui de notre voisin riverain, grand citoyen américain qu'est Home Dépôt, qui est en train d'obtenir gain de cause avec le Ministère, alors que dans le même temps, aucune solution ou proposition de solution ne nous est proposée;
- L'acquisition de l'immeuble existant avec son terrain de stationnement situé à Westmount, et son prix élevé d'acquisition n'avaient d'intérêt que dans la logique de développement de notre phase II telle qu'exposée précédemment;
- Le tracé de la limite, tel que présenté le 4 juin 2009, passe en plein milieu de notre immeuble phase II à notre grand désarroi anéantissant notre développement projeté et donc le retour sur investissement à moyen / long terme projeté;
- Moins d'une semaine avant le dépôt du présent mémoire, il nous est clairement fait état d'une expropriation de près de 26,000 pi.ca. de terrain situé à Westmount;
- Nous sommes offusqués de constater que toute perspective d'investissements majeurs dans un nouveau bâtiment moderne, dans un arrondissement qui le mérite, n'est pas prise en considération, alors que nous y travaillons depuis plus d'un an, ce dont nous avons fait part dès les premières audiences publiques;
- Nous sommes affligés de constater que le Ministère du Transport et/ou les consultants mandatés ne font aucun cas de la perte quasi acquise de revenus liés à :
  - L'inquiétude de nos locataires concernant les nuisances sonores et poussières engendrées pendant les huit années de construction, et donc des fins de baux anticipées subséquentes pour nous;

- L'inquiétude de nos locataires concernant les actuels espaces de stationnement, alors qu'un atout majeur de notre immeuble dans l'arrondissement du Sud-Ouest repose sur la disponibilité importante de cases stationnement;
- L'inquiétude de nos locataires concernant l'accessibilité à leur lieu de travail pour leurs employés et leurs clients, alors qu'un atout majeur de notre immeuble dans l'arrondissement du Sud-Ouest repose sur son accessibilité facile et sa localisation;
- Un manque à gagner dû à l'inquiétude de prospects importants venant d'autres arrondissements, se détournant finalement de l'ÉDIFICE RCA, alors qu'initialement disposés à investir massivement dans le Sud-Ouest;
- L'impact considérablement néfaste sur la faisabilité de notre développement Phase II causant non seulement la perte des revenus futurs associés au projet, mais aussi du rendement de notre investissement initial réalisé dans l'arrondissement du Sud-Ouest;
- Le risque évident de perte des revenus actuels de notre locataire Enseignes Pattison qui est précisément implantée sur notre toit parce que son panneau est visible par un trafic de 280,000 voitures par jour. D'autant que notre client a investi dans la restauration du panneau d'affichage début 2009 pour y optimiser ses revenus;
- La perte totale de visibilité des immeubles voire des locataires existants et futurs par les véhicules circulant sur l'autoroute quand bien même rabaissée, due à un muret de plus de trois mètres de hauteur. Cette visibilité est nécessaire au développement de projet de plus de 700,000 pi.ca. de bureau;
- La nuisance visuelle impensable en ce début de 21<sup>ème</sup> siècle dans une ville internationale de la stature de Montréal, créée par d'interminables murs de béton dont les hauteurs dépassent toute considération raisonnable, là où il était question de verdure et aménagements paysagés;
- La réalisation utopique d'espaces verts sur des talus fortement inclinés ne permettant aucun entretien d'aménagements paysagers durables;
- Des frais éventuellement élevés de consultation professionnelles dus à l'absence de discussions constructives et / ou de considération à notre égard comme à celui des 240 entreprises locataires de l'ÉDIFICE RCA.

## CONCLUSION

Malgré notre ouverture, en tant que développeur, à de nouveaux projets et de nouvelles infrastructures, l'importance des « dommages irréparables » sur notre propriété et le manque à gagner substantiel de notre investissement, engendrés aujourd'hui par le projet tel que pensé, conçu et présenté par le Ministère du Transport de Québec, nous sommes contraints, par la présente, de nous objecter à ce projet tant et aussi longtemps qu'aucune solution réaliste, acceptable et respectueuse de nos investissements dans l'arrondissement du Sud-Ouest ne sera élaborée et présentée de façon constructive.

Nous nous attendons désormais à être consultés en amont, et non pas être mis devant le fait accompli, sans élément préparé, et ce sans délai pour y travailler, en discuter et élaborer une solution dans l'intérêt de toutes les parties.



## ANNEXE

Courriel envoyé à M. Dubé le 11 mars 2009

**From:** Cyril Pernod

**Sent:** March 11, 2009 2:20 PM

**To:** alain-marc.dube@mtq.gouv.qc.ca

**Subject:** Edifice RCA - Complexe Turcot

Bonjour,

Nous sommes les nouveaux propriétaires de l'Edifice RCA située au 1001 rue Lenoir à Montréal. Une partie importante de notre terrain située à Westmount se trouve le long de la 720 et nous souhaiterions nous assurer qu'il n'y aura aucun impact sur notre terrain ainsi que sur l'ensemble des 240 locataires commerciaux situés à cette même adresse. L'immeuble est en cours de développement et nous accueillons de plus en plus de bureaux. Certains locataires ou même prospects veulent s'assurer qu'il n'y aura pas d'impact sur leurs activités commerciales, leurs employés ou encore sur leurs véhicules situés sur le stationnement en contre bas de l'autoroute.

Notre projet comprend aussi en Phase II, la construction d'un Edifice sur notre terrain situé à Westmount le long de l'autoroute et nous souhaitons pouvoir nous assurer que nous pourrions effectuer ces travaux sans contrainte.

Merci de bien vouloir me confirmer ces points afin que je puisse rassurer mes locataires ainsi que mes associés.

Cordialement,

Cyril Pernod

**ÉDIFICE RCA INC.  
1001, rue Lenoir  
Suite A-202  
Montréal, Québec  
H4C 2Z6**

Propriétaires Développeurs :

Cyril Pernod  
Didier Minneci  
Georges Coulombe  
David-Olivier Sisso

Contact :

Cyril Pernod