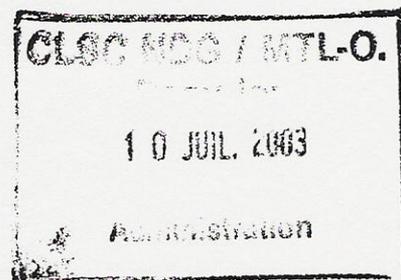


# DESJARLAIS PRÉVOST

analystes et évaluateurs immobiliers – real estate analysts and appraisers

Le 10 juillet 2003

Monsieur Marcel Allaire  
Directeur, Services administratifs  
CLSC Notre-Dame-de-Grâce  
2525, boulevard Cavendish  
Montréal (Québec) H4B 2L7



Objet : Relocalisation CLSC Notre-Dame-de-Grâce-Montréal-Ouest  
Notre dossier : 174458-02

---

Monsieur,

Le but du présent document est de dresser un inventaire des disponibilités actuelles des bâtiments existants ou de terrains vagues pour la relocalisation de vos besoins d'espaces d'environ 46 000 pieds carrés.

Pour ce faire, nous avons parcouru le territoire du secteur Notre-Dame-de-Grâce entre :

- l'autoroute 15 à l'est;
- l'arrondissement Montréal-Ouest à l'ouest;
- les arrondissements Côte Saint-Luc et Hamstead au nord;
- la rue Saint-Jacques au sud.

D'une part, nous n'avons relevé aucun bâtiment de bureaux conventionnels pouvant accueillir vos besoins d'espace.

Les seuls bâtiments de bureaux à proximité (à Montréal, excluant Westmount) sont à l'est de l'autoroute 15 soit le 5252, boulevard de Maisonneuve Ouest (Place Vendôme) et le 5165, rue Sherbrooke Ouest. Lors de notre enquête d'avril 2003, ces deux bâtiments étaient majoritairement occupés et ne pouvaient offrir des locaux de plus de 40 000 pieds carrés.

*Premier cabinet d'évaluation en Amérique du Nord à avoir obtenu la certification ISO 9001  
First Appraisal Firm in North America to have Earned ISO 9001 Certification  
Homologué / Sanctioned : Services d'essais Intertek*

De plus, nous avons regardé à identifier des bâtiments à vendre, à louer ou non exploités.

Nous avons vérifié l'immeuble au 6475-6485, rue Sherbrooke Ouest occupé par le magasin d'alimentation Provigo. Cette propriété appartient à la compagnie d'assurance Standard Life et Provigo a un bail à long terme. Selon nos informations, l'immeuble n'est pas à vendre et la performance des ventes du locataire est très bonne, ce qui en fait un bon placement pour le propriétaire.

Le bâtiment au 7480-7486, rue Saint-Jacques Est, à l'intersection de l'avenue Connaught, est non exploité et il n'y a aucune affiche à vendre. Le propriétaire au rôle foncier est Les aliments Parmalat inc. (Etobicoke, Ontario). L'aire du bâtiment, construit en 1922, serait d'environ 65 000 pieds carrés.

Nous présumons que le bâtiment de Bell Canada au 6055, avenue Monkland (construit en 1950, environ 50 000 pieds carrés) ainsi que le bâtiment de Lower Canada College au 4090-4120, avenue Royal (construit en 1930, environ 100 000 pieds carrés) ne sont pas disponibles. Une vérification s'imposerait afin de s'assurer de cette non-disponibilité selon vos critères.

Pour la même géographie, les terrains vagues sont quasi inexistantes.

À l'intersection sud-ouest de la rue Sherbrooke Ouest et de l'avenue Elmhurst, le terrain vague de 24 721 pieds carrés appartient à Shell Canada et n'a aucune affiche à vendre. Toutefois, la superficie du terrain est insuffisante pour construire un bâtiment d'environ 46 000 pieds carrés.

Il en est de même pour le terrain de 16 237 pieds carrés situé à l'intersection sud-ouest du Chemin de la Côte-Saint-Luc et de l'avenue Saint-Ignatius et appartenant à la Pétrolière McColl Frontenac inc.

Le site possédé par la Société immobilière du Canada, appelé Benny Farm, entre les rues Sherbrooke, Bennet, Wakely et Monkland, peut offrir une alternative fort intéressante. Il s'agit de voir quelle partie de terrain pourrait être libérée et intégrée au projet en cours de réaliser du logement social.

En conclusion, à l'exception du site Benny Farm, nous constatons que le secteur Notre-Dame-de-Grâce, largement construit, n'offre pratiquement pas de disponibilité de bâtiment existant ou d'emplacement vague répondant aux critères de relocalisation de vos locaux.

Nous espérons avoir répondu à votre demande et vous prions d'agréer l'expression de nos sentiments distingués.

DESJARLAIS PRÉVOST  
FILIALE DE RAYMOND CHABOT GRANT THORNTON  
SOCIÉTÉ EN NOM COLLECTIF



Donald Prévost, É.A., AACI  
Vice-président