

Le 20 décembre 2010

Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, Bureau 1414
Montréal (Québec)
H3A 1X6

À l'attention de : Madame Charlotte Horny

Objet : 7400, St-Laurent / Consultation publique de l'OCPM

Mesdames, Messieurs,

Nous avons consulté les mémoires qui ont été présentés dans le cadre de la consultation publique portant sur le projet de reconversion de l'immeuble situé au 7400, St-Laurent.

Par la présente, nous tenons à relever quelques erreurs factuelles que nous avons décelées dans certains mémoires. Précisons que nous n'avons pas effectué une analyse exhaustive et minutieuse des mémoires et que ce relevé est incomplet. Par exemple, nous n'avons pas vérifié les données statistiques ou autres informations similaires.

Commentaires généraux

- Dans plusieurs mémoires, on affirme qu'il s'agit d'un projet de « condominiums de luxe ». Nous estimons que cette affirmation est inexacte. Nous vous référons à la page 41 du document daté du 16 juillet 2010 préparé par CHA ainsi que la lettre que nous adressions à Monsieur Denis Quirion, Directeur de l'Habitation à la ville de Montréal, le 8 octobre 2010, qui décrivent les produits qui seront offerts.
- Dans plusieurs mémoires on cite la « Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels » de la ville de Montréal de façon inappropriée. Souvent on donne à cette stratégie des attributs qu'elle n'a pas.

CDÉC Centre Nord

- À la page 7 (tableau), on lit « les locataires de l'édifice n'ont pas eu la possibilité d'acheter l'immeuble ». Cette affirmation nous apparaît inexacte. Le processus de mise en vente a été réalisé selon les standards de l'industrie et visait à intéresser le plus grand nombre d'acheteurs possibles. Personne n'était exclue, bien au contraire. De janvier à mars 2009, une quinzaine de groupes intéressés par l'achat de la propriété l'ont visitée. Certains locataires ont demandé et obtenu le document d'information préparé par le courtier. Nous vous référons au document ci-joint produit par la firme CBRE (Courtier mandaté par le vendeur) qui décrit le processus de mise-en-vente. Bref, il était de notoriété publique que le bâtiment était à vendre et personne n'a été exclue.
- À la page 7 (tableau), on lit « le site ne présente pas un taux élevé de vacances ». Selon les informations fournies par le propriétaire, les superficies louées totalisent environ 45 000 pieds carrés alors que la superficie brute hors sol de l'ensemble immobilier est d'environ 140 000 pieds carrés.

Association des Consommateurs pour la Qualité de la Construction (ACQC)

- À l'avant-dernier paragraphe de la dernière page de ce mémoire, on lit : « l'ACQC et la coalition dénoncent la façon de procéder des Clercs de Saint-Viateur, du promoteur ainsi que de l'arrondissement (...). Au moment où le projet a été rendu public, ces acteurs se concertaient depuis 32 mois » (les soulignements sont du soussigné).

DMc/TMSA ont été informés en janvier 2009 par CBRE que la propriété était à vendre et les premiers contacts avec les représentants de l'arrondissement se sont faits en février 2009. Rappelons que le dossier a été formellement présenté au Conseil d'arrondissement en septembre 2010.

Association locale d'arrondissement de Projet Montréal dans Villeray-St-Michel-Parc-Extension

- À la page 6 du mémoire on lit : « Néanmoins il ne respecte pas le ratio de logement locatif à vocation sociale ou communautaire qui est obligatoire pour les projets de plus de 200 unités ».

À quoi réfère-t-on? À notre connaissance, cette affirmation est inexacte.

Groupe CDH

- À la page 2, on lit que le projet « est soumis à la politique et à la stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal qui prévoit l'obligation d'inclure des logements communautaires et sociaux (. . .) ».

Le terme obligation est inapproprié.

Centre des femmes d'ici et d'ailleurs

- Au deuxième paragraphe de la page 3 on lit « ce projet va même à l'encontre de la Stratégie d'inclusion de la ville en matière de construction » (nous comprenons que l'on réfère ici à la stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels).

Cette affirmation est inappropriée. Nous vous référons aux pages 14, 41 et surtout à l'annexe 3 du document daté du 16 juillet 2010 préparé par CHA ainsi qu'à la lettre du 8 octobre 2010 adressée à Monsieur Denis Quirion, Directeur de l'Habitation à la ville de Montréal qui démontrent comment le projet répond aux objectifs poursuivis par la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la ville de Montréal. Nous vous référons également à l'« Intervention ADDENDA- Développement et des opérations, Direction de l'habitation », 20 octobre 2010 ainsi qu'aux notes complémentaires fournies par la Direction de l'Habitation suite à l'audience du 15 novembre 2010 et aux questions supplémentaires soumises par l'OCPM.

Syndicat de copropriété Les jardins du Parc Jarry, Phase 3B

- Au deuxième paragraphe de la page 2 on laisse sous entendre que le promoteur ne pourra pas planter d'arbres, notamment en raison de la

penne. Nous tenons à préciser que nous avons toujours l'intention de planter les 9 arbres indiqués au plan et, après vérification auprès de nos experts, qu'il est possible de planter des arbres dans une penne.

- À plusieurs endroits dans le mémoire on fait référence à des distances entre les bâtiments. Afin de faciliter la lecture du mémoire et afin d'avoir des éléments de comparaison avec le projet voisin (Les jardins du Parc Jarry), nous joignons un plan montrant lesdites distances.

Vous avez constaté que nous nous sommes attardés à relever certaines erreurs factuelles et qu'à aucun moment nous nous sommes prononcés sur le bien-fondé des arguments, leur pertinence ou n'avons porté de jugement sur les opinions exprimées. Cette lettre ne doit donc pas être vue comme une réponse auxdits mémoires.

Nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sentiments distingués.

DÉVELOPPEMENTS MCGILL & THIBAUT MESSIER SAVARD ET ASSOCIÉS INC.

Par :



Martin Galarneau

mg/lg

p.j.

Mise-en-marché par CB Richard Ellis du Centre 7400 situé au
7400, boulevard St-Laurent, Montréal
Janvier à mai 2009

- Les Clercs de Saint-Viateur du Canada (le « Vendeur ») ont retenu les services de CB Richard Ellis Québec Limitée (le « Courtier » immobilier ou agence immobilière) en date du 25 septembre 2008 pour vendre leur propriété connue sous le nom de Centre 7400 et située au 7400, boul. St-Laurent, Montréal (la « Propriété »).
- La Propriété fût mise-en-vente sans prix demandé et avec un processus de soumission d'offres ou de démonstration d'intérêt avec la date limite du 12 mars 2009 pour recevoir ces dernières.
- Après avoir recueilli les diverses informations sur la Propriété et préparé la documentation appropriée, le Courtier a effectué à la mi-janvier 2009 un envoi postal à environ 325 acquéreurs potentiels. L'envoi postal comprenait une fiche descriptive de l'immeuble d'une page (recto+verso) ainsi qu'une entente de confidentialité à être signée par les acheteurs intéressés pour obtenir le prospectus d'informations confidentielles (ou « P.I.C. ») consistant en un document détaillé d'une centaine de pages. En plus des investisseurs et promoteurs immobiliers connus, locaux et nationaux, certains groupes internationaux furent aussi ajoutés à la liste, de même que l'Université Laval (également un des locataires de la Propriété) qui avait dans le passé démontré un intérêt pour acquérir la Propriété, ainsi que certains organismes avoisinants. Des groupes communautaires, locataires de la Propriété, ont également obtenu la fiche descriptive.
- Un total de vingt-et-un groupes ou individus intéressés ont signé l'entente de confidentialité pour obtenir le P.I.C.
- De ce groupe, près d'une quinzaine ont effectué une visite de la Propriété en compagnie du Courtier entre les mois de janvier et mars 2009.
- La date limite du 12 mars 2009 pour recevoir les offres et lettres d'intention fût respectée et un total de cinq (5) de ces documents fût reçu par le Courtier.
- Après analyse des offres et lettres reçues avec le Vendeur, un finaliste fût choisi, soit le consortium formé par TMSA (Thibault, Messier, Savard et Associés Inc.) et Développements McGill.
- Une offre d'achat fût ensuite conclue entre les parties en date du 25 mai 2009.

