

LES IMMEUBLES SAGUENAY
DIVISION DE TÉGESCO INC.

**UN TERRAIN INDUSTRIEL LOURD
À CHICOUTIMI,
SANS CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES**



TEG/CHICOUTIMI#980820-0.1
SVP, lorsque publiée, indiquer photo
When published please indicate:
Productions Punch inc. (514)990-7675

UN TERRAIN INDUSTRIEL LOURD EN PLEIN CHICOUTIMI, SANS CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

En 2007, Saguenay était l'une des régions métropolitaines du Canada où l'on a observé les plus grandes baisses du taux de chômage. La construction de l'usine AP-50 d'Alcan à Arvida, de même que l'émergence de plusieurs PME dont les équipementiers, combinées à un bassin de main d'œuvre qualifiée et à un coût de la vie avantageux, font de Saguenay encore en 2007 l'un des trois meilleurs endroits au Canada pour faire des affaires selon la *Canadian Business*.

Or lorsqu'on arrive à Saguenay par le boulevard Talbot, dans l'arrondissement de Chicoutimi, on peut difficilement soupçonner l'existence d'un terrain industriel lourd qui permettrait d'accueillir une grande industrie à deux pas d'un magasin Costco.

Cette discrétion est l'une des forces de notre terrain. Nous offrons un terrain zoné industriel lourd assez grand pour accueillir une grande industrie, près de tous les services de Chicoutimi, avec les services publics rendus sur place, à 500 mètres de l'autoroute...et pourtant, sans contraintes environnementales.

Nous croyons que ce terrain, à cause de son zonage, de sa taille et de sa localisation, ajoute une dimension unique à l'offre actuelle de ville de Saguenay en matière d'emplacements industriels.

LES CARACTÉRISTIQUES

Superficie :	1.4 M de pieds carrés développables.
Topographie :	Plaine avec pente de moins de 2% sur 1.4 M de pieds carrés, ceinturée d'une barrière naturelle formée de petites montagnes (voir courbes de niveaux à l'annexe A).
Capacité portante :	Excellente, à 140kPa (voir rapport d'analyse préparé par les Laboratoires S.L. à l'annexe B). Sol formé de roc recouvert d'argile raide.
Zonage :	Industriel lourd et léger (annexe C).
Localisation :	Accès sur le boulevard Talbot directement face au club de golf, à 500 m au sud de l'intersection de l'autoroute et de Talbot.
Services :	A l'entrée du terrain, égouts pluvial et sanitaire, aqueduc, gaz naturel, protection contre les incendies.
Autres éléments :	Une ligne électrique à haute tension de 161 kV borde le site, rendant possible l'alimentation à peu de frais pour industrie à forte consommation d'électricité.

SES AVANTAGES

Assez grand pour une méga-usine

Le plan de l'annexe D montre des exemples d'implantation pour des usines de 80 000, 50 000 ou 16 000 pieds carrés. Le plan de l'annexe E montre une implantation de **350,000 pieds carrés**.

Coûts de transport optimaux

Le site est pratiquement à l'intersection des deux axes principaux du Saguenay-Lac-Saint-Jean : le boulevard Talbot et l'autoroute Alma-La Baie. Efficacité pour les déplacements, optimisation des coûts de transport.

L'accès au site se fait dans les deux sens du boulevard Talbot, le terre-plein étant percé face à l'entrée.

Bonne localisation pour l'industrie de l'aluminium

Le transport de l'aluminium en fusion s'effectue de façon sécuritaire, par l'autoroute et le boulevard Talbot, sans jamais s'approcher des secteurs résidentiels.

Le site est positionné à 10 minutes d'Alcan Laterrière, à 20 minutes des usines de La Baie et de Jonquière, et à un peu plus d'une demi-heure d'Alma.

L'UQAC et le centre de recherche sur l'aluminium sont à moins de 10 minutes.

Les avantages de Chicoutimi

Vous êtes à Chicoutimi. Le bassin de main-d'œuvre qualifiée est à votre porte, les possibilités de synergie avec les entreprises du parc industriel voisin sont nombreuses, même les grandes surfaces commerciales sont à côté. Vous êtes en ville mais en même temps, vous êtes dans une zone d'industrie lourde.

Impact environnemental réduit

La barrière naturelle de montagnes cache le terrain et limite les impacts sur le bruit. Les vents dominants du Nord-Ouest soufflent vers des zones rurales peu peuplées.

Disponibilité immédiate

PRIX

Nous souhaitons vous faire une offre une fois que nous aurons bien défini vos besoins. Nous sommes prêts à louer le terrain avec un bail emphytéotique.

POUR EN SAVOIR PLUS

Pour toute question ou pour obtenir une proposition répondant à vos besoins, n'hésitez pas à nous appeler au 549-9200, poste 103.

Aux Immeubles Saguenay, nous ne voulons pas vous vendre un terrain. Nous voulons vous aider à faire un projet rentable

**LES IMMEUBLES SAGUENAY,
DIVISION DE TÉGESCO INC.**

Charles-Philippe Tremblay



VUE EN PLAN
ANNEXE C

NOTES GÉNÉRALES

NOTES

-LA SUPERFICIE TOTALE EST DE 630 000 000 PIEDS-CARRÉS.
-LA SUPERFICIE EXPLOITABLE EST DE 62 500 000 PIEDS-CARRÉS.



TEGESTEC

TEL: (418) 693-0122
FAX: (418) 548-8706
1800 boul. Talbot C.P. 100
Chloouville, Qc G7H 5B7

NO REVISION DATE

PROPRIÉTAIRE

LES IMMEUBLES
SAGUENAY LTÉE

PROJET

PARC INDUSTRIEL

CONTENU

LOCALISATION

COURT PAR	DEMIÈRE PAR
PROJET PAR	ENC. LÉGIS.
CHÈQUE TRIMESLAV	AN DE DÉMARR.
ÉCHELLE	LIÈGE
N.E.	MM
DATE	PROJET NO
8 AOÛT 1999	2
PROJET NO	
97-08-000	



Les Laboratoires
S. L. (1981) Inc.

363, Joseph-Gagné Sud, La Baie (Québec) G7B 3P6 - Tél.: (418) 544-6827 - Fax: (418) 544-1189
1660, boul. St-Paul, Chicoutimi (Québec) G7J 3C5 - Tél.: (418) 698-6827 - Fax: (418) 543-6812

Chicoutimi, le 26 mars 1997

Habitar Construction inc.
1800, boulevard Talbot
Chicoutimi (Québec)
G7H 5B7

À l'attention de M. Steeve Tremblay

OBJET : Résultats d'expertise
de sol, Terrain vacant,
Boulevard Talbot
N/Dossier : SL-97G044

Monsieur,

Tel que convenu, nous vous transmettons les résultats de l'expertise que nous avons réalisée sur un terrain vacant situé sur le boulevard Talbot à Chicoutimi.

Le but de nos travaux était de vérifier la stratigraphie des sols à divers endroits sur le site, et d'évaluer de façon préliminaire la capacité portante des sols.

Le site est situé le long du boulevard Talbot à Chicoutimi, derrière le bâtiment d'Alumiform. Il est fortement boisé et relativement plane.

Nous avons effectué le 21 mars 1997, trois (3) puits d'observation sur le site à l'aide d'une excavatrice que vous nous avez fournie. Ces puits ont été effectués le long du chemin de pénétration du site en question.

Les résultats nous ont démontré la présence des sols d'occurrence exclusivement naturelle. En effet, on observe sous le couvert végétal, un sable fin silteux devenant

progressivement plus fin en profondeur dans le puits # 1. Dans les puits # 2 et 3, un dépôt de silt et d'argile a été rencontré directement sous le couvert végétal.

Les mesures de résistance au cisaillement ont été effectuées dans tous les puits. Celles effectuées dans le puits # 1 sont élevées et probablement surévaluées vu la présence de matériau granulaire (sable fin). Toutefois, celles effectuées dans les puits # 2 et 3 sont également élevées mais représentatives vu la présence d'argile et silt.

Sur la base de ces informations, nous croyons qu'une capacité portante de l'ordre de 140 kPa pourrait être utilisée pour l'élaboration de concept préliminaire de fondation. Notez que toute construction devra faire l'objet d'une étude géotechnique détaillée afin de pouvoir dimensionner adéquatement les fondations et de déterminer les tassements maximaux.

Vous trouverez en annexe les descriptions complètes des puits effectués.

Nous espérons le tout à votre entière satisfaction. Toutefois, n'hésitez pas à nous contacter pour toute information supplémentaire à ce sujet.

Sur ce, veuillez agréer l'expression de nos sentiments les plus respectueux.

LES LABORATOIRES S.L. (1981) INC.



PIERRE TORRESSAN, ING.
DIRECTEUR DE SERVICES

PT/gg

p.j.

ANNEXE



Les Laboratoires
S. L. (1981) Inc.

Client: Habilor
Projet: Expertise de terrain, boul Talbot
Endroit: Derriere Alumiform

Dossier: SL-97G044
Puits no: 1
Localisation: -
Date: 1997-03-21

RAPPORT DE PUIITS ET TRANCHÉES

EXCAVATION

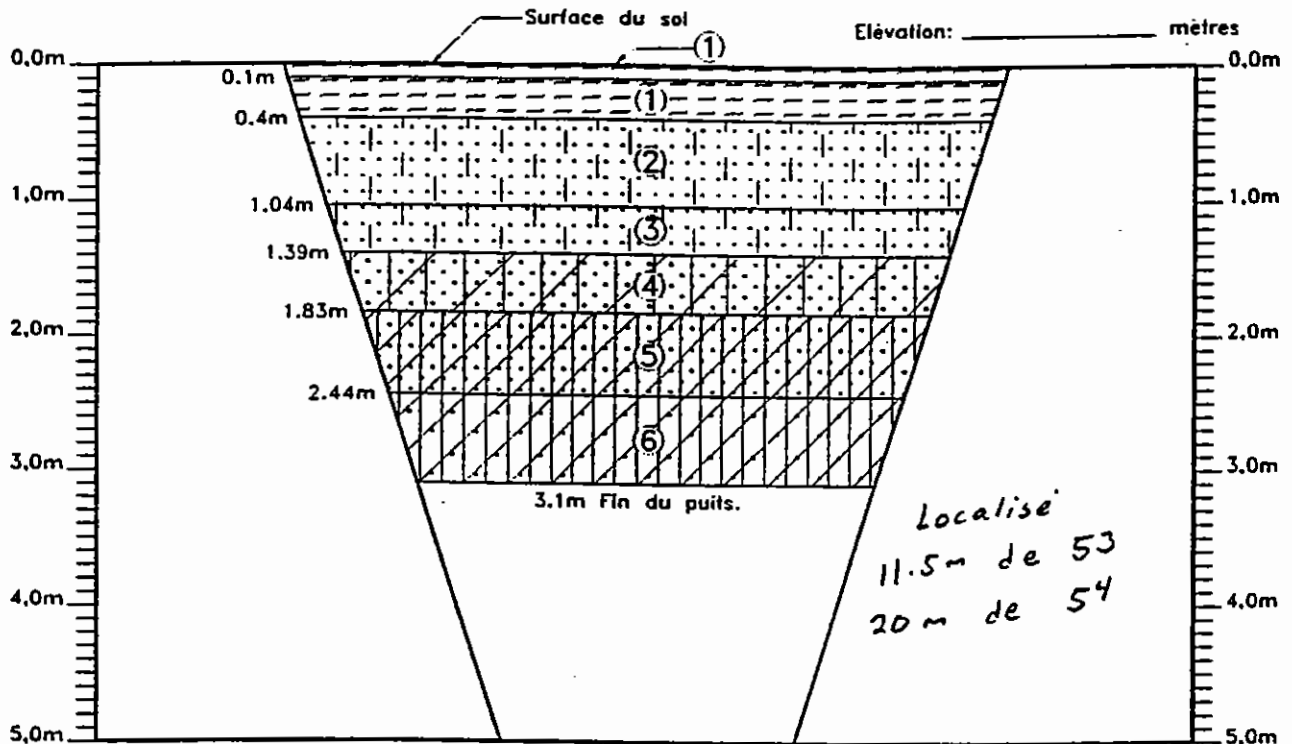
Début: - Fin: - Prof. max: 3.1 m
Equipement utilisé: komatsu Photos: Oui
 Non

NIVEAU DE REFERENCE

Géodésique
Autre (RE: rapport)
Aucun

PERSONNEL

Au chantier: L-M.S.
Compilation/vérification: P.T.



Echantillons				Soils rencontrés (type, couleur, consistance, humidité, etc...)	
No	Type	Prof.(m)	Sol	No	Description
1		0.0-0.40	(1)	(1)	0.1m de terre organique, 0.3m de terre jaune.
2		0.40-1.04	(2)	(2)	Sable fin silteux, gris brun, un peu jaunâtre.
3		1.04-1.39	(3)	(3)	Sable fin silteux avec lits de sable moyen, gris brun, jaunâtre.
4		1.39-1.83	(4)	(4)	Sable fin avec silt argileux, gris olive, foncé.
5		1.83-2.44	(5)	(5)	Silt avec un peu de sable fin, argileux, gris olive, foncé.
6		2.44-3.1	(6)	(6)	Argile et silt avec traces de sable fin, gris olive, foncé.
Conditions d'eau <u>Présence de légère infiltration</u> <u>d'eau à partir de 2.03m</u>				Remarques (pourcentage de cailloux, éboulements, etc...) <u>Mesure de résistance au cisaillement réalisée en grande partie</u> <u>dans 1.39m à 2.44m: 130</u> <u>Valeur de 2.44 à 3.1m: 90</u>	



Les Laboratoires
S. L. (1981) Inc.

Client: Habitar
 Projet: Expertise de terrain, boul Talbot
 Endroit: Derriere Alumiform

Dossier: SL-97G044
 Puits no: 2
 Localisation: -
 Date: 1997-03-21

RAPPORT DE PUIITS ET TRANCHÉES

EXCAVATION

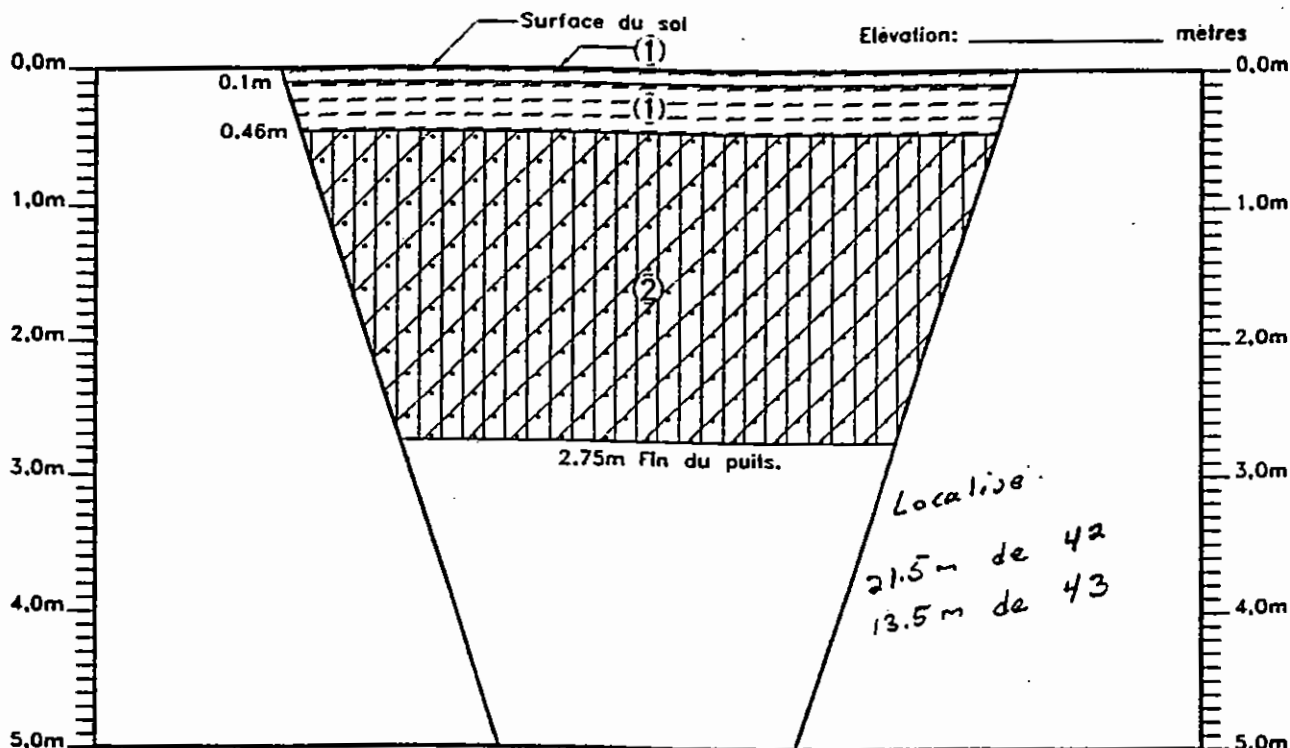
Début: - Fin: - Prof. max: 2.75 m
 Equipement utilisé: komatsu
 Photos: Oui Non

NIVEAU DE REFERENCE

Geodésique
 Autre (RE: rapport)
 Aucun

PERSONNEL

Au chantier: L-M.S.
 Compilation/verification: P.T.



Echantillons				Sols rencontrés (type, couleur, consistance, humide, etc...)	
No	Type	Prof.(m)	Sol	No	Description
1		0.0-0.46	(1)	(1)	0.1m de terre organique, 0.36m de terre jaune.
2		0.46-2.75	(2)	(2)	Argile et silt, gris olive, fonce, raide et peu sensible avec traces de sable fin.
Conditions d'eau <u>Presence de legere infiltration d'eau a partir de 2.03m</u>				Remarques (pourcentage de cailloux, eboulements, etc...) <u>Mesure de resistance au scissaillement : 130: 1 fois 90</u>	



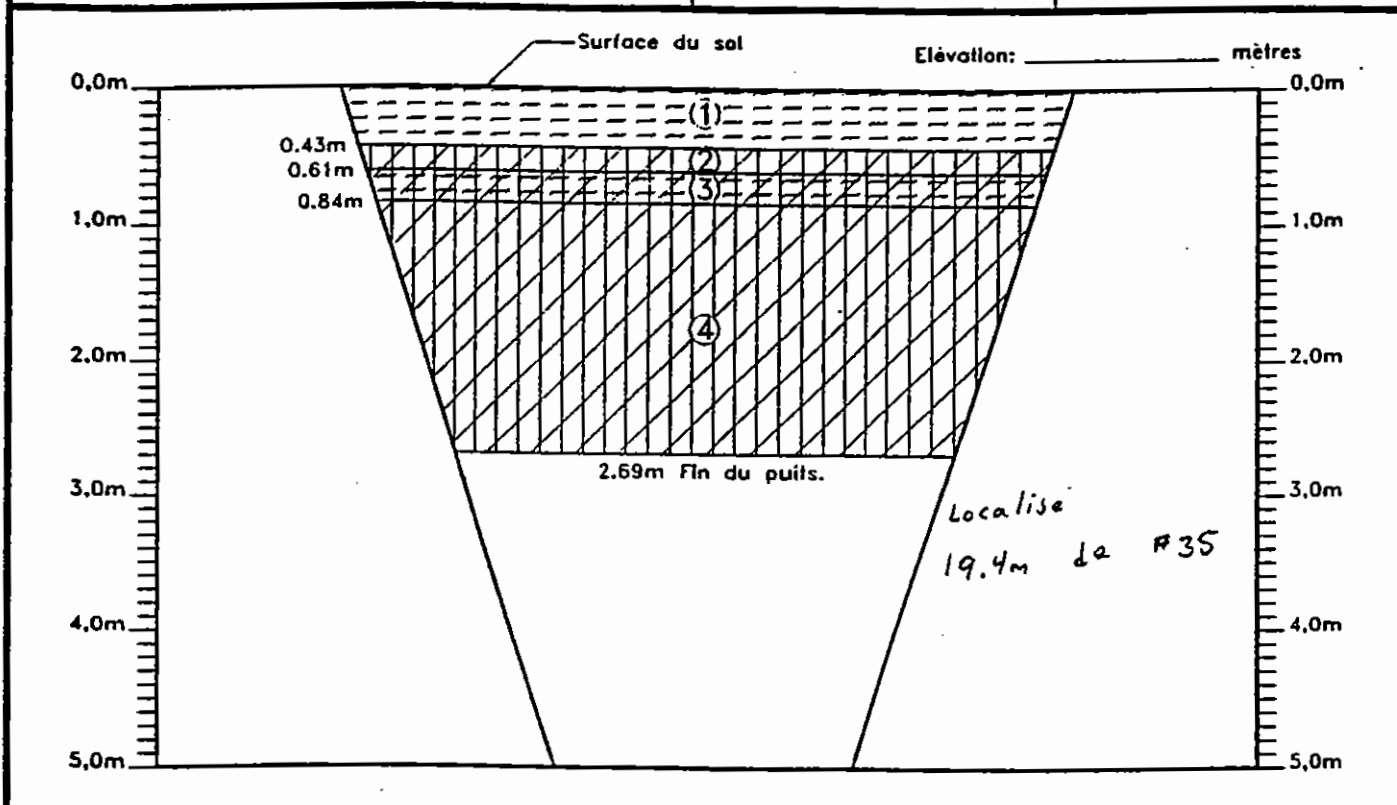
Les Laboratoires
S. L. (1981) Inc.

Client: Habilor
 Projet: Expertise de terrain, boul Talbot
 Endroit: Derriere Alumiform

Dossier: SL-97G044
 Puits no: 3
 Localisation: -
 Date: 1997-03-21

RAPPORT DE PUIITS ET TRANCHÉES

EXCAVATION		NIVEAU DE REFERENCE		PERSONNEL	
Debut: <u>-</u>	Fin: <u>-</u>	Prof. max: <u>2.69</u> m	Geodésique <input type="checkbox"/>	Au chantier: <u>L.M.S.</u>	
Equipement utilisé: <u>komatsu</u>		Photos: <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non	Autre (RE: rapport) <input type="checkbox"/>	Compilation/vérification: <u>P.T.</u>	
			Aucun <input checked="" type="checkbox"/>		



Echantillons				Sols rencontrés (type, couleur, consistance, humidité, etc...)	
No	Type	Prof.(m)	Sol	No	Description
1		0,0-0,43	(1)	(1)	Sol organique (terre noire), saturé.
2		0,43-0,61	(2)	(2)	Silt argileux, gris foncé.
3		0,61-0,84	(3)	(3)	Terre jaune, argileuse, silteuse.
4		0,84-2,69	(4)	(4)	Argile et silt, gris olive, foncé, raide et peu sensible.

Conditions d'eau <u>Forde venue d'eau a 2.16m.</u>	Remarques (pourcentage de cailloux, éboulements, etc...) <u>Mesure de resistance au scissaillement : 130: 2 fois plus bas 70 et 90</u>
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____



Photo du puit exploratoire

Terrain industriel **Les Immeubles Saguenay**
Mars 97



Grille des spécifications

Règlement de zonage: 91-061




No zone	Dominance	Usag(e)s permis:	Dispositions particulièr(e)s:	Amendement(s):
510-S (S) Service		(R) Basse	(R) Usage secondaire par arrière selon 10.1.2.2.2: Talbot Art. 6.15: Zone agricole en totalité en vertu de la loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.	ARZ-309, régi. #95-048, 27 juin 1995; ARZ-451, régi. #98-010, 10 février 1998; ARZ-555, correction, 16 mars 1999 ARZ-536, régi. #99-015, 13 avril 1999; ARZ-589, correction, 6 janvier 2000;
		(R) Gîte selon 10.1.2.2.3 (R) U. second. par arrière selon 10.1.2.2.2 (S) Autres services spécifiques (A) Agriculture (F) Sylviculture		
520-A (A) Agricole		(R) Gîte selon 10.1.2.2.3 (R) Table familiale selon 10.1.2.2.4 (R) Usage secondaire selon 10.1.2.5 (A) Agriculture (F) Sylviculture	(R) Usage secondaire selon 10.1.2.5: Incluant l'usage défini au # 397. Marge de recul (Avant): de 15 mètres (49). Zone agricole en totalité en vertu de la loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.	ARZ-309, régi. #95-048, 27 juin 1995 ARZ-555, correction, 16 mars 1999 ARZ-589, correction, 6 janvier 2000;
		(R) Gîte selon 10.1.2.2.3 (R) Table familiale selon 10.1.2.2.4 (R) Usage secondaire selon 10.1.2.5 (A) Agriculture (F) Sylviculture		
530-A (A) Agricole		(R) Gîte selon 10.1.2.2.3 (R) Table familiale selon 10.1.2.2.4 (R) Usage secondaire selon 10.1.2.5 (A) Agriculture (F) Sylviculture	(R) Usage secondaire selon 10.1.2.5: Incluant l'usage défini au # 397. Marge de recul (Avant): de 15 mètres (49). Contraintes de stabilité des sols: Zone agricole en totalité en vertu de la loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.	ARZ-309, régi. #95-048, 27 juin 1995 ARZ-555, correction, 16 mars 1999 ARZ-589, correction, 6 janvier 2000;
		(R) Gîte selon 10.1.2.2.3 (R) Table familiale selon 10.1.2.2.4 (R) Usage secondaire selon 10.1.2.5 (A) Agriculture (F) Sylviculture		
540-I (I) Industrielle		(C) Gros (I) Légères (I) Lourdes (A) Agriculture	Marge de recul (Avant): de 15 mètres (49). Zone tampon:	ARZ-309, régi. #95-048, 27 juin 1995 ARZ-589, correction, 6 janvier 2000;
		(A) Agriculture (F) Sylviculture		
541-A (A) Agricole		(R) U. second. par arrière selon 10.1.2.2.2 (C) Gros (C) Détail (C) Automobile (C) Récréation commerciale (S) Prof. construction	Marge de recul (Avant): de 15 mètres (49). Art. 6.15: L'article 4.2.2 du règlement sur certaines conditions d'émission des permis de construction s'applique mutatis mutandis pour les constructions commerciales, de service et industrielles, sauf la superficie minimale exigée. Zone agricole en totalité en vertu de la loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.	ARZ-355, régi. #96-034, 12 novembre 1996; ARZ-536, régi. #99-015, 13 avril 1999;
		(S) Commerciaux (S) Autres services spécifiques (I) Artisanales (I) Légères (L) Parc et espace vert (L) Récréation extensive		
551-C (C) Commerciale		(C) Gros (C) Détail (C) Automobile (C) Récréation commerciale (S) Prof. construction (S) Commerciaux	Marge de recul (Avant): de 15 mètres (49). Art. 6.15: L'article 3.5.1.2 ne s'applique pas.	ARZ-355, régi. #96-034, 12 novembre 1996;
		(S) Autres services spécifiques (I) Artisanales (I) Légères (L) Parc et espace vert (L) Récréation extensive		

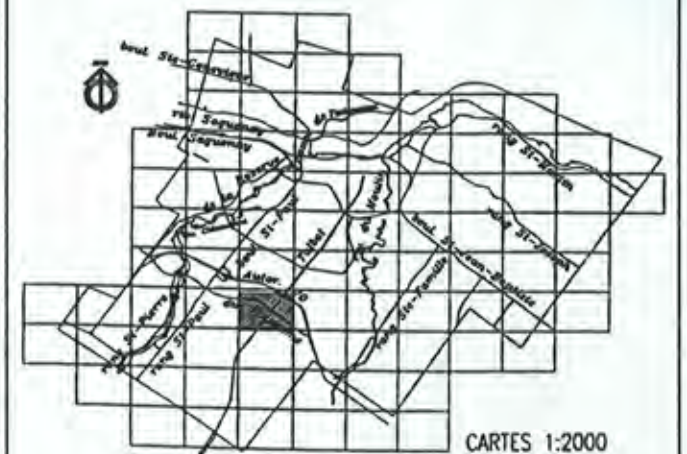
VILLE DE CHICOUTIMI REGLEMENT DE ZONAGE #91-061

DOMINANCES

- | | | | |
|---|--------------|---|---------------|
| A | AGRICOLE | P | COMMUNAUTAIRE |
| C | COMMERCIALE | R | RESIDENTIELLE |
| I | INDUSTRIELLE | S | SERVICE |
| L | LOISIR | | |

LEGENDE

-  P.I.I.A.
-  ZONE INONDABLE (CRUE DE 20 ANS)
-  BATIMENT OU SITE PATRIMONIAL



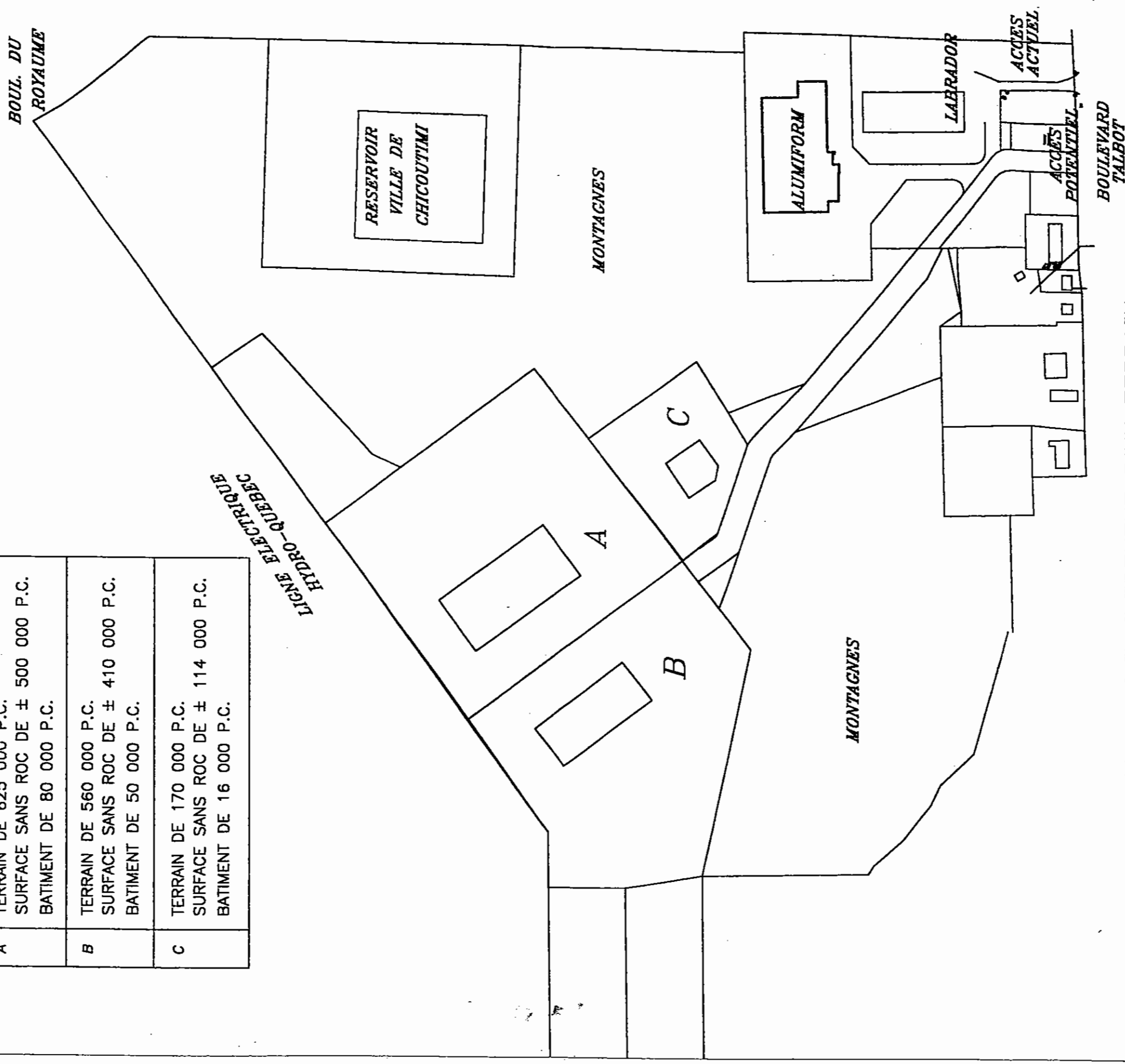
CARTES 1:2000

61	62	63
71	72	73
81	82	83

ECHELLE 1:6000

ANNEXE

A	TERRAIN DE 625 000 P.C. SURFACE SANS ROC DE ± 500 000 P.C. BATIMENT DE 80 000 P.C.
B	TERRAIN DE 560 000 P.C. SURFACE SANS ROC DE ± 410 000 P.C. BATIMENT DE 50 000 P.C.
C	TERRAIN DE 170 000 P.C. SURFACE SANS ROC DE ± 114 000 P.C. BATIMENT DE 16 000 P.C.

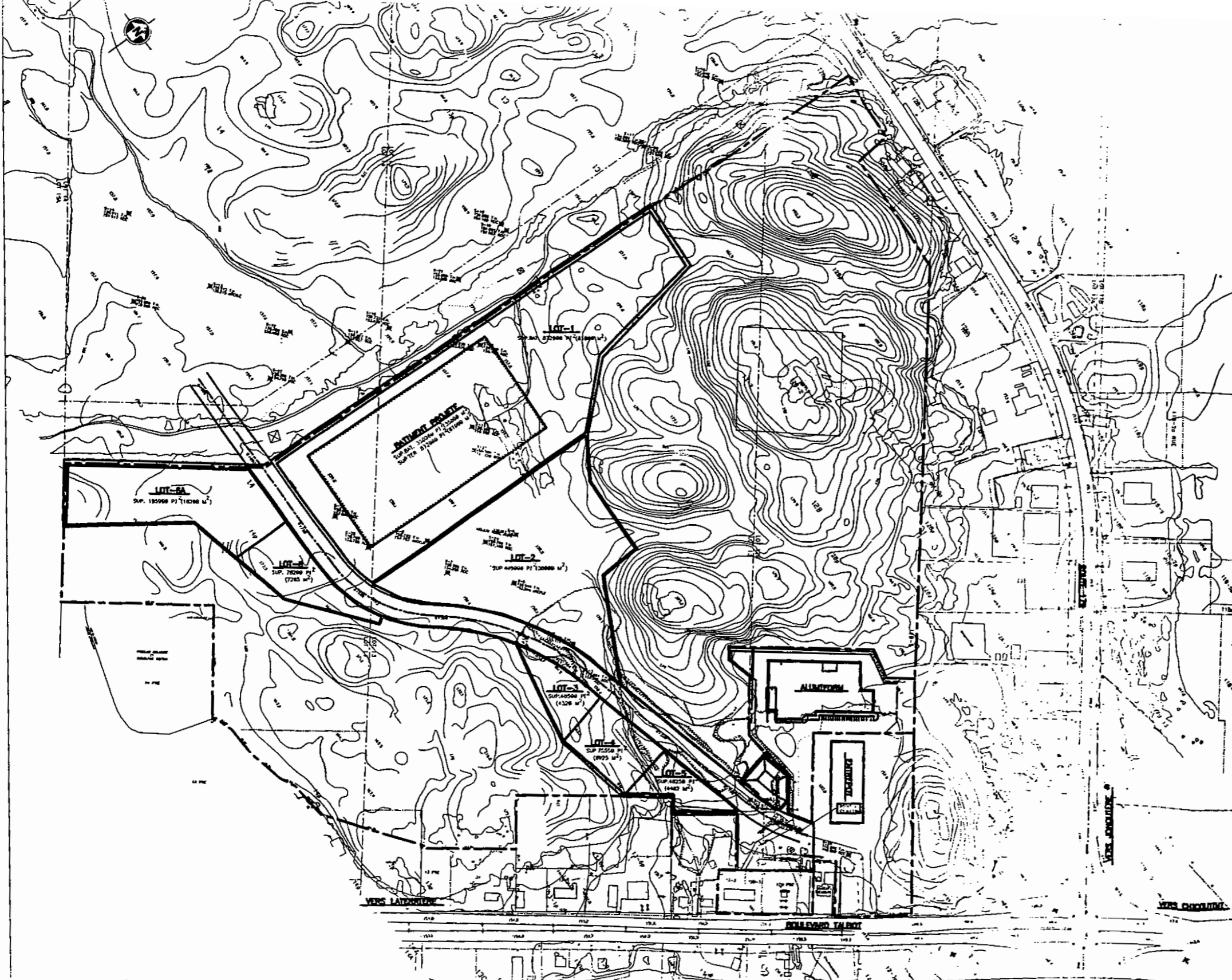


OPTION A: DEVELOPEMENT D'UN TERRAIN
ZONNE INDUSTRIEL LOURD

LES IMMEUBLES SAGUENAY
DIVISION DE TEGESCO INC.
2185, BOUL. TADOUSSAC
CHICOUTIMI, QC G7G 4X2
TEL.: 418-549-9200 FAX 418-549-9500

POUR INFORMATION

EMIS LE
14 MAI 2001



VUE EN PLAN
 20-0000 1/500

LEGENDE:

- CONTRAT EFFECTUÉ EN AVRIL 1995
- LIMITE DE PROPRIÉTÉ
- LIMITE APPROXIMATIVE DU PÉRIMÈTRE LOTISSABLE SURFACE 192000 M²

TABLÉAU DES SURFACES:

LOT 1	11000 M ² (11000 M ²)
LOT 1A	18000 M ² (18000 M ²)
LOT 1B	4500 M ² (4500 M ²)
LOT 2	10200 M ² (10200 M ²)
LOT 3	4500 M ² (4500 M ²)
LOT 4	1200 M ² (1200 M ²)
LOT 5	4500 M ² (4500 M ²)
LOT 6	1000 M ² (1000 M ²)

LES IMMOBILISÉS SÉLON
 DIVISION DE TEGECO INC.
 CONCESSION
 PARC INDUSTRIEL TALEOT
 IMPLANTATION D'UN BATIMENT
 DE 20000 M² (20000 M²)

ANNEXE-7
 VE EN PLAN

REFERENCE