

**MODERNISATION ET DÉVELOPPEMENT DU SITE DE  
LA MAISON RADIO-CANADA**

**ACCORD DE DÉVELOPPEMENT**

**FAIT** en date du \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ième) jour de \_\_\_\_\_, 2017

**ENTRE :** **VILLE DE MONTRÉAL**, personne morale de droit public constituée le premier (1<sup>er</sup>) janvier deux mille deux (2002) en vertu de la Charte de la Ville de Montréal (RLRQ., c. C-11.4), ayant son siège au numéro 275, rue Notre-Dame Est, à Montréal, province de Québec, H2Y 1C6, agissant et représentée par Me Yves Saindon, greffier, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu du Règlement RCE 02-004, article 6;

Ci-après nommée la « **Ville** »

**ET :** **SOCIÉTÉ EN COMMANDITE LA NOUVELLE MAISON**, une société en commandite établie en vertu des lois du Québec, agissant et représentée par son commandité 9200991 Canada Inc., ayant une place d'affaires au 16766 Route Trans-Canadienne, Bureau 500, Kirkland, Québec, H9H 4M7, agissant et représenté aux présentes par M. Joseph Broccolini, Vice-président exécutif dûment autorisé aux fins des présentes tel qu'il le déclare;

Ci-après nommée « **La Nouvelle Maison** »

**ET :** **FAUBOURG DE LA GAUCHETIÈRE INC.**, une société par actions constituée en vertu des Lois du Québec, ayant une place d'affaires au 470, rue McGill, Montréal, Québec, H2Y 2G3, agissant et représenté aux présentes par M. Vincent Chiara, Président, dûment autorisé aux fins des présentes tel qu'il le déclare;

Ci-après nommée « **Faubourg** »

Ci-après collectivement désignées les « **Parties** »

**ATTENDU** que la Société Radio-Canada (la « **Société** ») est propriétaire des terrains dont l'emplacement est délimité au nord par le boulevard René-Lévesque, à l'ouest par la rue Wolfe, à l'est par l'avenue Papineau et au sud par l'avenue Viger, dans la Ville de Montréal (Arrondissement Ville-Marie), tel que plus précisément montré par un trait gras

sur le plan préparé par la Ville et joint au présent Accord comme Annexe « 1 » (ci-après le « **Site** »);

**ATTENDU** que la Société et la Ville ont signé un accord de développement en date du 19 octobre 2009 pour le développement du Site conformément à un plan directeur qui est maintenant désuet et ne peut s'appliquer au présent Projet (« **Accord de 2009** »);

**ATTENDU** que l'Accord de 2009 est remplacé par le présent accord et ne peut plus lier la Ville et la Société;

**ATTENDU** que la construction sur la Partie Est du Projet sera confiée à La Nouvelle Maison et que le développement et la construction de la Partie Ouest du Projet sera confiée à Faubourg, à qui la Société vendra son droit de propriété dans chacun des Lots qui correspondra auxdites parties;

**ATTENDU** qu'il y a donc lieu de conclure le présent Accord relativement au Projet avec La Nouvelle Maison et Faubourg et qu'à cette fin, suite à des discussions et consultations entre la Ville et la Société auxquelles ont participé La Nouvelle Maison et Faubourg, les Parties se sont mises d'accord sur les modalités et conditions du présent Accord;

**ATTENDU** que puisque la Société prévoit demeurer l'un des occupants du Site, plus précisément dans la Partie Est, elle a participé à de telles discussions et est également d'accord avec les modalités et conditions du présent Accord;

**ATTENDU** que le Site fera l'objet d'un lotissement en plusieurs parcelles, lequel pourra être réalisé en étapes subséquentes (collectivement, ces lots, tels qu'ils peuvent être modifiés par la suite d'une opération cadastrale subséquent, ci-après les « **Lots** »);

**ATTENDU** que La Nouvelle Maison et Faubourg ont pris connaissance du présent Accord et entendent mettre en œuvre le Projet pour leur partie respective du Site, en harmonie avec la communauté et la Ville, le tout selon les modalités du présent Accord;

**ATTENDU** que La Nouvelle Maison aura des obligations découlant du présent Accord uniquement quant à la Partie Est et quant aux emprises publiques et au prolongement de la rue Alexandre-De-Sève conformément à la Section 4.1, et Faubourg aura des obligations découlant du présent Accord uniquement quant à la Partie Ouest et quant aux emprises publiques dans le prolongement des rues Beaudry, de la Gauchetière et Panet, sauf et excepté, dans chaque cas, les obligations de concertation découlant de la Section 5;

**ATTENDU** que les objectifs de la Stratégie d'inclusion visent à répondre aux besoins identifiés dans le quartier;

**ATTENDU** que la Ville portera une attention particulière à l'offre en Logements sociaux et communautaires sur la Partie Ouest du Site afin qu'elle puisse répondre aux besoins du milieu, notamment ceux des familles;

**ATTENDU** que le développement du Site, selon qu'il s'agit de la Partie Ouest ou de la Partie Est, doit respecter plusieurs critères de performance importants en matière de développement durable, notamment par sa localisation centrale, la mixité des usages, la mixité sociale, l'aménagement d'espaces verts, la densité de construction et la présence de moyens de transport alternatifs à l'automobile;

**ATTENDU** que la Ville est soucieuse de fournir des services et un environnement de qualité à sa population;

**ATTENDU QUE** la Ville a adopté une *Politique de gestion contractuelle* en vertu de l'article 573.3.1.2 de la *Loi sur les cités et villes* et qu'elle en a transmis une copie à La Nouvelle Maison et à Faubourg;

**ATTENDU QU'**en vertu d'une sentence arbitrale, l'article 7 de la Politique de gestion contractuelle est inopérant envers les membres du Syndicat professionnel des scientifiques à pratique exclusive de Montréal (arpenteurs-géomètres, ingénieurs, chimistes et médecins vétérinaires).

## **LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :**

### **SECTION 1. INTERPRÉTATION ET DÉFINITIONS**

- 1.1 Le préambule, les Annexes 1 et 2, font partie intégrante du présent Accord.
- 1.2 Les mots suivants ont la signification qui leur est donnée au présent article, à moins que cette signification ne soit clairement incompatible avec la disposition dans laquelle le mot est employé ou à moins d'une stipulation expresse à l'effet contraire :

« **Accord** » signifie l'accord de développement faisant l'objet de la présente convention;

« **Arrondissement** » signifie l'arrondissement Ville-Marie tel que défini à l'Annexe B de la Charte de la Ville de Montréal (RLRQ., chapitre C-11.4);

L'expression « **déployer ses meilleurs efforts** » employée dans le présent Accord, signifie déployer les meilleurs efforts sur une base commercialement raisonnable;

« **Directeur** » désigne le Directeur de l'aménagement et des services aux entreprises de l'Arrondissement ou son représentant dûment autorisé;

« **Logements Abordables** » : signifie une pièce ou une suite de pièces destinées à servir de domicile à une ou plusieurs personnes, où l'on peut préparer et consommer des repas et dormir et comportant des installations sanitaires

composées d'au moins un W.-C., d'une baignoire ou d'une douche, d'un lavabo et d'un évier de cuisine, dont les chambres à coucher sont fermées et possèdent au moins une fenêtre et qui respectent les conditions suivantes selon qu'ils sont offerts en vente ou en location.

Logements en vente:

S'il s'agit d'un logement de type studio, le prix de vente incluant les taxes ne doit pas dépasser le plus élevé des montants prévus au sous-paragraphe a) du paragraphe 4 de l'article 4 des règlements suivants: Règlement sur la subvention pour l'acquisition d'une propriété (03-168) ou Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété (14-035). À la date de signature des présentes, ce montant est de 200 000\$, étant entendu qu'il peut être modifié de temps à autre;

S'il s'agit d'un logement d'une chambre à coucher, le prix de vente incluant les taxes ne doit pas dépasser le plus élevé des montants prévus au sous-paragraphe c) du paragraphe 4 de l'article 4 des règlements suivants : Règlement sur la subvention pour l'acquisition d'une propriété (03-168) ou Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété (14-035). À la date de signature des présentes, ce montant est de 250 000 \$, étant entendu qu'il peut être modifié de temps à autre;

S'il s'agit d'un logement de deux chambres à coucher, le prix de vente incluant les taxes ne doit pas dépasser le plus élevé des montants prévus au sous-paragraphe b) du paragraphe 4 de l'article 4 des règlements suivants : Règlement sur la subvention pour l'acquisition d'une propriété (03-168) ou Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété (14-035). À la date de signature des présentes, ce montant est de 280 000 \$, étant entendu qu'il peut être modifié de temps à autre;

S'il s'agit d'un logement de trois chambres à coucher, d'une superficie intérieure habitable d'au moins 96 m<sup>2</sup>, dont le prix de vente incluant les taxes ne doit pas dépasser le plus élevé des montants prévus au sous-paragraphe d) du paragraphe 4 de l'article 4 des règlements suivants : Règlement sur la subvention pour l'acquisition d'une propriété (03-168) ou Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété (14-035). À la date de signature des présentes, ce montant est de 360 000 \$, étant entendu qu'il peut être modifié de temps à autre.

Les prix de vente mentionnés ci-dessus des logements faisant partie des projets faisant l'objet d'une certification LEED ou Novoclimat peuvent être majorés du plus élevé des montants prévus soit au Règlement sur la subvention pour l'acquisition d'une propriété (03-168) ou au Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété (14-035). Ces règlements peuvent être modifiés ou remplacés de temps à autre. Actuellement la majoration des projets LEED est de 5 000 \$ et celle pour les

projets Novoclimat est de 2 500 \$, cette majoration pouvant être modifiée à tout moment par la Ville.

Dans l'éventualité où le Règlement sur la subvention pour l'acquisition d'une propriété (03-168) et le Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété (14-035) étaient abrogés sans être remplacés, les prix de vente susmentionnés seront automatiquement indexés selon l'indice des prix à la consommation compilé par Statistique Canada (IPC), pour la région de Montréal, au 1er janvier de chaque année suivant l'abrogation, étant entendu que le prix ne sera jamais ajusté à la baisse.

### Logements en location

Les loyers abordables maximaux de référence des Logements abordables en location, sans services, valides en 2017 sont :

- 788 \$ pour un logement studio
- 946 \$ pour un logement d'une chambre à coucher
- 1 064 \$ pour un logement de 2 chambres à coucher
- 1 262 \$ pour un logement de 3 chambres à coucher

Il est entendu que les loyers de référence maximums ci-dessus mentionnés seront augmentés annuellement de 2% au 1er janvier de chaque année à compter de la date de signature des présentes. Le propriétaire pourra aussi utiliser toute nouvelle grille de loyer que la Ville de Montréal pourrait rendre disponible de temps à autre.

Le taux d'indexation de 2 % s'appliquera également aux loyers payables pour les 5 années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné. À cet effet, le propriétaire de ces Logements abordables en location devra fournir à la Ville une copie du bail de départ ainsi qu'un addenda au bail, signé par les deux parties au bail, stipulant qu'en cas de renouvellement du bail, la hausse maximale annuelle pour cette période de 5 ans ne pourra excéder 2 %.

«**Logements Sociaux et communautaires**» : signifie les logements faisant partie d'un projet de construction d'immeubles d'un organisme à but non lucratif, de l'Office municipal d'habitation de Montréal, d'une coopérative d'habitation, de la Ville ou d'une société paramunicipale, réalisés dans le cadre d'un programme d'habitation sociale mis en œuvre par la Société d'habitation du Québec ou la Ville.

«**MDDELCC** » : ou Ministre du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques.

« **Partie Est** » signifie la partie du Site qui est située à l'est du prolongement de la rue Alexandre-de-Sève tel qu'illustré à l'Annexe 1 ci-jointe et sur laquelle sera située la nouvelle Maison de Radio-Canada qui sera construite par La Nouvelle Maison;

« **Partie Ouest** » signifie la partie du Site qui est située à l'ouest du prolongement de la rue Alexandre-de-Sève tel qu'illustré à l'Annexe 1 ci-jointe et qui sera destinée à être développée par Faubourg;

« **Projet** » signifie le projet pour la construction d'une nouvelle Maison de Radio-Canada sur la Partie Est, le développement de la Partie Ouest ainsi que les travaux requis pour le prolongement de la Rue Alexandre-de-Sève par La Nouvelle Maison et des emprises publiques dans le prolongement des rues Beaudry, de la Gauchetière et Panet par Faubourg pour cession à la Ville à titre d'emprises publiques;

« **Promoteurs immobiliers** » signifie La Nouvelle Maison et Faubourg et tout autre promoteur immobilier auquel l'un ou l'autre de La Nouvelle Maison, de Faubourg ou de tout promoteur immobilier subséquent vendra ou cédera son droit de propriété dans un ou plusieurs Lots (ou toute partie d'un Lot).

« **Stratégie d'inclusion** » signifie la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, adoptée par le comité exécutif de la Ville en août 2005 et modifiée en décembre 2015.

## SECTION 2.

### DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ET INCLUSION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES ET DES LOGEMENTS ABORDABLES

- 2.1 La Partie Ouest du Projet étant visée par la Stratégie d'inclusion, Faubourg s'engage à faire en sorte que soient réalisés, dans le cadre dudit Projet, des Logements Sociaux et communautaires ainsi que des Logements Abordables, sur la Partie Ouest. Faubourg s'engage envers la Ville à respecter les obligations contenues aux présentes ainsi qu'à respecter les modalités d'application de la Stratégie d'inclusion actuellement en vigueur, ou toute version ou forme que pourrait ultérieurement prendre la dite Stratégie d'inclusion incluant notamment, mais non limitativement, le dépôt à la Ville de garanties financières garantissant la réalisation des Logements Sociaux et communautaires et des Logements Abordables, et ce, au moment du dépôt de chaque demande de permis de construire.
- 2.2 Nonobstant ce qui précède, il est entendu que chacune des phases de la Partie Ouest du Projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire et comprenant des logements doit inclure des Logements Sociaux et communautaires représentant 20% de la superficie brute de plancher résidentiel totale de la phase concernée, et doit inclure des Logements Abordables, représentant 10% du nombre total de logements privés de la phase concernée, net

de la superficie brute de plancher résidentiel attribuable aux Logements Sociaux et communautaires et ce, quelle que soit la version ou la forme de la Stratégie d'inclusion alors en vigueur.

- 2.3 Les engagements en matière de Logements Sociaux et communautaires pourront se matérialiser sous la forme i) d'un projet réalisé selon la formule clé en main et vendu à un organisme déterminé par la Direction de l'habitation de la Ville qui sera soit un organisme à but non lucratif, une coopérative d'habitation ou l'Office municipal d'habitation de Montréal ou alors ii) par la vente à la Ville d'un Lot indépendant du nadir au zénith, pour un prix de 12 000 \$ par logement de 90 m<sup>2</sup>, tel Lot devant avoir une superficie suffisante pour accueillir le projet de Logements Sociaux et communautaires en fonction des normes et règlements en vigueur.

Tout projet de Logements Sociaux et communautaires doit comporter un minimum de 30 logements par bâtiment s'ils ne sont pas desservis par un ascenseur et un minimum de 50 logements par bâtiment si ces logements sont desservis par un ascenseur. Afin d'atteindre le nombre minimal de logements, un projet de Logements Sociaux et communautaires peut être réalisé en combinant les superficies de deux ou trois phases du Projet de la Partie Ouest.

Les projets de Logements Sociaux et communautaires réalisés selon la formule clé en main ne doivent pas faire partie d'une copropriété. Les projets de Logements Sociaux et communautaires ne peuvent être constitués d'étages au sein d'un projet privé. Ils peuvent être établis sur une propriété superficielle et peuvent être mitoyens à un projet privé, mais doivent cependant être indépendants au niveau des équipements, des accès et des services. Des servitudes sont créées pour gérer les aspects touchant notamment les accès et le partage de frais d'entretien inhérents aux servitudes consenties de part et d'autre. Tout projet de Logement Sociaux et communautaires réalisé selon la formule clé en main devra répondre aux conditions et paramètres architecturaux, normatifs et financiers du programme AccèsLogis de la Société d'habitation du Québec (ou tout autre programme alors en vigueur).

Le prix de vente des projets de Logements Sociaux et communautaires réalisés selon la formule clé en main ou le prix de vente des terrains tient compte du fait que le Promoteur immobilier assume la totalité des coûts, incluant notamment la décontamination du terrain ou sa réhabilitation, de manière à ce qu'il soit conforme à la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, chapitre Q-2) (« LQE ») et à ses règlements applicables, de même qu'aux critères de la Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés MDDELCC pour une utilisation résidentielle, de même que tous les coûts de démolition et de décontamination des bâtiments en ce qui a trait aux matières réglementées (amiante, BPC, etc.).

Faubourg s'engage à fournir à la Ville, dans les 30 jours de la signature du présent Accord, tous les documents en sa possession au moment de sa signature et tout nouveau document qu'il pourrait obtenir avant la construction du projet de

Logements Sociaux et communautaires en mode clé en main ou la vente du Lot social et faisant état de la qualité des sols de la propriété visée par le présent Accord.

Advenant que des travaux de décontamination soient requis sur la Partie Ouest, dès la fin desdits travaux, le Promoteur immobilier devra transmettre au Directeur de la Direction de l'habitation de la Ville les documents suivants dès qu'ils sont disponibles :

- Les études de caractérisation phase 1 et 2;
- Le rapport de surveillance des travaux de décontamination des sols et de l'eau souterraine;

De plus, advenant que le Lot soit visé par la section IV. 2.1 de la LQE, les documents suivants devront aussi être transmis au Directeur la Direction de l'habitation de la Ville dès qu'ils sont disponibles :

- Attestation de l'étude de caractérisation;
- Avis de contamination enregistré au registre foncier;
- Plan de réhabilitation environnementale;
- Lettre d'acceptation du plan de réhabilitation environnementale du MDDELCC;
- Attestation des travaux de décontamination;
- Avis de décontamination enregistré au registre foncier.

2.4 Les engagements en matière de Logements Abordables pourront se matérialiser par la vente ou la location, au sein du projet privé, de logements répondant à la définition de Logements Abordables apparaissant à la Section 1.2 des présentes.

2.5 Afin de garantir l'accomplissement des engagements relatifs aux Logements Sociaux et communautaires et aux Logements Abordables, Faubourg s'engage à déposer à la Ville, au moment du dépôt de chaque demande de permis de construire pour chacune des phases, les garanties bancaires correspondantes conformément aux articles 2.6, 2.7, 2.8, 2.9 et 2.10.

2.6 Les montants de garantie par logement actuellement en vigueur dans ce secteur, et utilisés pour calculer le montant des garanties bancaires à déposer à la Ville, sont déterminés par la Ville et sont, en date des présentes, fixés à 21 000 \$ par Logement Social et communautaire et à 10 000 \$ par Logement Abordable. Ces montants peuvent être modifiés de temps à autre par la Ville. Il est entendu que le montant de garantie par logement à utiliser pour le calcul de chaque garantie bancaire à remettre à la Ville lors du dépôt d'une demande de permis, doit être celui en vigueur au moment du dépôt de ladite demande. Aux fins de l'établissement du nombre de Logements Sociaux et communautaires, la superficie brute d'un Logement Social et communautaire est établie à 90 m<sup>2</sup>.

- 2.7 Le montant des garanties bancaires pour les Logements Sociaux et communautaires pour chacune des phases est calculé de la façon suivante :

Superficie brute de plancher résidentiel du Projet de la phase concernée de la Partie Ouest incluant le projet de Logements Sociaux et communautaires	X	25 %	÷	90 m <sup>2</sup>	*)	X	Garantie par logement	=	Garantie Logements Sociaux et communautaire
--	---	------	---	-------------------	----	---	--------------------------	---	--

- 2.8 \* Résultat arrondi à l'unité la plus près  
Le montant des garanties bancaires pour les Logements Abordables pour chacune des phases est calculé de la façon suivante :

Nombre d'unités de logements privés sans compter les Logements Sociaux et communautaires	X	10 %	*)	X	Garantie par logement	=	Garantie Logement Abordable
--	---	------	----	---	-----------------------------	---	-----------------------------------

\* Résultat arrondi à l'unité la plus près

- 2.9 Toute lettre de garantie bancaire que Faubourg doit remettre à la Ville, en faveur de cette dernière, doit être conforme aux modèles joints à l'Annexe 2 des présentes et doit être émise par une institution financière dûment autorisée. Telle lettre de garantie doit être irrévocable, inconditionnelle et encaissable sur le territoire de la Ville de Montréal, à première demande, nonobstant tout litige entre le Promoteur immobilier et la Ville et doit indiquer qu'elle sera encaissable par la Ville si le Promoteur immobilier est en défaut de renouveler telle lettre de garantie financière au moins 30 jours précédant son échéance ou s'il ne respecte pas l'un ou l'autre des engagements auxquels il a souscrit aux termes des présentes.
- 2.10 Faubourg convient qu'en cas de défaut de déposer à la Ville les garanties financières décrites aux présentes, elle (il) se reconnaît débiteur d'une somme équivalente envers la Ville.

### SECTION 3. DÉVELOPPEMENT DURABLE

La Nouvelle Maison pour la Partie Est et Faubourg pour la Partie Ouest, s'engagent à :

#### Certification LEED

- 3.1 déployer ses meilleurs efforts afin d'obtenir pour l'ensemble des bâtiments, une certification LEED et Novoclimat;

### Gestion des eaux de pluie

- 3.2 utiliser une partie des eaux de pluie pour l'irrigation des espaces verts;

### Certification environnementale

- 3.3 privilégier, à condition égale, l'utilisation de matériaux de fabrication locale et autant que possible, des matériaux de certification environnementale;

### Gestion de l'énergie

- 3.4 privilégier l'utilisation d'appareils d'éclairage à haute performance et l'exploitation de la lumière naturelle;

### Verdissement et réduction des îlots de chaleur urbaine

- 3.5 privilégier l'utilisation de toits réfléchissant la chaleur;
- 3.6 utiliser des espèces végétales et arboricoles adaptées au milieu et dont l'entretien n'exige pas l'usage de pesticides;
- 3.7 favoriser la végétalisation de tout espace non bâti tels les toits et terrasses;

### Nuisance sonore et qualité de l'air

- 3.8 déployer ses meilleurs efforts dans la conception architecturale et urbaine afin de prévenir et d'atténuer le bruit et notamment :
- a) favoriser la conception des constructions de manière à limiter la propagation du bruit, notamment dans les logements, les cours et les terrasses résidentielles;
  - b) utiliser des éléments naturels comme la végétation pour réduire la propagation du bruit de fond dans les espaces publics;
  - c) choisir des matériaux en façade d'une performance acoustique efficace afin d'augmenter le niveau d'isolation extérieure dans les immeubles; et
  - d) porter une attention particulière aux équipements et aux espaces techniques;

Équipements reliés aux réseaux de câblodistribution, de distribution d'énergie électrique et de téléphonie

- 3.9 concevoir les raccords et espaces de services pour les réseaux de câblodistribution, de distribution d'énergie électrique et de téléphonie intégrés à l'architecture afin d'en réduire l'impact visuel.

**SECTION 4.  
AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC**

- 4.1 La Nouvelle Maison et Faubourg s'engagent à coordonner avec la Ville la planification, la réalisation et la cession de terrains dont elles seront respectivement propriétaires, du Nadir au Zenith, pour fins d'emprises publiques correspondants au prolongement de la rue Alexandre-de-Sève pour La Nouvelle Maison, et des rues Beaudry, de la Gauchetière et Panet pour Faubourg, tel qu'identifié à l'Annexe 1 et selon les conditions et l'échéancier à être établis dans le cadre d'ententes sur les travaux municipaux conformément au *Règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux (08-013)* à être conclues par la Ville et La Nouvelle Maison d'une part et Faubourg d'autre part.

La largeur minimale des emprises publiques est de 19 mètres.

- 4.2 La Ville reconnaît que c'est la Société (et non La Nouvelle Maison ou Faubourg) qui acquittera les frais de parcs applicables à la réalisation de l'opération cadastrale qui précédera la vente des Lots du Site à La Nouvelle Maison et à Faubourg, tel que prévu au *Règlement sur les opérations cadastrales (R. R. V. M., chapitre O-1)*. Sous réserve de la réglementation applicable le cas échéant, la Ville reconnaît que la Société n'acquittera aucun autre frais de parcs relatif au Site, suite à sa vente à La Nouvelle Maison et à Faubourg.
- 4.3 La Nouvelle Maison pour la Partie Est et Faubourg pour la Partie Ouest, s'engagent à :

Vélos :

- 4.3.1 prévoir dans la planification du Projet, de concert avec la Ville, un emplacement sur le domaine public pour mettre à la disposition de la population un service de vélos en libre-service;
- 4.3.2 privilégier l'aménagement de stationnements pour vélos, de casiers et de douches aux principaux pôles d'emplois du Projet;

Piétons :

- 4.3.3 prévoir sur le domaine public, de concert avec la Ville :

- a) l'aménagement de traverses pour piétons sécuritaires aux principales intersections par une utilisation adéquate du marquage, du traitement de sol de la signalisation;
- b) des aménagements appropriés afin d'orienter et diriger les piétons aux endroits sécuritaires pour traverser les rues; et
- c) un niveau d'éclairage requis afin d'assurer la sécurité le soir dans tous les espaces publics du Projet (trottoirs, rues, allées piétonnières).

Stationnement :

4.3.4 réserver des espaces de stationnement (i) desservant des usages non-résidentiels au covoiturage, (ii) à l'auto-partage, (iii) aux microvoitures et (iv) aux véhicules éco-énergétiques selon les besoins, étant entendu que pour la Partie Est, seuls les sous-paragraphe (iii) et (iv) s'appliqueront.

## **SECTION 5. CONCERTATION, DÉVELOPPEMENT COMMUNAUTAIRE ET EMPLOI**

5.1 La Ville gérera avec la Société et Faubourg, un comité de concertation afin que le processus de concertation et de communication prévalant actuellement entre leurs services respectifs, incluant l'Arrondissement, se perpétue pendant toute la phase de développement et de réalisation du Projet, plus précisément en ce qui a trait à la construction de la nouvelle maison de Radio-Canada (ci-après, l'« **Édifice** »), et ce, jusqu'à ce que la Société commence à occuper l'Édifice. Chaque Promoteur immobilier s'engage à participer à ce comité.

Dès que la Société occupera l'Édifice, la Ville gérera avec le Promoteur immobilier de la Partie Ouest un tel comité de concertation pendant toute la phase de développement et de réalisation de la Partie Ouest du Projet. La Société participera à ce comité et La Nouvelle Maison s'engage à y participer également.

## **SECTION 6. CESSION DE DROITS**

6.1 La vente de Lots par les Promoteurs immobiliers à d'autres Promoteurs immobiliers ne nécessite pas le consentement de la Ville. Lorsqu'un Promoteur immobilier vend ou cède un ou des Lots, en tout ou en partie, il s'engage à exiger du Promoteur immobilier qui en fait l'acquisition, qu'il accepte la cession de toutes et chacune des obligations du Promoteur immobilier vendeur en vertu du présent Accord qui s'appliquent à ce Lot incluant les obligations spécifiquement imposées à Faubourg et La Nouvelle Maison, selon qu'il s'agisse d'un Lot dans la Partie Est ou la Partie Ouest (ci-après le « **Contrat de cession** »). Le Promoteur immobilier vendeur cède aussi au Promoteur immobilier acheteur, tous les droits contenus aux présentes qui se rapportent aux obligations ainsi cédées.

- 6.2 Le Promoteur immobilier vendeur sera, dès le jour où tel Contrat de cession aura été dûment signé par les parties concernées, automatiquement dégagé de toute responsabilité eu égard aux obligations qui auront été ainsi cédées au Promoteur immobilier acheteur, sans qu'il soit nécessaire d'accomplir quelque formalité que ce soit, sauf de fournir au Service de la mise en valeur du territoire de la Ville (i) une copie du Contrat de cession dûment signé et (ii) toute lettre de garantie bancaire exigible d'un Promoteur immobilier acheteur pour un Lot de la Partie Ouest.
- 6.3 Si un Promoteur immobilier décide de mettre en vente un ou des Lots (ou une partie de Lot) par voie d'appel d'offres publiques ou autrement, il s'engage à ce que tout document d'appel d'offres ou de propositions reproduise ou fasse référence aux dispositions pertinentes du présent Accord.
- 6.4 Afin d'éviter toute ambiguïté, il est précisé que les obligations et responsabilités de chaque Promoteur immobilier signataire du présent Accord ne lient d'aucune façon l'autre Promoteur immobilier, tout comme si chacun d'eux avait signé avec la Ville, un Accord de développement distinct pour sa partie du Site.

## **SECTION 7. CONDITIONS GÉNÉRALES**

### **AVIS ET ÉLECTION DE DOMICILE**

- 7.1 Tout avis ou document à être donné ou transmis, relativement aux présentes, est suffisant s'il est consigné dans un écrit et expédié par un mode de communication qui permet à la partie expéditrice de prouver sa livraison au destinataire à l'adresse indiquée ci-dessous :
- 7.1.1 **La Ville** : à l'attention du Directeur de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'Arrondissement, au 800, boulevard de Maisonneuve Est, Montréal, Province de Québec, H2L 4L8;
- 7.1.2 **Service de la mise en valeur du territoire de la Ville** : à l'attention du Directeur de l'habitation du Service de la mise en valeur du territoire, au 303, rue Notre-Dame E, 4<sup>e</sup> étage, Montréal, Province de Québec, H2Y 3Y8;
- 7.1.3 **La Nouvelle Maison** : à l'attention de Conseiller juridique ([legal@broccolini.com](mailto:legal@broccolini.com)), Société en Commandite La Nouvelle Maison, 16766, route Transcanadienne, bureau 500, Kirkland, Province de Québec, H9H 4M7;
- 7.1.4 **Faubourg** : à l'attention de Vanessa Sanscartier, service juridique ([vsanscartier@groupepach.com](mailto:vsanscartier@groupepach.com)), Faubourg de la Gauchetière Inc., 470, rue McGill, Montréal, Province de Québec, H2Y 2G3.

## **RÉGLEMENTATION APPLICABLE**

- 7.2 Le présent Accord est conclu sous réserve de toute réglementation, notamment municipale, qui pourrait s'appliquer à l'égard du Projet et par conséquent, la conclusion des présentes ne peut être interprétée de quelque manière que ce soit comme une reconnaissance de la Ville à ne pas invoquer l'application d'une telle réglementation ou modifier sa propre réglementation.

## **ENTRÉE EN VIGUEUR ET EFFET**

- 7.3 Le présent Accord entre en vigueur à la plus éloignée des dates suivantes : i) à sa signature par les Parties ou ii) lorsque Faubourg sera propriétaire de la Partie Ouest et La Nouvelle Maison de la Partie Est. Il cessera d'avoir effet et de s'appliquer à un Lot et au Promoteur immobilier propriétaire du Lot, lorsque le développement dudit Lot sera achevé conformément aux présentes et au permis de construction ou de transformation obtenu par le Promoteur immobilier pertinent à l'égard dudit Lot.

## **INVALIDITÉ PARTIELLE**

- 7.4 Si une disposition de l'Accord était déclarée illégale ou non exécutoire par un tribunal, cette disposition sera réputée distincte du reste de l'Accord qui demeurera valide et exécutoire entre les Parties, ces dernières s'engageant à négocier de bonne foi pour tenter de convenir, dans la mesure du possible, d'une disposition de remplacement.

## **EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ À MONTRÉAL,**

### **VILLE DE MONTRÉAL**

Par : \_\_\_\_\_

Nom : Yves Saindon

Titre : Greffier

Date : \_\_\_\_\_ 2017

**SOCIÉTÉ EN COMMANDITE LA NOUVELLE MAISON**

Par : \_\_\_\_\_

Nom : Joseph Broccolini

Titre : Vice-président exécutif

Date : \_\_\_\_\_ 2017

**FAUBOURG LA GAUCHETIÈRE INC.**

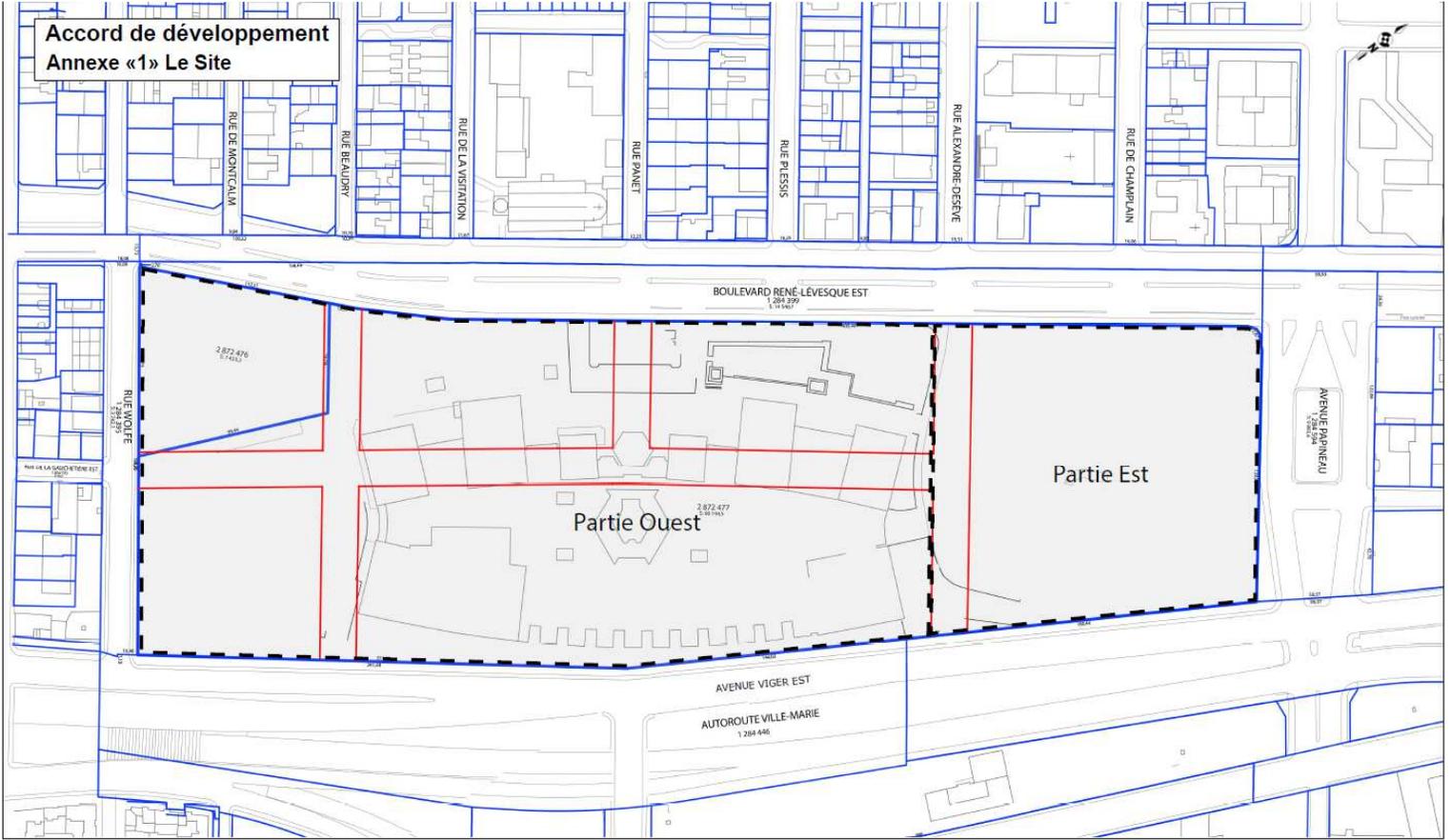
Par : \_\_\_\_\_

Nom : Vincent Chiara

Titre : Président

Date : \_\_\_\_\_ 2017

### ANNEXE « 1 » LE SITE



- Emprise publique
- Site visé par l'accord de développement
- Partie du site



6 juin 2017

Source des données : Ville de Montréal  
Réalisé par : Division de l'urbanisme  
et des services aux entreprises (DASUE)  
Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DASUE)

## ANNEXE 2 : MODÈLE DE LETTRE DE GARANTIE FINANCIÈRE

### VOLET LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES

En-tête institution financière  
(DATE)

Lettre de garantie irrévocable

Ville de Montréal  
275, rue Notre-Dame Est  
Montréal (Québec) H2Y 1C6

Nous, (institution financière), établissons ce jour en faveur de la Ville de Montréal et pour le compte de (nom de la société), une lettre de garantie financière irrévocable et inconditionnelle pour le montant de \_\_\_\_\_ dollars (\_\_\_\_\_ \$).

Le montant total ou partiel de cette lettre de garantie irrévocable et inconditionnelle sera payable à la Ville de Montréal, sur demande écrite signée du Directeur de la Direction de l'habitation du Service de la mise en valeur du territoire de la Ville de Montréal, attestant que le montant réclamé par la Ville de Montréal est dû en raison du non-respect d'un des engagements auxquels (nom de la société) a souscrit en matière de réalisation de logements sociaux et communautaires, en regard du projet immobilier à réaliser sur le lot \_\_\_\_\_ du cadastre du Québec, connu comme étant le site \_\_\_\_\_.

Notre lettre de garantie financière irrévocable et inconditionnelle demeurera en vigueur pour douze (12) mois à partir de la date de son émission. Elle vous sera également payable sur présentation d'une demande écrite signée par le Directeur de la Direction de l'habitation du Service de la mise en valeur du territoire de la Ville de Montréal attestant que (nom de la société) a fait défaut de remettre à la Ville de Montréal trente (30) jours avant l'expiration des présentes, une nouvelle lettre de garantie renouvelée ou amendée irrévocable et inconditionnelle qui demeurera en vigueur pour une période additionnelle de douze (12) mois et comportant les mêmes modalités et le même montant que la présente lettre.

Notre responsabilité à l'égard de cette lettre de garantie irrévocable et inconditionnelle ne dépassera pas le montant maximal de \_\_\_\_\_ dollars (\_\_\_\_\_ \$). Le montant de cette lettre sera payable sans que nous cherchions à vérifier les termes de l'entente vous donnant le droit de faire votre demande et sans donner suite à toute réclamation de (nom de la société).

Les dispositions de la présente lettre de garantie décrivent toutes les modalités de notre engagement.



## VOLET LOGEMENTS ABORDABLES

En-tête institution financière  
(DATE)

Lettre de garantie irrévocable

Ville de Montréal  
275, rue Notre-Dame Est  
Montréal (Québec) H2Y 1C6

Nous, (institution financière), établissons ce jour en faveur de la Ville de Montréal et pour le compte de (nom de la société), une lettre de garantie financière irrévocable et inconditionnelle pour le montant de \_\_\_\_\_ dollars (\_\_\_\_\_ \$).

Le montant total ou partiel de cette lettre de garantie irrévocable et inconditionnelle sera payable à la Ville de Montréal, sur demande écrite signée du Directeur de la Direction de l'habitation du Service de la mise en valeur du territoire de la Ville de Montréal, attestant que le montant réclamé par la Ville de Montréal est dû en raison du non-respect d'un des engagements auxquels (nom de la société) a souscrit en matière de réalisation de logements abordables, en regard de la phase \_\_\_\_\_ du projet immobilier à réaliser sur le lot x xxx xxx du cadastre du Québec, connu comme étant le site \_\_\_\_\_.

Notre lettre de garantie financière irrévocable et inconditionnelle demeurera en vigueur pour douze (12) mois à partir de la date de son émission. Elle vous sera également payable sur présentation d'une demande écrite signée par le Directeur de la Direction de l'habitation du Service de la mise en valeur du territoire de la Ville de Montréal attestant que (nom de la société) a fait défaut de remettre à la Ville de Montréal trente (30) jours avant l'expiration des présentes, une nouvelle lettre de garantie renouvelée ou amendée irrévocable et inconditionnelle qui demeurera en vigueur pour une période additionnelle de douze (12) mois et comportant les mêmes modalités et le même montant que la présente lettre.

Notre responsabilité à l'égard de cette lettre de garantie irrévocable et inconditionnelle ne dépassera pas le montant maximal de \_\_\_\_\_ dollars (\_\_\_\_\_ \$). Le montant de cette lettre sera payable sans que nous cherchions à vérifier les termes de l'entente vous donnant le droit de faire votre demande et sans donner suite à toute réclamation de (nom de la société).

Les dispositions de la présente lettre de garantie décrivent toutes les modalités de notre engagement.

Toute correspondance ou demande devra être adressée par écrit à (succursale de la banque ou la caisse populaire où l'encaissement peut être demandé, qui doit être située sur le territoire de la ville de Montréal) et devra faire référence à notre lettre de garantie irrévocable et inconditionnelle numéro \_\_\_\_\_.

---

Signataire autorisé