



**Dossier # : 1237680009**

|   |   |
|---|---|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme  |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil municipal   |
| <b>Projet :</b>                           | -   |
| <b>Objet :</b>                            | Approuver le projet de deuxième addenda à l'Entente de développement entre la Ville et 9143-7459 Québec inc. pour le développement du projet immobilier « Le Nordelec » approuvé le 29 février 2008 (CM08 0275) |

Il est recommandé:

D'approuver le projet de deuxième addenda à l'Entente de développement entre la Ville et 9143-7459 Québec inc. pour le développement du projet immobilier « Le Nordelec » approuvé le 29 février 2008 (CM08 0275).

**Signé par** Brigitte GRANDMAISON Le 2025-03-14 14:24

**Signataire :**

Brigitte GRANDMAISON

---

Directeur(-trice) générale(e) adjoint(e)  
Direction générale , Direction générale adjointe - Services de proximité

---

**Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement**

---

Séance ordinaire du lundi 10 mars 2025

Résolution: CA25 22 0053

---

**Approuver le projet de deuxième addenda à l'Entente de développement (CM08 0275), à intervenir entre la Ville de Montréal et 9143-7459 Québec inc., pour le développement du projet « Le Nordelec »**

Il est proposé par Tan Shan Li

appuyé par Anne-Marie Sigouin

ET RÉSOLU :

D'approuver le projet de deuxième addenda à l'Entente de développement entre la Ville et 9143-7459 Québec inc. pour le développement du projet connu sous le nom « Le Nordelec » approuvé le 29 février 2008 (CM08 0275).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

20.04 1237680009

Benoit DORAIS

\_\_\_\_\_  
Maire d'arrondissement

Sylvie PARENT

\_\_\_\_\_  
Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 13 mars 2025



**Dossier # : 1237680009**

|   |  |
|---|--|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme   |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil municipal  |
| <b>Projet :</b>                           | -  |
| <b>Objet :</b>                            | Approuver le projet de deuxième addenda à l'Entente de développement entre la Ville et 9143-7459 Québec inc. pour le développement du projet connu sous le nom « Le Nordelec » approuvé le 29 février 2008 (CM08 0275) |

D'approuver le projet de deuxième addenda à l'Entente de développement entre la Ville et 9143-7459 Québec inc. pour le développement du projet connu sous le nom « Le Nordelec » approuvé le 29 février 2008 (CM08 0275).

**Signé par** Benoit GLORIEUX **Le** 2025-02-17 17:00

**Signataire :**

Benoit GLORIEUX

---

Directeur d'arrondissement par intérim  
Le Sud-Ouest , Bureau du directeur d'arrondissement

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1237680009**

|   |  |
|---|--|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme   |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil municipal  |
| <b>Projet :</b>                           | -  |
| <b>Objet :</b>                            | Approuver le projet de deuxième addenda à l'Entente de développement entre la Ville et 9143-7459 Québec inc. pour le développement du projet connu sous le nom « Le Nordelec » approuvé le 29 février 2008 (CM08 0275) |

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Le complexe du Nordelec comprend quatre îlots et est bordé par la rue Saint-Patrick au nord, la rue Shearer à l'ouest, la rue de Montmorency à l'est et la rue Richardson au sud. La propriétaire actuelle a acquis en 2016 les immeubles situés au 1751, rue Richardson, ainsi que ceux situés entre le prolongement de la rue de la Sucrierie et les rues Saint-Patrick, De Condé et Richardson. Tout en maintenant sa volonté de construire de nouveaux logements, la nouvelle propriétaire souhaite davantage consolider la vocation d'emplois du secteur par la construction de nouveaux bâtiments et en laissant une plus grande part à l'usage de bureaux sur les terrains situés à l'est du bâtiment principal du Nordelec.

En mai 2022, la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine de l'arrondissement du Sud-Ouest recevait une demande de modification du Plan d'urbanisme et d'adoption d'un nouveau règlement en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ chapitre C-11.4), en remplacement du Règlement 06-039 entré en vigueur en 2007 et modifié en 2012. Les délais d'autorisation étant échus et le redéveloppement du complexe initialement prévu n'étant pas complété, le projet a donc été soumis à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) en automne 2023.

Le présent sommaire porte spécifiquement sur le projet de deuxième addenda à l'Entente de développement de 2008.

Un projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme (GDD 1234334008) et un projet de règlement autorisant le projet (GDD 1234334006) sont également soumis au conseil municipal pour adoption.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

CM23 762 - 12 juin 2023 (1234334006) : Avis de motion, dépôt et adoption d'un projet de règlement intitulé « Règlement autorisant la démolition, l'occupation, la transformation et la construction de bâtiments sur les immeubles bordés par les rues Saint-Patrick, De Montmorency, Richardson et Shearer et sur les lots 2 160 226, 2 160 227 et 1 852 800 - Le Nordelec »

CM23 0763 - 12 juin 2023 (1234334008) : Avis de motion, dépôt et adoption d'un projet de règlement intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) relativement aux immeubles Le Nordelec »

CM12 0752 - 20 août 2012 (1114243012) : Adoption, avec changements, du règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement autorisant la transformation d'une partie de l'immeuble Le Nordelec situé au 1751, rue Richardson, à des fins d'habitation et de commerce, et la construction d'immeubles, à des fins résidentielles et commerciales, sur les terrains adjacents portant les numéros de lot 2 160 226, 2 160 227, 2 160 228 et 1 852 835 (06-039) »

CM07 0275 - 28 avril 2007 (1063468009) : Approuver le nouveau projet d'entente de développement entre la Ville et 9143-7459 Québec inc. relativement au projet de redéveloppement de l'Îlot immobilier « Le Nordelec » / Abroger la résolution CM07 0189

CM07 0204 - 23 avril 2007 (1063468008) : Adoption - Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)

CM07 0205 - 23 avril 2007 (1063468009) : Adoption - Règlement autorisant la transformation d'une partie de l'immeuble « Le Nordelec » situé au 1751, rue Richardson à des fins d'habitation et de commerce et la construction d'immeubles à des fins résidentielles et commerciales sur les terrains adjacents portant les numéros de lots 2 160 226, 2 160 227, 2 160 228 et 1 852 835

## **DESCRIPTION**

Dans la perspective d'offrir des gains à la communauté, les modifications proposées à l'Entente de développement permettent de :

- Préciser les engagements pour la réalisation de logements abordables, soit environ 9 000 m<sup>2</sup> (15% de la superficie résidentielle de 60 000 m<sup>2</sup>);
- Définir les modalités de réalisation de la contribution abordable, soit en logement ou par une contribution financière (2 794 800 \$);
- Ajouter des modalités relatives aux superficies commerciales abordables;
- Réviser les engagements relatifs à la mobilité, la conception et la construction;
- Réviser les engagements relatifs aux travaux d'infrastructures;
- Réviser les engagements relatifs à la prolongation de la rue de la Sucrerie, soit par la création d'une servitude de passage au lieu de la cession du terrain;
- Réviser les modalités pour le dépôt des garanties bancaires, notamment pour la contribution abordable et pour la servitude de passage;
- Réviser les définitions et certaines annexes.

## **JUSTIFICATION**

Le deuxième addenda à l'Entente de développement permet de mettre en œuvre plusieurs éléments des politiques et objectifs que la Ville poursuit en complément aux règles d'urbanisme.

## **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

s.o.

## **MONTRÉAL 2030**

s.o.

## **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

s.o.

## **IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19**

S.O.

## **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

S.O.

## **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

Adoption de l'addenda à l'Entente de développement par le Conseil municipal: avril 2025

## **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

## **VALIDATION**

### **Intervenant et sens de l'intervention**

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Amelie CHARTIER-GABELIER)

---

### **Autre intervenant et sens de l'intervention**

---

### **Parties prenantes**

Lecture :

---

#### **RESPONSABLE DU DOSSIER**

Marie-Hélène BINET-VANDAL  
conseiller(-ere) en aménagement

**Tél :** 514-868-4508

**Télécop. :**

#### **ENDOSSÉ PAR**

Julie NADON  
Chef de division

**Tél :**

**Télécop. :**

Le : 2024-06-18

514 872-4394

---

## **APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION**

Marc-André HERNANDEZ  
directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux  
entreprises en arrondissement

**Tél :** 514-868-3512  
**Approuvé le :** 2024-06-20

**Dossier # : 1237680009**

**Unité administrative responsable :** Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme

**Objet :** Approuver le projet de deuxième addenda à l'Entente de développement entre la Ville et 9143-7459 Québec inc. pour le développement du projet connu sous le nom « Le Nordelec » approuvé le 29 février 2008 (CM08 0275)

**SENS DE L'INTERVENTION**

Document(s) juridique(s) visé(s)

---

**COMMENTAIRES**

---

**FICHIERS JOINTS**



2025-03-07 Projet\_Addenda\_Entente\_Nordelec\_Pour validation visé.pdf

---

**RESPONSABLE DE L'INTERVENTION**

Amelie CHARTIER-GABELIER  
Avocate, Droit contractuel  
**Tél : 438-862-3684**

**ENDOSSÉ PAR**

Le : 2025-03-07

Amelie CHARTIER-GABELIER  
Avocate, droit contractuel  
**Tél : 438-862-3684**  
**Division :**



**PROJET LE NORDELEC**  
**DEUXIÈME ADDENDA À L'ENTENTE DE DÉVELOPPEMENT**

Approuvé le 29 février 2008 (résolution CM08 0275)

Et signé le 19 mai 2008

ENTRE :

**VILLE DE MONTRÉAL**, personne morale de droit public constituée le 1<sup>er</sup> janvier deux mille deux (2002) en vertu de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, c. C-11.4), ayant son siège au 275, rue Notre-Dame Est, à Montréal, province de Québec, H2Y 1C6, agissant et représentée par M<sup>e</sup> Domenico Zambito, greffier adjoint, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu de la résolution numéro \_\_\_\_\_ adoptée par le conseil municipal à sa séance du \_\_\_\_\_, laquelle résolution demeure ci-jointe en tant qu' « Annexe A » de la présente;

Ci-après nommée la « **Ville** »

ET :

**1751 RUE RICHARDSON INC.**, personne morale constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (RLRQ, C.S-31.1), ayant une place d'affaires au 7000-111 boul. Robert-Bourassa, à Montréal, province de Québec, H3C 2M1, agissant et représentée par sa présidente, Madame Cecilia Williams, dûment autorisée aux fins des présentes, telle qu'elle le déclare;

Ci-après nommée le « **Promoteur** »

La Ville et le Promoteur étant collectivement désignés comme les « **Parties** ».

**ATTENDU QU'**une Entente de développement a été signée entre la Ville et 9143-7459 Québec Inc., le 19 mai 2008 (l' « **Entente** »), afin que ce dernier puisse réaliser un projet de redéveloppement d'un ensemble immobilier à usage mixte (le « **Projet** ») sur des terrains dont l'emplacement est approximativement délimité au nord par la rue Saint-Patrick, à l'ouest par la rue Shearer, à l'est par la rue De Montmorency et au sud par la rue Richardson, dans la Ville de Montréal (arrondissement Le Sud-Ouest) tel que plus précisément montré sur le plan joint à l'Annexe 2 de l'Entente (le « **Site** »);

**ATTENDU QU'**une lettre d'engagement unilatéral a été signée par 9143-7459 Québec Inc., le 20 octobre 2011, afin de préciser les contributions financières pour la réalisation de logements sociaux et communautaires (l' « **Addenda 1** »);

**ATTENDU QU'**en mai 2016, 9143-7459 Québec Inc. a cédé tous ses droits, titres et intérêts dans l'Entente à 1751 RUE RICHARDSON INC., aux termes d'actes de vente signés le 31 mai 2016 dont copies sont publiées au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous les numéros 22 357 795, 22 357 796 et 22 357 797 (les « **Actes de vente** »);

**ATTENDU QUE** l'autorisation qui fait l'objet du règlement autorisant la transformation d'une partie de l'immeuble Le Nordelec situé au 1751, rue Richardson, à des fins d'habitation et de commerce, et la construction d'immeubles, à des fins résidentielles et commerciales, sur les terrains adjacents portant les numéros de lot 2 160 226, 2 160 227, 2 160 228 et 1 852 835 est périmée en date du 27 août 2022 et que la poursuite des travaux de construction ou tous nouveaux travaux doivent faire l'objet d'une nouvelle autorisation de la part de la Ville de Montréal;

**ATTENDU QUE** le Promoteur souhaite poursuivre le projet et que ce dernier nécessite l'adoption d'un nouveau règlement en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec, (RLRQ, chapitre C-11.4) et d'une modification au Plan d'urbanisme de la Ville quant à la limite de hauteur et à la densité et qu'une demande de modification a été déposée à cet effet le 9 mai 2022 par le Promoteur;

**ATTENDU QUE** le Promoteur souhaite consolider la vocation d'emploi et résidentielle du secteur par la construction de nouveaux bâtiments à des fins de bureau à l'intérieur des limites de l'îlot B;

**ATTENDU QUE** le projet de règlement de la Ville intitulé Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville (04-047-XX), joint en « Annexe B » de la présente;

**ATTENDU QUE** le projet de Règlement autorisant la démolition, l'occupation, la transformation et la construction de bâtiments sur les immeubles bordés par les rues Saint-Patrick, de Montmorency, Richardson et Shearer et sur les lots 2 160 226, 2 160 227 et 1 852 800 – Le Nordelec joint en « Annexe C » de la présente;

**ATTENDU QUE** les mots et expressions employés à la présente et débutant par une majuscule ont le sens qui leur est donné à l'Entente, à l'exception des mots et expressions expressément définis à la présente;

**ATTENDU QU'**afin d'optimiser le développement du Projet, les Parties conviennent de modifier certaines dispositions de l'Entente afin notamment de préciser les interventions et les obligations du Promoteur relativement aux modalités de logements abordables, aux modalités de mobilité, de conception et construction des immeubles et de travaux d'infrastructure;

**ATTENDU QUE** la Ville a adopté un Règlement sur la gestion contractuelle en vertu de l'article 573.3.1.2 de la *Loi sur les cités et villes*, lequel est accessible en ligne;

**ATTENDU QUE** la signature du présent addenda par la Ville ne doit pas être interprétée de quelque manière que ce soit comme un engagement de celle-ci à ne pas invoquer l'application de toute réglementation ou à modifier sa propre réglementation;

**EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :**

1. L'article 2 de l'Entente est remplacé par ce qui suit :

« 2. ENTENTE CONDITIONNELLE

La présente entente est conditionnelle à l'entrée en vigueur du RÈGLEMENT AUTORISANT LA DÉMOLITION, L'OCCUPATION, LA TRANSFORMATION ET LA CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS SUR LES IMMEUBLES BORDÉS PAR LES RUES SAINT-PATRICK, DE MONTMORENCY, RICHARDSON ET SHEARER ET SUR LES LOTS 2 160 226, 2 160 227 ET 1 852 800 - LE NORDELEC ».

2. L'article 3.4 de l'Entente est remplacé par ce qui suit :

« 3.4 Le Promoteur s'engage à réaliser dans le Projet des logements abordables et totalisant une superficie estimée de 9 000 m<sup>2</sup> (ci-après, la « **Superficie abordable** »), et ce, avant l'émission du dernier Permis. La Superficie abordable représente un pourcentage de 15 % par rapport à la superficie résidentielle estimée à 60 000 m<sup>2</sup> (ci-après, la « **Superficie résidentielle** ») pour les immeubles à être construits sur les îlots A et B après l'entrée en vigueur du règlement mentionné à l'article 2. La Superficie abordable devra être réalisée selon les termes suivants :

- 3.4.1 La Superficie abordable devra être réalisée dans le cadre d'un programme d'un gouvernement, de la Ville ou d'un de leur mandataire qui prévoit un engagement visant l'abordabilité des logements;
- 3.4.2 Le Promoteur devra conclure à cet égard une entente avec l'un des organismes mentionnés à l'article 3.4.1 prévoyant une clause de maintien de l'abordabilité des logements visés par la Superficie abordable pour au moins vingt (20) ans à compter de la date à laquelle la première occupation de logements abordables du Projet est autorisée par l'autorité gouvernementale compétente (ci-après, l'« **Entente d'abordabilité** »).
- 3.4.3 Afin que la Ville s'assure que la Superficie abordable ait été réalisée, le Promoteur doit remettre au Responsable, au plus tard trois (3) mois suivant l'émission du Permis autorisant la réalisation de la Superficie abordable, les documents suivants :
  - a. une copie de l'Entente d'abordabilité; et
  - b. un tableau statistique issu des plans pour construction des logements abordables et représentant le cumul de la Superficie abordable réalisée, certifiée par une attestation signée par un architecte de l'Ordre des architectes du Québec.
- 3.4.4 Advenant que des modifications apportées au Projet aient pour effet de modifier la Superficie abordable, la présente entente devra être modifiée. »

3. Après l'article 3.4 de l'Entente, les articles suivants sont ajoutés :

« 3.5 Advenant que le Promoteur soit dans l'impossibilité de respecter l'engagement énoncé à l'article 3.4 si moins de 50 logements abordables doivent être réalisés, le Promoteur s'engage à verser à la Ville une contribution financière (ci-après la « **Contribution abordable** »). La Contribution abordable est calculée en multipliant la Superficie résidentielle par un montant de 46,58 \$. Ce montant est indexé de 5 % annuellement, au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année suivant le 1<sup>er</sup> avril 2025.

Le montant de la Contribution abordable exigée est arrondi à l'unité la plus proche; cette unité étant la supérieure dans le cas où la première décimale est d'au moins 5.

En fonction du Projet actuel, le montant de la Contribution abordable est de 2 794 800 \$.

[Superficie résidentielle X montant = Contribution abordable]

[60 000 m<sup>2</sup> X 46,58 \$ = 2 794 800 \$]



- 3.6 Le Promoteur s'engage à payer la Contribution abordable en un nombre de versements égal au nombre de Permis émis à des fins résidentielles. Le Promoteur s'engage à effectuer chaque versement de la Contribution abordable avant la délivrance de chacun de ces Permis. Le montant de chaque versement sera calculé comme suit :

$$\frac{\text{Superficie brute de plancher résidentiel pour ce Permis}}{\text{Superficie résidentielle du Projet}} \times \text{Contribution abordable} = \text{Montant du versement}$$

- 3.7 Le Promoteur s'engage à offrir dans le Projet des espaces commerciaux abordables représentant environ 2 % de la superficie commerciale du Projet et totalisant une superficie maximale de 1 000 m<sup>2</sup> (ci-après, la « **Superficie commerciale abordable** »).

3.7.1 La Superficie commerciale abordable doit être occupée par une entreprise au sens que lui donne l'article 3 de la *Loi sur l'économie sociale* (RLRQ, chapitre E-1.1.1) ou un organisme sans but lucratif dûment constitué;

3.7.2 Le taux de location de la Superficie commerciale abordable doit être à un taux maximal équivalent à 80 % du loyer moyen établi pour le secteur par un expert dans ce domaine, en guise de loyer de base à compter de la date à laquelle la première occupation de Superficies commerciales abordables du Projet est autorisée et ajustable annuellement selon l'indice des prix à la consommation (IPC) pour la région de Montréal (tous items) pendant une durée minimale de vingt (20) ans. »

4. Les articles 4 à 4.6 de l'Entente sont remplacés par ce qui suit :

« 4. MODALITÉS RELATIVES À LA MOBILITÉ, À LA CONCEPTION ET À LA CONSTRUCTION DES IMMEUBLES

- 4.1 Le Promoteur s'engage à ce que la mobilité durable fasse partie intégrante du Projet et à cette fin, le Promoteur soumettra à la Ville, préalablement à l'obtention du premier permis de construction, un Plan de gestion pour approbation préalable par le Responsable (le « **Plan de gestion** »), qui prévoira, une fois que le Projet sera parachevé (i.e. combinant bâtiments et infrastructures), l'inclusion des éléments suivants :

4.1.1 L'aménagement d'un parc de stationnement tarifé ouvert au public, entre 18h et 7h, du lundi au dimanche et entre 7h et 18h du samedi au dimanche pour un minimum de 20 unités de stationnement;

4.1.2 La mise en place de mesures faisant la promotion de moyens de transport alternatifs au transport en automobile solo (par exemple le transport en commun, le covoiturage, le vélo, la marche, une navette privée);

4.1.3 L'aménagement d'un emplacement permettant l'installation de vélos en libre-service (du type Bixi);

4.1.4 La promotion de l'autopartage en faisant notamment des démarches auprès d'organismes œuvrant dans le domaine afin d'offrir un service d'autopartage au sein du Projet;



4.1.5 La mise en place d'infrastructures électriques permettant de brancher des vélos électriques dans les stationnements pour vélos;

4.1.6 L'aménagement de commodités suffisantes pour satisfaire les usagers des transports actifs, notamment par l'installation de casiers et de douches aux principaux pôles d'emplois du Projet, conformément aux recommandations de Vélo Québec en vigueur au moment de leur aménagement.

Ces éléments étant illustratifs et non limitatifs, et les Parties reconnaissant et acceptant que dans la mesure où et à la condition que l'intention est de préserver la mobilité durable, le Plan de gestion peut être modulé par le Promoteur et le Responsable, agissant raisonnablement, en cours d'avancement de la construction du Projet.

4.2 Le Promoteur devra déployer les meilleurs efforts en matière de gestion de l'eau, notamment :

4.2.1 pour favoriser la conception des bâtiments afin de réduire la consommation d'eau;

4.2.2 pour favoriser l'utilisation d'une partie des eaux de pluie pour l'irrigation des espaces verts.

4.3 Le Promoteur s'engage à concevoir des espaces d'entreposage à l'intérieur des bâtiments réservés aux différentes collectes des matières résiduelles.

4.4 Le Promoteur doit concevoir les raccords et espaces de services pour les réseaux de câblodistribution, de distribution d'énergie électrique et de téléphonie afin que les équipements soient à l'intérieur des bâtiments. Les postes de transformation électrique hors réseau devront être en chambre annexe ou en chambre de transformation enfouie. Les postes sur socle ne sont pas acceptés.

4.5 Le Promoteur devra déployer les meilleurs efforts en matière de carboneutralité, notamment :

4.5.1 pour construire des bâtiments ayant une performance énergétique supérieure de dix pour cent (10 %) aux prescriptions et exigences du Code National de l'Énergie pour les bâtiments (CNEB) en vigueur au moment de l'émission d'un permis de construction;

4.5.2 pour favoriser, relativement à la consommation énergétique des bâtiments, des sources d'énergie à faible taux d'émission de gaz à effet de serre et/ou renouvelables (telle que, sans limitations, la géothermie, l'énergie solaire, l'éolien, etc.) dans un pourcentage plus élevé que le gaz naturel ou d'autres énergies fossiles;

4.5.3 pour privilégier l'utilisation d'appareils d'éclairage à haute performance et l'exploitation de la lumière naturelle.

4.6 Le Promoteur s'engage à respecter ou faire respecter les heures d'opérations permises pour un café-terrasse, soit entre 8h et 23h tous les jours de la semaine. En dehors de cette plage horaire, l'occupation d'un café-terrasse est strictement interdite. ».

5. Les articles 5 à 5.10 de l'Entente sont abrogés et remplacés par ce qui suit :

« 5. TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES

5.1 Le Promoteur s'engage, le cas échéant, à conclure avec la Ville, préalablement à l'obtention d'un premier permis de construction pour l'îlot B, une entente spécifique pour les travaux d'infrastructures qui doivent être réalisés conformément à l'article 4 du Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux (08-013) ou à l'article 4 du Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux de compétence d'agglomération (02-193).

5.2 Le Promoteur s'engage à défrayer les coûts de réparation ou de reconstruction, incluant la surveillance des travaux et le contrôle de qualité des matériaux pour les infrastructures sur le domaine public que ses travaux auront endommagées, le cas échéant. ».

6. L'article 7 de l'Entente est abrogé.

7. L'article 8 de l'Entente est remplacé par ce qui suit :

« 8. SERVITUDE DE PASSAGE

8.1 Le Promoteur s'engage à consentir à la Ville, une fois que la construction de l'îlot B sera achevée (i.e. combinant bâtiments et infrastructures), une servitude réelle et perpétuelle, à titre gratuit, permettant le passage à pied seulement, par le public en général, au travers de l'îlot B entre les rues Saint-Patrick et Richardson dans le prolongement de la rue de la Sucrierie (le « **Passage piétonnier** »), tel qu'illustré au plan joint à l'Annexe 3 de la présente, passage que le Promoteur aménagera à ses frais exclusifs.

8.2 Le Promoteur assumera les frais et honoraires reliés à la préparation de l'acte de servitude, à la confection du plan et de la description technique de l'assiette de la servitude par un arpenteur-géomètre, ainsi que les frais de publication de l'acte de servitude au registre foncier.

8.3 Chaque version du projet d'acte de servitude sera soumise à la Ville pour révision et approbation. Le Promoteur s'engage à collaborer avec le Responsable afin que les Parties puissent s'entendre sur une version finale dudit projet. Le Responsable pourra par la suite présenter ledit projet final aux autorités compétentes de la Ville pour approbation.

8.4 Le Promoteur s'engage à procéder à la signature de l'acte de servitude concerné dans un délai de trente (30) jours suivant la réception d'un avis du Responsable selon lequel les autorités compétentes de la Ville ont approuvé ledit acte de servitude.

8.5 La servitude sera constituée en faveur d'un fonds dominant appartenant à la Ville, composé des voies publiques entourant l'îlot B.

8.6 Le propriétaire du fond servant prendra à sa charge l'entretien et la réparation du Passage piétonnier, ce qui inclut notamment la coupe, l'émondage et l'enlèvement de tout arbre, arbuste et de toute branche et racine, le déneigement et l'épandage de fondants et d'abrasifs.

- 8.7 Le propriétaire du fond servant n'aura pas le droit d'ériger quelconque construction, structure ou ouvrage sur ou au-dessus du Passage piétonnier, à moins d'avoir obtenu au préalable le consentement écrit du Responsable qui ne pourra être refusé sans motif raisonnable, étant entendu par ailleurs que le propriétaire du fonds servant aura le droit d'interdire temporairement l'accès au Passage piétonnier, sans avoir à obtenir le consentement du Responsable, si cette interdiction est requise (i) pour lui permettre d'accéder à l'îlot A ou à l'îlot B autrement que par les rues publiques si cet accès par les rues publiques n'est pas possible ou suffisant, ou (ii) si une situation d'urgence n'est pas susceptible d'être résolue sans la fermeture temporaire du Passage piétonnier, ou (iii) si le propriétaire du fonds servant désire tenir un événement nécessitant des structures temporaires, moyennant dans chaque cas précité, un préavis raisonnable et écrit au Responsable.
- 8.8 Le propriétaire du fond servant devra rembourser à la Ville les dépenses raisonnables encourues par cette dernière pour procéder aux réparations jugées urgentes et nécessaires pour la conservation et l'usage du passage piétonnier, sous réserve de tous ses autres droits et après qu'elle eût informé ou tenté d'informer le propriétaire du fond servant.
- 8.9 Le propriétaire du fond servant devra aviser immédiatement le Responsable de tout bris ou dommage causé de quelque façon que ce soit au passage piétonnier et susceptible de mettre en péril la sécurité du public utilisant le passage piétonnier.
- 8.10 Le propriétaire du fond servant assumera la responsabilité de tout dommage ou accident qui pourrait résulter de l'utilisation ou de l'existence du passage piétonnier, soit aux biens publics ou privés, incluant le stationnement souterrain, les ouvrages installés aux fins de l'exercice de ce passage ou soit aux personnes qui l'utilisent. À cet égard, le propriétaire du fond servant s'engage à tenir la Ville indemne, prendre fait et cause et la défendre contre toutes réclamations, actions, condamnations ou tous jugements qui pourraient être rendus contre elle en capital, frais et intérêts relativement à la servitude et à son ouvrage, sauf s'il y a faute ou négligence de la Ville.
- 8.11 Dans le cas où le Responsable transmettrait un avis écrit au propriétaire du fond servant, de l'inexécution de l'une des obligations qui doit être assumée par ce dernier en vertu de l'acte de servitude, et qu'il ne remédie pas à ce défaut dans les trente (30) jours à compter de la réception de cet avis écrit, ou dans le délai moindre indiqué par le Responsable dans cet avis, si, en raison de la nature de cette inexécution, la sécurité du public utilisant le passage piétonnier peut être mise en péril, le Responsable pourra, sans autre avis au propriétaire du fond servant et sans préjudice de ses autres droits et recours, prendre les mesures qui peuvent selon lui s'avérer nécessaires pour remédier à ce défaut. Le propriétaire du fond servant devra alors assumer tous les frais engagés par la Ville pour remédier à ce défaut. La Ville, ses employés, agents, préposés, entrepreneurs ou sous-traitants seront, en pareilles circonstances, autorisés à pénétrer sur les lieux et à y exécuter les travaux ou activités nécessaires pour remédier au défaut.

Le tout, aux frais exclusifs du Promoteur (ci-dessus et ci-après la « **Convention de servitude** »).

8. L'article 10 de l'Entente est remplacé par ce qui suit :

« 10. GARANTIES BANCAIRES



10.1 Afin de garantir ses engagements relatifs à la construction des Logements abordables, le Promoteur remettra au Responsable des lettres de garantie bancaire irrévocables en faveur de la Ville d'un montant égal au montant de la Contribution abordable en un nombre de versements égal au nombre de Permis à des fins résidentielles. Le Promoteur s'engage à effectuer chaque dépôt de lettre de garantie bancaire avant la délivrance de chacun des permis comportant au moins une unité de logement. Le montant de chaque garantie sera calculé comme suit :

$$\frac{\text{Superficie brute de plancher résidentiel pour ce Permis}}{\text{Superficie résidentielle du Projet}} \times \text{Contribution abordable} = \text{Montant de la garantie}$$

10.2 Afin de garantir ses engagements relatifs au Passage piétonnier, le Promoteur remettra au Responsable, avant l'émission du premier permis de construction, une lettre de garantie bancaire irrévocable en faveur de la Ville d'un montant de deux cent mille dollars (200 000 \$).

10.3 Les lettres de garantie bancaire couvrant les engagements prévus à 10.1 et 10.2 doivent être émises par une institution bancaire reconnue faisant affaires au Québec, être irrévocables, renouvelables automatiquement et encaissables sur le territoire de la Ville, nonobstant tout litige entre les Parties.

10.4 Les lettres de garantie bancaire relatives aux obligations reflétées à 10.1 et 10.2 devront être maintenues en vigueur jusqu'au moment où le Promoteur aura exécuté les engagements prévus à 3.4 et 8.1.

10.5 Advenant le manquement du Promoteur à l'un ou l'autre des engagements décrits à 3.4 ou 8.1, la garantie bancaire sera alors encaissable par la Ville, en totalité, sans préjudice de ses autres droits et recours.

10.6 Dans l'éventualité où le Promoteur omet de remettre au Responsable, au moins trente (30) jours avant la date d'expiration d'une lettre de garantie bancaire fournie conformément à l'Entente, une nouvelle lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle rencontrant les exigences ci-avant mentionnées, la Ville pourra encaisser la lettre de garantie en sa possession.

10.7 Il est entendu que le Responsable fera remise des lettres de garantie bancaire applicables au Promoteur lorsque les engagements requis pour la lettre de garantie bancaire concernée auront été exécutés.

10.8 Le Promoteur doit souscrire à ses frais et maintenir en vigueur pendant toute la durée des travaux d'aménagement du passage piétonnier prévu à l'article 8.1 de la présente, un contrat d'assurance responsabilité civile accordant par accident ou évènement une protection minimale de deux millions de dollars (2 000 000 \$) pour les blessures corporelles, pour les dommages matériels et pour les préjudices et dans laquelle la Ville est désignée comme coassurée et remettre une copie du certificat d'assurances à la Responsable. »

9. Les articles 13 à 13.10 de l'Entente sont abrogés et remplacés par ce qui suit :



## « 13. DÉFINITIONS

Aux fins de la présente entente, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots suivants signifient :

- 13.1 « Annexe 1 » : Lettre d'engagement du Promoteur, inclusion de logements sociaux et communautaires, datée du 18 octobre 2006;
- 13.2 « Annexe 2 » : Plan des limites du territoire visé par l'Entente de développement;
- 13.3 « Annexe 3 » : Plan de la servitude de passage;
- 13.4 « Responsable » : Directeur de l'aménagement urbain et du patrimoine ou son représentant dûment autorisé;
- 13.5 « Îlot A » : Îlot identifié comme tel au croquis joint en Annexe 2;
- 13.6 « Îlot B » : Îlot identifié comme tel au croquis joint en Annexe 2;
- 13.7 « Permis » : Tout permis de construction autorisant la réalisation du Projet. »

L'Annexe 2 est jointe en tant qu'Annexe D et l'Annexe 3 est jointe en tant qu'Annexe E de la présente.

10. Le terme DAUSE est remplacé par le terme « Responsable » partout où il se trouve dans l'Entente.
11. Il est entendu que le Responsable fera remise de toute lettre de garantie bancaire qui ne serait plus requise suivant les modifications à l'Entente.
12. Toutes les autres dispositions de l'Entente qui ne sont pas modifiées par le présent addenda demeurent en vigueur en faisant les adaptations nécessaires.

---

## ANNEXES AU DEUXIÈME ADDENDA À L'ENTENTE DE DÉVELOPPEMENT

### Annexe A

Résolutions du conseil municipal

### Annexe B

Projet de Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047-XX)

### Annexe C

Projet de Règlement autorisant la démolition, l'occupation, la transformation et la construction de bâtiments sur les immeubles bordés par les rues Saint-Patrick, de Montmorency, Richardson et Shearer et sur les lots 2 160 226, 2 160 227 et 1 852 800 – Le Nordelec

**Annexe D**

Annexe 2 : Plan des limites du territoire visé par l'Entente de développement

**Annexe E**

Annexe 3 : Plan de la servitude de passage

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ LE PRÉSENT ADDENDA EN DEUX EXEMPLAIRES, À L'ENDROIT ET À LA DATE INDIQUÉE EN REGARD DE LEUR SIGNATURE RESPECTIVE.

À MONTRÉAL

**VILLE DE MONTRÉAL**

Par : \_\_\_\_\_ Le \_\_\_\_\_ e jour de \_\_\_\_\_ 2025.  
M<sup>e</sup> Domenico Zambito  
Greffier adjoint

À \_\_\_\_\_

**1751 RUE RICHARDSON INC.**

Par : \_\_\_\_\_ Le \_\_\_\_\_ e jour de \_\_\_\_\_ 2025.  
Cecilia Williams  
Présidente

Ce deuxième addenda à l'Entente de développement a été approuvé par le comité exécutif de la Ville le \_\_\_\_\_ e jour de \_\_\_\_\_ 2025 (Résolution CE25\_\_\_\_\_).

