

	MONTREAL MRC DEVELOPPEMENT PROJECT	
TO:	Board of Directors	
MEETING:	April 25, 2013	
FROM:	Maryse Bertrand, Ad. E. Vice-president Real Estate Services, Legal Services and General Counsel	Louis Lalande Executive Vice-President French Services
PURPOSE:	Complementary information as requested at the Infrastructure Committee meeting of April 15, 2013	
DATE:	April 19, 2013	

SIGNIFICANT POINTS:

- Total capital investment required of
- Breakdown of property valuation

Total capital investment required of

- These investments represent all the equipment required for:
 - Producing TV, radio and Internet on all our stations;
 - Broadcasting and distribution of all our signals;
 - Networking, satellite reception and optic fiber connectivity;
 - Information technology and telephone systems;
 - Lighting grids and building fit-up for production environment;
 - Furniture;
 - 20% contingency; and
 - Project management and engineering.
- Five-year capital assets provision will be extended in order to contribute to project financing.
- Keep investments to a minimum thereby extending life cycle of our equipment until we move. Most of our equipment won't be salvaged.
- Keep investments on equipment to a minimum in the five years following the project, thereby reducing our assets and balancing our capital investments over the following years
- Balance of investment represents necessary renewal of infrastructure (cables, networks, telephone systems) and of equipment we were not able to salvage (production servers, News).
- Approximately 25% of investments would have a useful life superior to 10 years and 75% less than 10 years. Amortization schedules are set accordingly.

Media Investments:

- Entirely tapeless environment integrating post-production, studios, newsroom and production. Integration of Archives in digital format and of a media asset management system.
- Première Chaîne and RDI News programs entirely produced by 3 automated control rooms and open-concept sets in public view.
- Establishment of 3 remote production control rooms in operation for off-site production or from one of Production Centre sets (with delegation) in order to optimize resources. Simplified and high-performance Radio environment, easily accessible to public.
- A modern technical equipment centre merging all infrastructure services in the building (media, IT, transmissions) including a redundancy capability allowing for management of operations during maintenance periods.
- Approximately 20% of media production equipment has a life span of ≥ 10 years (distribution and cables).

s.18(a)

s.18(b)

s.21(1)(b)

Telecom Transmissions Investment:

s.21(1)(c)

s.21(1)(d)

- Optimize and modernize our satellite reception systems;
- Implement communication and office systems that can support new open concept and collaborative workspace strategy (WiFi, network and phone systems, VoIP);
- Fiber optic distribution;
- Next generation converted network; and
- Approximately 50% of this equipment has a life span of ≥ 10 years.

Real Estate Services

- Installation of lighting grids on 4 sets and Design in CDI:
- Office furniture: and
- 100% with a life span of ≥ 10 years.

- Remaining distributed between IT (and English Production)

s.18(a)
s.18(b)
s.21(1)(b)
s.20(1)(b)
s.21(1)(c)
s.21(1)(d)

Breakdown of property valuation

Attached is the municipal assessment of the Maison de Radio-Canada (MRC) site for the period covering January 1, 2011 to December 31, 2013, confirming the following values:

Land ₍₁₎ :	\$24,262,300 + \$1,996,800 =	\$26,259,100
Building:		\$72,337,700
TOTAL :		<u>\$98,596,800</u>

In addition, in scenario 4 as recommended to the Board of Directors, calculation were based on the following resale values₍₂₎ :

Building plus east and west land:	(approx. \$	rentable)
Parking and parcels in front of MRC on René-Lévesque boulevard East :	(approx. \$)

TOTAL :

The \$ amount was used in our estimates to take into account that the new MRC facilities will be built on part of the land as planned in the recommended scenario (option 4 – new building on site).

(1) A subdivision was planned on the corner of René-Lévesque boulevard East and Wolfe Street in a previous project about 10 years ago.

(2) As provided by , and

SOCIETE RADIO-CANADA

CODE DE GROUPEMENT: ELF010 CORPORATION : 30 MONTREAL

NO. COMPTE MATRICULE	PROPRIETAIRE / EMBLACEMENT / DIV. CADASTRE SUPERFICIE / ARRONDISSEMENT / CLASSE / SECTEUR	MOD	EFF.DU/AU /NO CERT. /NB JOURS	EX./ LOI/ TV-D-S	EVALUATION AVANT	EVALUATION APRES	TAUX / \$100	PERI RECLAME	DESCRIPTION TAXE
220750-20	LA SOCIETE RADIO CANADA LOT WOLFE	00	11/01/01 13/12/31	E-01 C.M13	T 1 996 800	3,3879000	67 649,59	TAXE GENERALE CAT.: NON RESIDENTIEL	
0041-68-3895- 1-000-0000	00 2872476 7 423,20 ARR.: VILLE-MARIE CLASSE IMMEUBLE NON RESIDENTIEL : 10 SECTEUR: PERIPHERIE		365 JOURS	0-0-N	B 1 996 800 I 1 996 800	0,0281000 0,4099000 0,0500000 0,0134000	561,10 8 184,88 998,40 267,57	TAXE SPECIALE SERVICE DE LA VOIRIE TAXE SERVICE D'EAU:NON RESIDENTIEL 5LOG- TAXE RELATIVE SERVICES (CA-24-185) TAXE RELATIVE INVESTISSEMENTS	
			SUP.EXT.IMPOSEE			7 033,23	29,70/MC	208 886,93	TAXE PARCS DE STATIONNEMENT EXTERNE
								286 548,47	-- TOTAL --
220750-40	LA SOCIETE RADIO CANADA 1400 BOUL RENE-LEVESQUE E	00	11/01/01 13/12/31	E-01 C.M13	T 24 262 300	3,3879000	3 243 914,25	TAXE GENERALE CAT.: NON RESIDENTIEL	
0042-80-2867- 4-000-0000	00 2872477 90 194,50 ARR.: VILLE-MARIE CLASSE IMMEUBLE NON RESIDENTIEL : 10 SECTEUR: PERIPHERIE		365 JOURS		B 71 487 700 I 95 750 000	0,0281000 0,4099000 0,0500000 0,0134000	26 905,75 392 479,25 47 875,00 12 830,50	TAXE SPECIALE SERVICE DE LA VOIRIE TAXE SERVICE D'EAU:NON RESIDENTIEL 5LOG- TAXE RELATIVE SERVICES (CA-24-185) TAXE RELATIVE INVESTISSEMENTS	
			SUP.EXT.IMPOSEE			37 305,86	29,70/MC	1 107 984,04	TAXE PARCS DE STATIONNEMENT EXTERNE
								4 831 988,79	-- TOTAL --
TOTAL CORPORATION 30					T 26 259 100 B 71 487 700 I 97 746 800			3 311 563,84 27 466,85 400 664,13 48 873,40 13 098,07 1 316 870,97	TAXE GENERALE CAT.: NON RESIDENTIEL TAXE SPECIALE SERVICE DE LA VOIRIE TAXE SERVICE D'EAU:NON RESIDENTIEL 5LOG- TAXE RELATIVE SERVICES (CA-24-185) TAXE RELATIVE INVESTISSEMENTS TAXE PARCS DE STATIONNEMENT EXTERNE
								5 118 537,26	-- TOTAL --

SOCIETE RADIO-CANADA

CODE DE GROUPEMENT: ELF010

NO. COMPTE MATRICULE	PROPRIETAIRE / EMBLACEMENT / DIV. CADASTRE SUPERFICIE / ARRONDISSEMENT / CLASSE / SECTEUR	EFF.DU/AU /NO CERT. MOD /NB JOURS	EX./ LOI/ TV-D-S	EVALUATION AVANT	EVALUATION APRES	TAUX / \$100	PERI RECLAME	DESCRIPTION TAXE
TOTAL EXERCICE 2013				T	26 259 100		3 311 563,84	TAXE GENERALE CAT.: NON RESIDENTIEL
				B	71 487 700		27 466,85	TAXE SPECIALE SERVICE DE LA VOIRIE
				I	97 746 800		400 664,13	TAXE SERVICE D'EAU:NON RESIDENTIEL 5LOG-
							48 873,40	TAXE RELATIVE SERVICES (CA-24-185)
							13 098,07	TAXE RELATIVE INVESTISSEMENTS
							1 316 870,97	TAXE PARCS DE STATIONNEMENT EXTERNE
							5 118 537,26	-- TOTAL --

AVIS DE MODIFICATION

Rôle d'évaluation foncière



Direction de l'évaluation foncière
 255, boulevard Crémazie Est, bureau 600
 Montréal (Québec)
 H2M 1M2
 514 280-3825
 ville.montreal.qc.ca/evalweb

Conformément aux dispositions prévues par la Loi sur la fiscalité municipale, l'évaluateur de la Ville de Montréal a apporté des modifications au rôle foncier pour tenir compte des changements qui concernent votre unité d'évaluation. Cet avis a pour but de vous informer de la nature et de la raison des modifications apportées.

CERTIFICAT			
Date d'émission:	2013-03-21	No compte DEF:	30-F22075040
No référence:	11199724-0000	No certificat:	50-12-F157356
Date expédition de l'avis :	2013-04-05	Id UEf:	05105474
Municipalité:	Ville de Montréal (6023)		
Arrondissement:	Arrondissement de Ville-Marie (19)		
Rôle			
Rôle:	2011		
Années applicables:	2011 à 2013		
Période effective:	2012-11-01 au 2013-12-31		

MOTIF(S) DE LA MODIFICATION
CMC121, 072 Construction ou rénovation d'un bâtiment - Modification au bâtiment existant Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q..c. F-2.1), Article 174, Alinéa-par. 7 Remarque Regroupe les permis 11199565-0000, 12222458-0000, 12242574-0000 - travaux divers selon permis

INSCRIPTION AU RÔLE	(Toutes les modifications apportées au rôle sont en caractères gras et en zone grisée.)
Identification de l'unité d'évaluation 1400 Boulevard René-Lévesque Est Montréal, Québec	
Désignation cadastrale (lot(s)) 2872477	

Propriétaire(s) LA SOCIETE RADIO CANADA	Catégorie d'immeuble Utilisation prédominante: 6000 Immeuble à bureaux						
Condition d'inscription: Propriétaire du terrain <input type="checkbox"/> Cet avis s'adresse à la fois au(s) propriétaire(s) identifié(s) ci-haut et à d'autres personnes également inscrites au rôle d'évaluation.	<table border="1"> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td>Nombre de locaux non résidentiels</td> <td>Nombre de chambres locales</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3</td> <td></td> </tr> </table>	Nombre de logements	Nombre de locaux non résidentiels	Nombre de chambres locales		3	
Nombre de logements	Nombre de locaux non résidentiels	Nombre de chambres locales					
	3						

Catégorie des terrains vagues desservis : Non	Catégorie des immeubles non résidentiels : Oui	Classe : 10
Catégorie des immeubles industriels :	Classe :	
Catégorie des logements ou plus :	Catégorie résiduelle :	

Caractéristiques du terrain			Caractéristiques du bâtiment		
Mesure frontale	Superficie	Zone agricole	Nombre d'étages	Année de construction	Aire d'étages
	90 194.50 m ²			1971	
Matricule			Répartition fiscale de la valeur *		
Division	Section	Emplacement	C.A.V.	Bâtiment	Local
0042	80	2867	4	000	0000

SOURCE LÉGISLATIVE					
Montant	Pil	Imp.	Loi	Article	Alinéa/par.
24 262 300 \$	T	2	F-2.1	204	1.1
72 337 700 \$	B	2	F-2.1	204	1.1
96 600 000 \$	B	2	M-13	3	1

Valeur au rôle d'évaluation				CALCUL DE LA VALEUR UNIFORMISÉE		
Valeur du terrain	24 262 300 \$	Date de marché	2009-07-01	Proportion médiane	100 %	Valeur uniformisée
Valeur du bâtiment(s)	72 337 700 \$					
Valeur de l'immeuble	96 600 000 \$	Facteur comparatif	X 1.00	=	96 600 000 \$	

Pour demander une révision	
Date limite pour demander une révision:	2013-06-04
Somme à joindre si vous demandez une révision:	1 000 \$
Vous trouverez, au dos de cette page, les renseignements relatifs à votre droit de demander une révision administrative à l'égard du rôle d'évaluation foncière ainsi que ceux ayant trait au recours en cassation ou en nullité, notamment de l'information quant aux procédures à suivre et aux délais à respecter.	

LA SOCIÉTÉ RADIO CANADA
ATT.: LYNN JODOIN
1400 BOUL RENE-LEVESQUE E
MONTREAL QUEBEC H2L 2M2

Date d'expédition : 2013-04-05

Rôle : 2011-2013
Exercice(s) affecté(s) : 2011-2013

Numéro de l'avis de modification : 50-12-F157356
Numéro de compte de taxes foncières : 22075040

LE DETAIL DES MODIFICATIONS EST PRÉSENTÉ AU DOS DE CETTE PAGE

Renseignements relatifs à votre droit de demander une révision administrative à l'égard du rôle d'évaluation foncière

La Loi sur la fiscalité municipale, L.R.Q., chapitre F-2.1, articles 124 à 138.4, prévoit une révision administrative relative au contenu du rôle d'évaluation. Sur demande conforme de toute personne ayant un intérêt à cet effet, cette procédure oblige l'évaluateur à donner une réponse écrite au demandeur. Ceux-ci peuvent conclure une entente et ainsi convenir de modifications au rôle. En l'absence d'entente, la loi accorde un recours, devant le Tribunal administratif du Québec (TAQ), à toute personne ayant d'abord déposé une demande de révision.

1. Droit de demander une révision

- Vous pouvez contester l'exactitude, la présence ou l'absence d'une inscription à ce rôle relative à l'unité d'évaluation visée par le présent avis, en déposant une demande de révision à cet effet.
- Toute autre personne qui a un intérêt à le faire peut également déposer une demande de révision relativement à cette même unité d'évaluation. Vous pouvez aussi déposer une demande de révision à l'égard de toute autre unité d'évaluation, si vous avez un intérêt à le faire.
- Vous pouvez également, ainsi que toute personne qui a un intérêt à le faire, déposer une demande de révision lorsque l'évaluateur n'a pas modifié le rôle alors qu'un événement l'oblige à le faire en vertu de la loi.
- Une personne tenue de payer une taxe ou une compensation à la municipalité ou à la commission scolaire qui utilise le rôle est réputée avoir l'intérêt requis pour déposer une demande de révision.

2. Délai applicable pour effectuer une demande de révision

- Pour être recevable, une demande de révision doit être déposée avant la date limite la plus tardive : soit avant le 61e jour suivant l'expédition du présent avis de modification, soit avant le 1er mai qui suit l'entrée en vigueur du rôle d'évaluation. La date limite applicable apparaît au dos de cette page, dans la partie inférieure.

3. Procédure à suivre

Si vous désirez demander une révision, vous devez, pour que votre demande soit recevable :

- Remplir le formulaire intitulé « DEMANDE DE RÉVISION DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE », disponible aux Bureaux régionaux de la Direction de l'évaluation foncière - Ville de Montréal. Ce formulaire est aussi disponible dans tous les points de service de la Ville de Montréal ainsi qu'à l'hôtel de ville des municipalités liées.
- Remettre le formulaire dûment rempli :
 - en personne (lundi au vendredi, de 9 h à midi et de 13 h à 16 h) à la Direction de l'évaluation foncière - Ville de Montréal à l'une des adresses suivantes : 255, boul. Crémazie Est, 6e étage, Montréal ou au 7101, rue Jean-Talon Est, bureau 1110, Anjou ou au 1868, boul. des Sources, bureau 500, Pointe-Claire.
 - par courrier recommandé à l'adresse suivante : Direction de l'évaluation foncière - Ville de Montréal, 255, boul. Crémazie Est, 6e étage, Montréal QC H2M 1M2.
- Joindre au formulaire la somme apparaissant au dos de cette page, dans la partie inférieure. Ce montant est déterminé par le Règlement sur les tarifs de l'agglomération de Montréal (exercice financier en cours) aux fins de la révision administrative et est applicable à l'unité d'évaluation visée.

4. Autres renseignements

- Le personnel en fonction à l'endroit déterminé pour déposer une demande de révision a le devoir de vous prêter assistance, si vous le demandez.
- L'évaluateur de la Ville de Montréal est tenu de vérifier le bien-fondé de toute demande de révision qui lui est soumise et d'adresser une réponse écrite au demandeur.
- Toute personne qui a fait une demande de révision et qui n'a pas conclu d'entente avec l'évaluateur peut exercer un recours, ayant le même objet que la demande de révision, devant la Section des affaires immobilières du Tribunal administratif du Québec (TAQ).
- Par ailleurs, dans les cas prévus par la loi, une modification résultant d'une entente conclue entre l'évaluateur et le demandeur peut être contestée devant ce tribunal par d'autres personnes directement concernées par l'effet de la modification.
- La somme d'argent exigée au moment du dépôt d'une demande de révision administrative est payable en argent comptant, par chèque certifié, mandat-poste ou mandat de banque à l'ordre de la Ville de Montréal, ainsi que par carte de débit, Visa ou MasterCard.

Renseignements relatifs à votre droit de faire un recours en cassation ou en nullité

- Le recours en cassation de la présente modification doit être intenté avant la dernière des échéances suivantes : le 1er mai qui suit le dépôt du rôle ou le 61e jour qui suit la date d'expédition du présent avis.
- Le recours en nullité prévu par l'article 33 du Code de procédure civile doit être intenté dans un délai d'un an.

Renseignements à l'intention des propriétaires d'immeubles non résidentiels

En vertu de l'article 244.32 de la Loi sur la fiscalité municipale, L.R.Q., c. F-2.1, chaque unité d'évaluation appartenant à la catégorie des immeubles non résidentiels fait partie de l'une ou l'autre des classes énumérées au tableau qui suit, selon le pourcentage que représente la partie non résidentielle de l'unité par rapport à sa valeur imposable totale.

Tableau des classes d'immeubles non résidentiels

Classe	% de la valeur non résidentielle / valeur totale	% du taux
1A	Moins de 0,5 %	0,1 %
1B	0,5 % ou plus et moins de 1 %	0,5 %
1C	1 % ou plus et moins de 2 %	1 %
2	2 % ou plus et moins de 4 %	3 %
3	4 % ou plus et moins de 8 %	6 %
4	8 % ou plus et moins de 15 %	12 %
5	15 % ou plus et moins de 30 %	22 %
6	30 % ou plus et moins de 50 %	40 %
7	50 % ou plus et moins de 100 %	60 %
8	100 % ou plus et moins de 95 %	85 %
9	95 % ou plus et moins de 100 %	100 %
10	100 % (unité entièrement non résidentielle)	100 %
11	Assiette d'une voie ferrée située dans une cour visée à l'article 244.51 de la Loi sur la fiscalité municipale.	100 %
12	CHSLD - établissement visé à l'article 244.52 de la Loi sur la fiscalité municipale.	20 %

Exemple de détermination de la classe

Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Valeur imposable totale de l'unité : 500 000 \$
Valeur imposable des parties « non résidentielles » : 225 000 \$

Pourcentage de la valeur imposable non résidentielle

Valeur imposable non résidentielle : 225 000 \$
+ Valeur imposable totale de l'unité d'évaluation : 500 000 \$
= Pourcentage de la valeur imposable non résidentielle : 45 %

Classe selon le pourcentage de la valeur imposable non résidentielle

Au tableau des classes d'immeubles non résidentiels, le pourcentage de 45 % de la valeur imposable non résidentielle correspond à la classe 6, puisque ce pourcentage se situe entre 30 % ou plus et moins de 50 %.

Une unité d'évaluation appartenant à la catégorie des immeubles non résidentiels, quelle que soit sa classe, peut aussi appartenir à une autre catégorie d'immeubles. Par exemple, une unité peut appartenir à la fois à la catégorie des immeubles non résidentiels et à celle des immeubles de six logements ou plus si cette unité comporte à la fois un minimum de six logements et un ou plusieurs locaux non résidentiels.

Le taux de la taxe foncière générale varie selon la ou les catégories d'immeubles et selon la classe d'immeubles non résidentiels dont l'immeuble fait partie.

Veillez prendre note que toute contestation d'une inscription au rôle d'évaluation foncière ne vous libère pas de l'obligation d'acquitter le compte de taxes aux dates limites de paiement.