



S E C T E U R
Nordelec

GRUPE 377 Ouest, rue de la Commune
CARDINAL Montréal (Québec) H2Y 2E2
HARDY T (514) 844 1818 F (514) 844 4595

EL-AD GROUP (CANADA) INC.
1751 rue Richardson, suite 3102, Montréal (Qc) H3K 1G6

16 octobre 2006

Dossier 244-04

Contenu de la présentation

Description des propriétés

Contexte d'insertion

Concept d'aménagement

- Îlot A : Édifice le Nordelec
- Îlot B : Stationnement du Nordelec
- Îlot C : Stationnement du Nordelec

Stationnement et circulation

Retombées du projet

Conclusion

Description des propriétés

• 44 000 m.c. de terrain / 50% construit

Îlot A : Édifice le Nordelec

- 8 étages (40 mètres)
- 1M de pieds carrés

Îlot B : Stationnement

- 330 cases de stationnement
- Entrepôt vacant + 30 cases

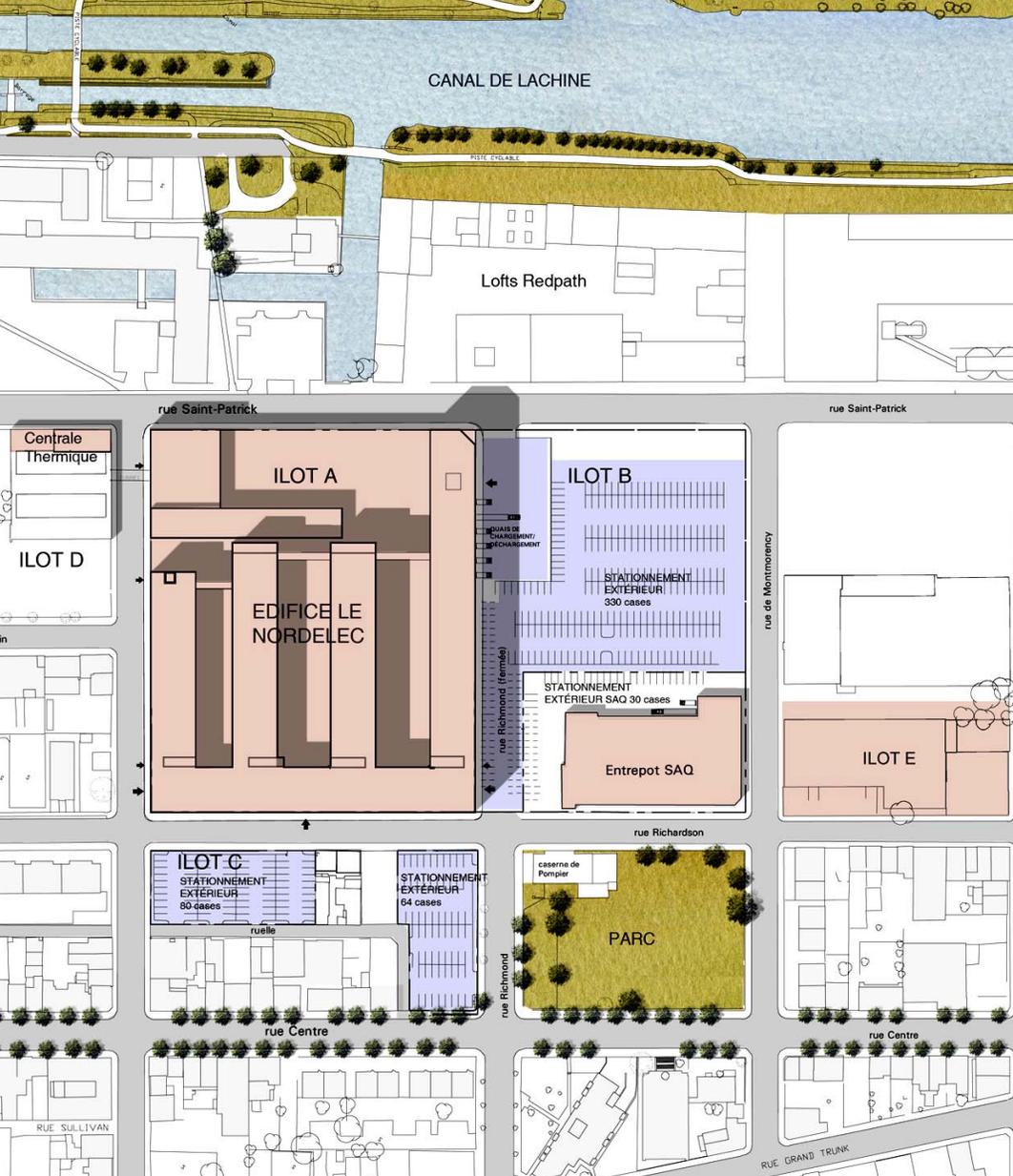
Îlot C : Stationnement

- 144 cases de stationnement
- Charcuterie (non propriété de El-Ad)

Îlot D : Chaufferie du Nordelec

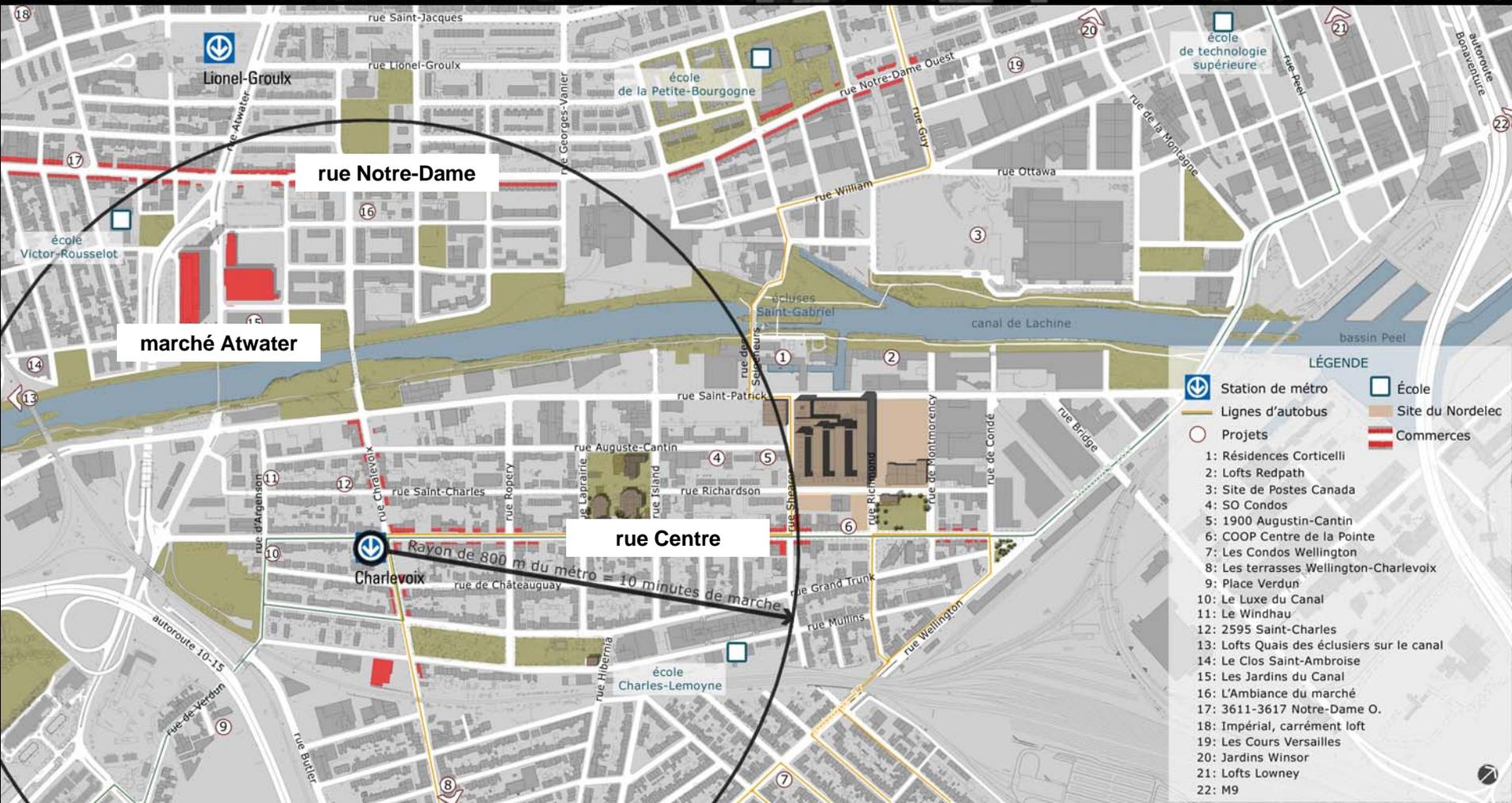
Îlot E : Entrepôt

- Nouvelle acquisition de El-Ad





Contexte d'insertion





GRUPE 377 Ouest, rue de la Commune
CARDINAL Montréal (Québec) H2Y 2E2
HARDY T (514) 844 1818 F (514) 844 4595

ELAD GROUP (CANADA) INC.
1751 rue Richardson, suite 3102, Montréal (Qc) H3K 1G6

16 octobre 2006

Dossier 244-04



Édifice du Nordelec

Principaux faits :

- 1 million de pieds carrés sur 8 étages (899 000 p.c. nets)
- Pourcentage d'occupation : 35% vacant et 65% occupé
- Rez-de-chaussée vacant à 100% (210 000 pieds carrés)
- 238 entreprises et 1294 employés

Catégorie d'entreprises : plus d'emplois / mètre carré

- 172 entreprises (62%)
- 1094 employés (85% des emplois du Nordelec)
- 366 pieds carrés par employé

Catégorie d'entreprises : moins d'emplois / mètre carré

- 66 entreprises (38%)
- 200 employés (15% des emplois du Nordelec)
- 1067 pieds carrés par employé



GRUPE 377 Ouest, rue de la Commune
CARDINAL Montréal (Québec) H2Y 2E2
HARDY T (514) 844 1818 F (514) 844 4595

ELAD GROUP (CANADA) INC.
1751 rue Richardson, suite 3102, Montréal (Qc) H3K 1G6

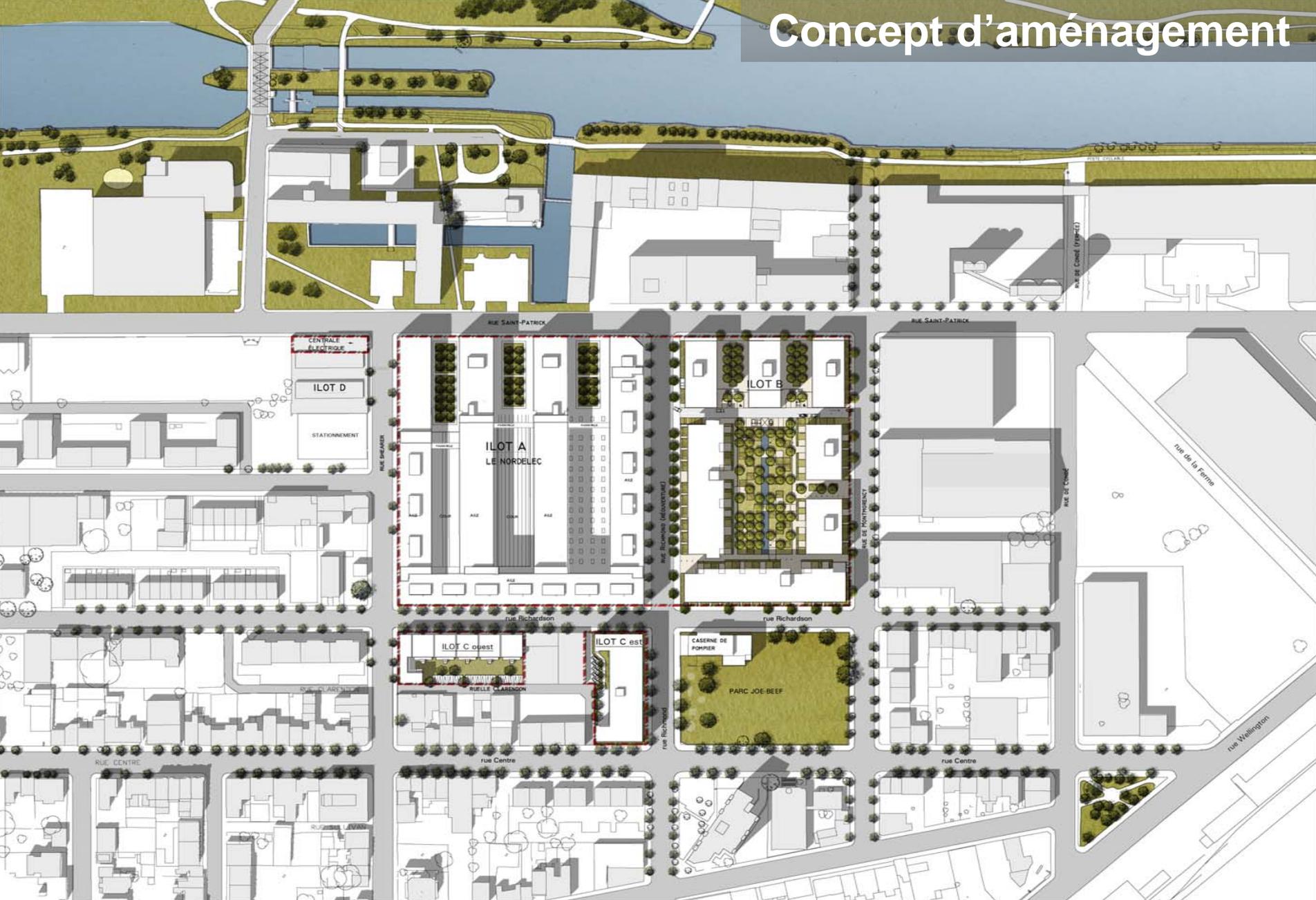
16 octobre 2006

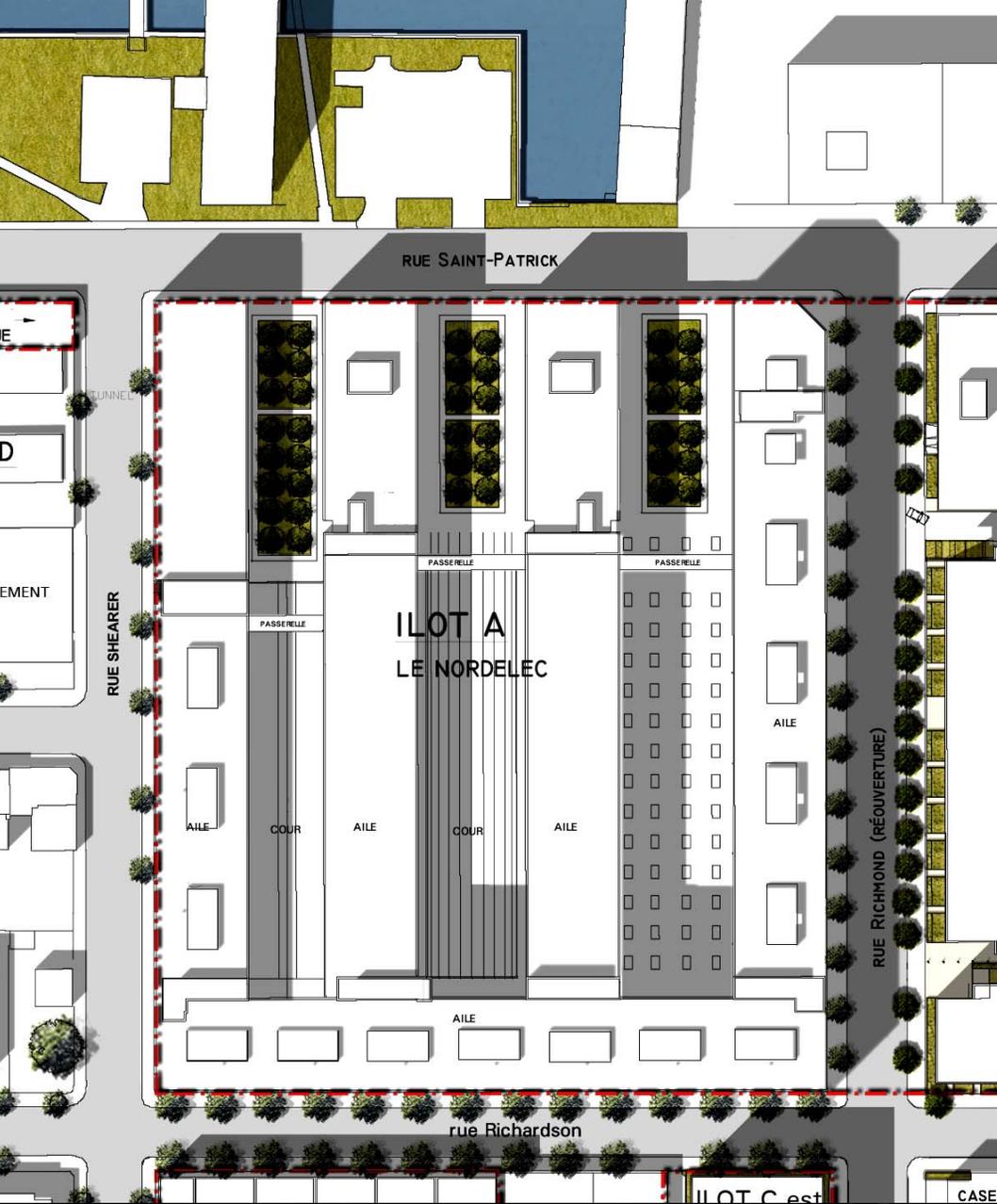
Dossier 244-04





Concept d'aménagement





Concept îlot A

Développement d'une vocation mixte

- Niveau RDC : Aménagement de commerces / bureaux (+- 200 000 p.c. nets)
- Niveaux 2-5 : Maintien/optimisation des espaces à bureaux (+-390 000 p.c. nets)
- Niveaux 6-8 : Aménagement d'habitations (273 unités dont 120 abordables dans les ailes centrales)
- Nouvelles ailes : Construction d'habitations (182 unités)
- Stationnement : 751 cases en sous-sol/hors-sol (1 niveau sous-sol / 4 niveaux hors-sol)



LEGENDE

[Light Yellow Box]	HABITATION Partie neuve
[Yellow Box]	HABITATION Partie existante
[Orange Box]	BUREAU
[Pink Box]	COMMERCES
[Blue Box]	STATIONNEMENT
[White Box]	LOCAUX TECHNIQUES

Rue le Royer, Vieux-Montréal, 17m





Covent Garden, Londres



Covent Garden, Londres







GRUPE 377 Ouest, rue de la Commune
CARDINAL Montréal (Québec) H2Y 2E2
HARDY T (514) 844 1818 F (514) 844 4595

ELAD GROUP (CANADA) INC.
1751 rue Richardson, suite 3102, Montréal (Qc) H3K 1G6

16 octobre 2006

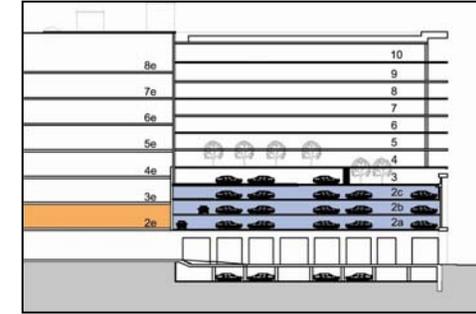
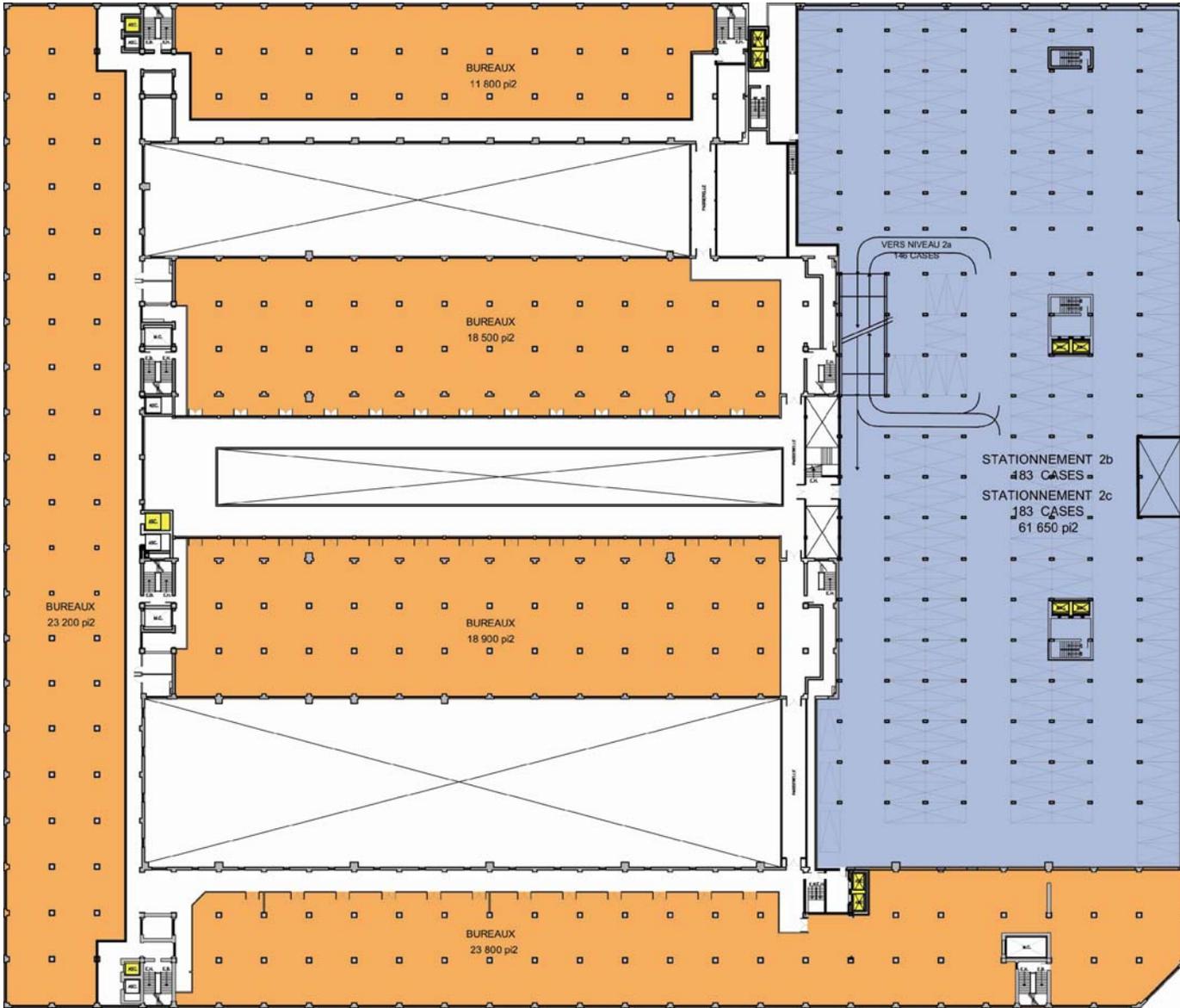
Dossier 244-04

Niveau 2

Bâtiment existant

Niveau 2A-2B-2C

Nouvelle construction



LEGENDE

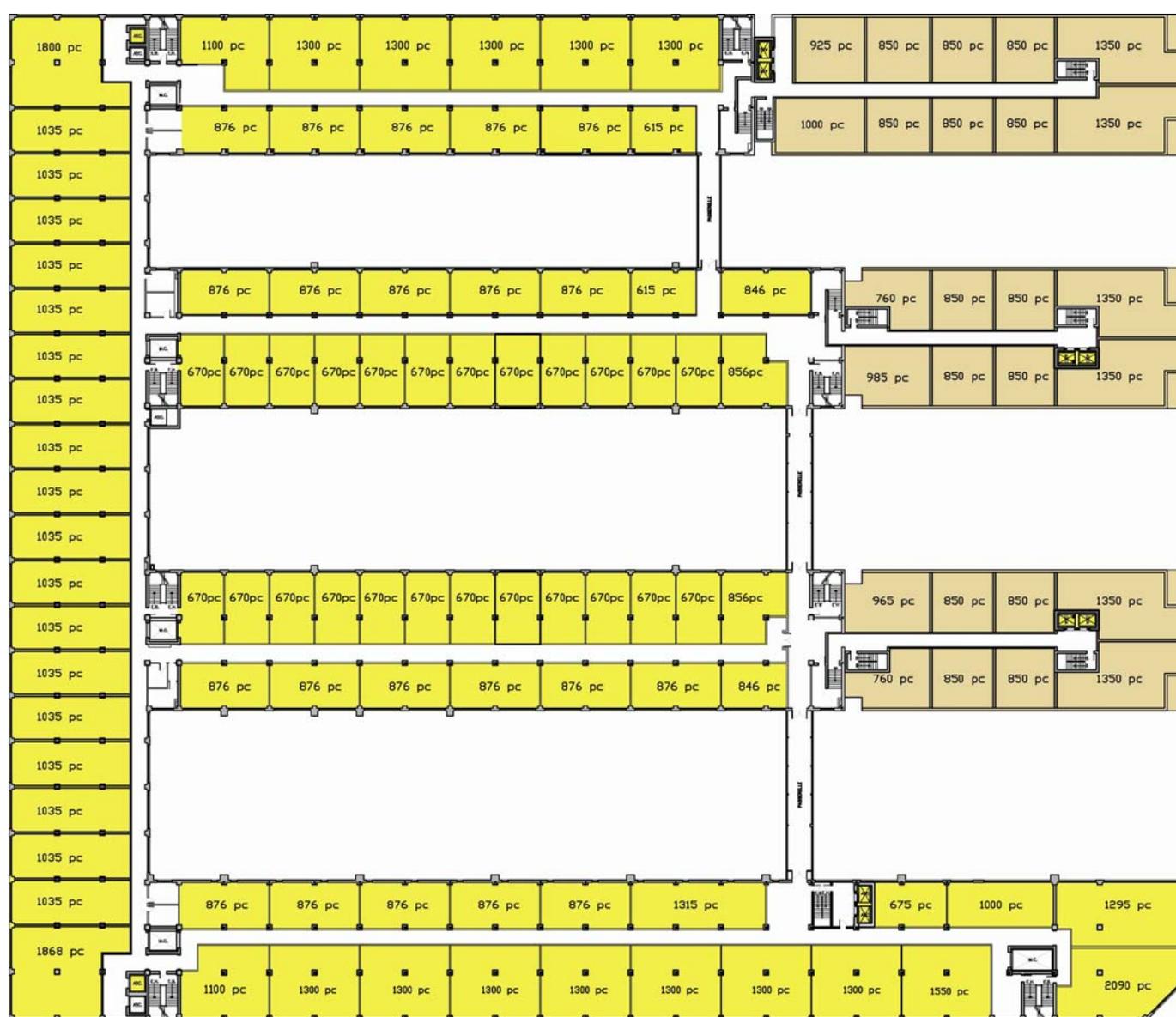
- HABITATION Partie neuve
- HABITATION Partie existante
- BUREAU
- COMMERCE
- STATIONNEMENT
- LOCAUX TECHNIQUES

Niveau 6-7

Bâtiment existant

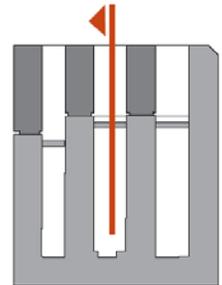
Niveau 7-8-9

Nouvelle construction



LEGENDE	
	HABITATION Partie neuve
	HABITATION Partie existante
	BUREAU
	COMMERCE
	STATIONNEMENT
	LOCAUX TECHNIQUES

Passage central



LEGENDE

- HABITATION
Partie neuve
- HABITATION
Partie existante
- BUREAU
- COMMERCE
- STATIONNEMENT
- LOCAUX TECHNIQUES

Élévation St-Patrick
SANS ÉCHELLE



Élévation Shearer

SANS ÉCHELLE





SUPERIOR
BUILDING CENTER

NO PARKING
ANYTIME

shop

110
110
110



Simulation visuelle, rue Saint-Patrick

Concept îlot B

Développement d'un îlot d'habitations

- Construction d'immeubles au pourtour de l'îlot
- Grande cour paysagée semi-publique
- Des immeubles de huit étages
- Un rez-de-chaussée commercial sur Saint-Patrick
possibilité d'établir des bureaux aux 1^{er} et 2^e étages
- 560 unités d'habitations
- Stationnement en sous-sol : 810 cases
- Stationnement extérieur : 16 cases

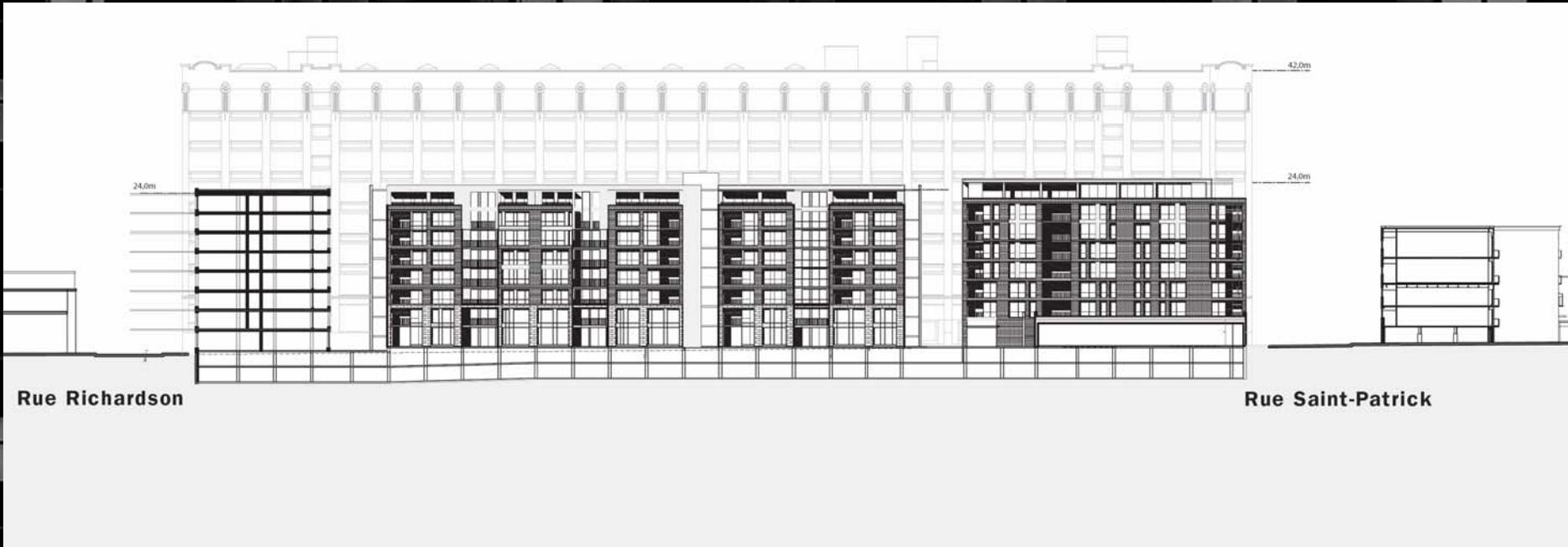
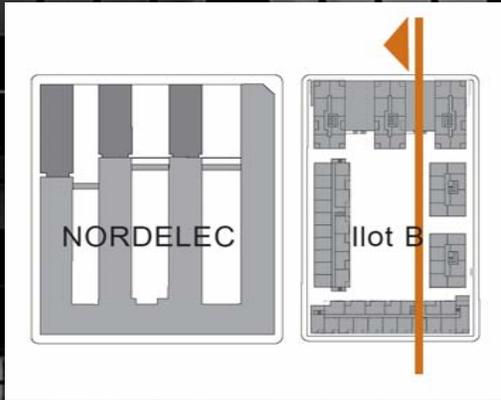


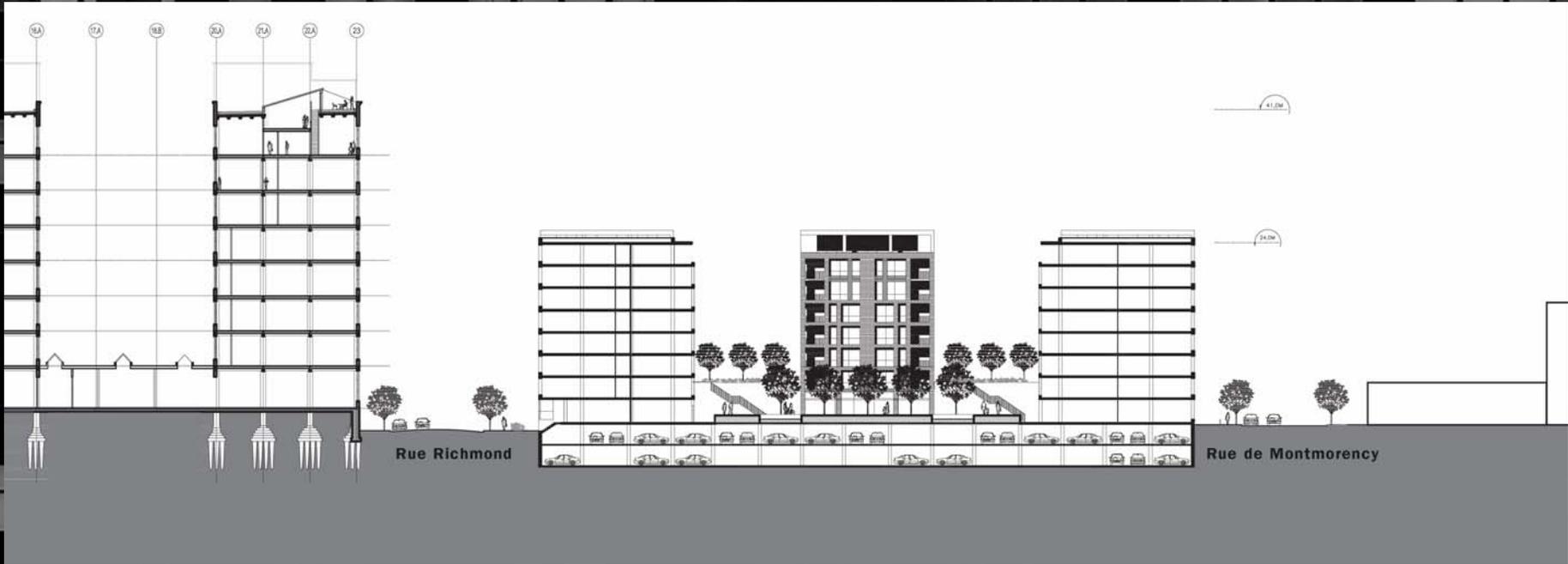
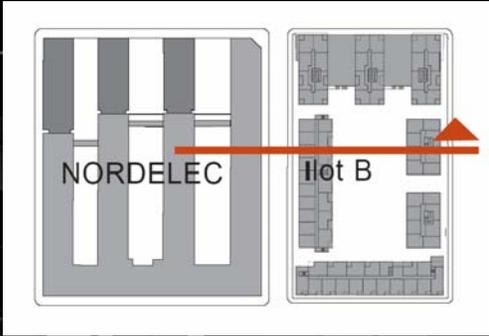


Simulation visuelle, cour intérieure



Simulation visuelle, rue Saint-Patrick



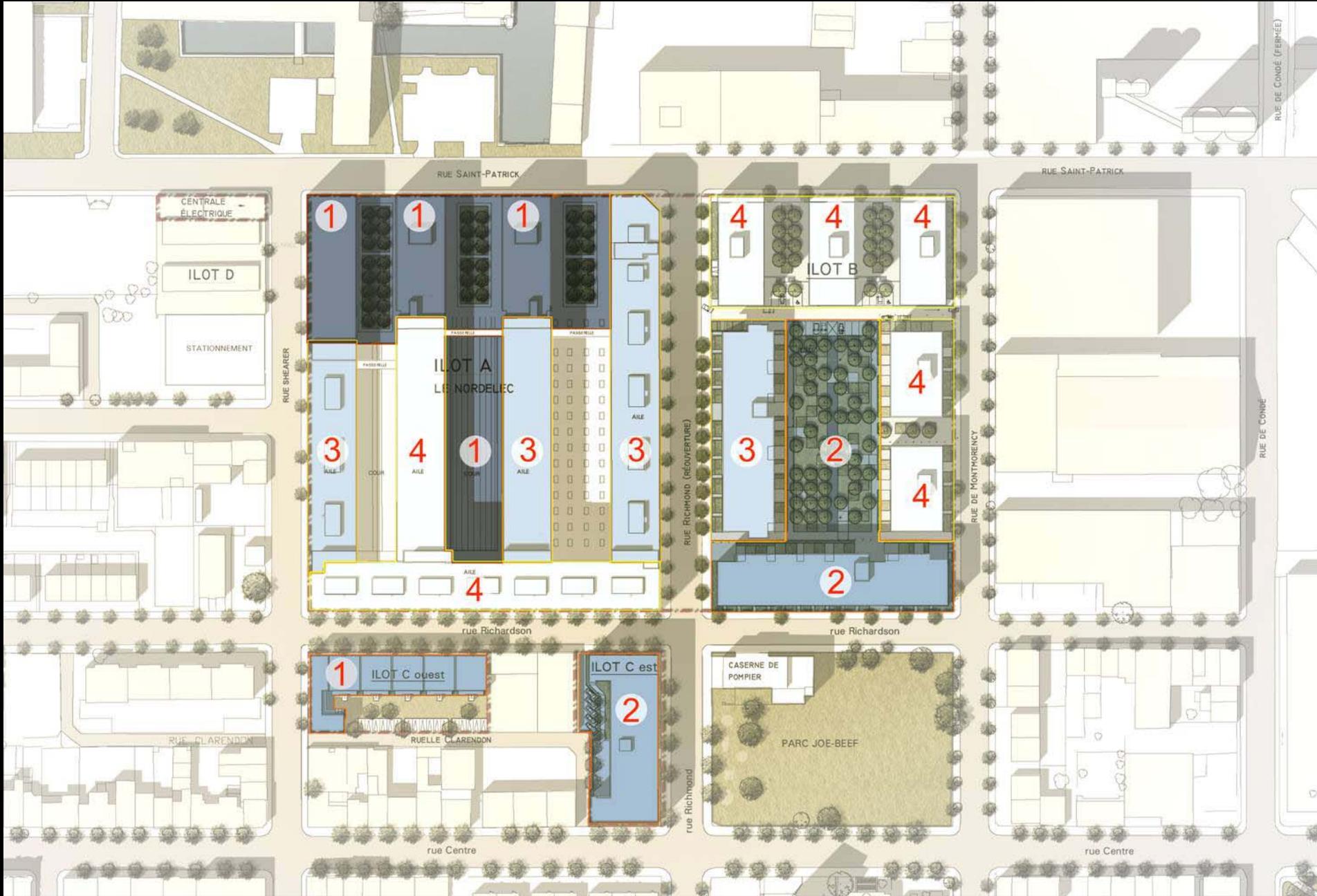


Concept îlot C

Développement d'un îlot d'habitations communautaires

- Programme de logements sociaux développé avec les intervenants locaux, soit:
 - Bâtiment de 8 étages en face du parc Joe Beef pour personnes âgées (114 logements) et logements familiaux (16 logements).
 - Bâtiments de 3 étages, de type plex, pour familles de 2 à 4 chambres (39 logements)
- Stationnement extérieur: 22 cases
- Total possible: 169 unités





Stationnement et circulation

Mesures pour la réduction des déplacements automobiles et de la demande en stationnement :

Mise en place d'un programme Allégo (AMT et Voyagez Futé)

- Comité coordination (Voyagez Futé, Communauto, Groupe ElAd, arr.Sud-Ouest)
- Analyse (description du projet, clientèles, desserte en transport)
- Développement d'un plan d'action et outils de promotion
- Mise en place et suivi

Propositions déjà incluses au projet :

- 15 vélos en libre-services (Nordelec)
- Stationnement Vélos (191 places intérieures / 65 extérieures)
- 3 stationnements minimum pour Communauto
- Partage des stationnements (habitation/commerce et bureau)

Stationnement



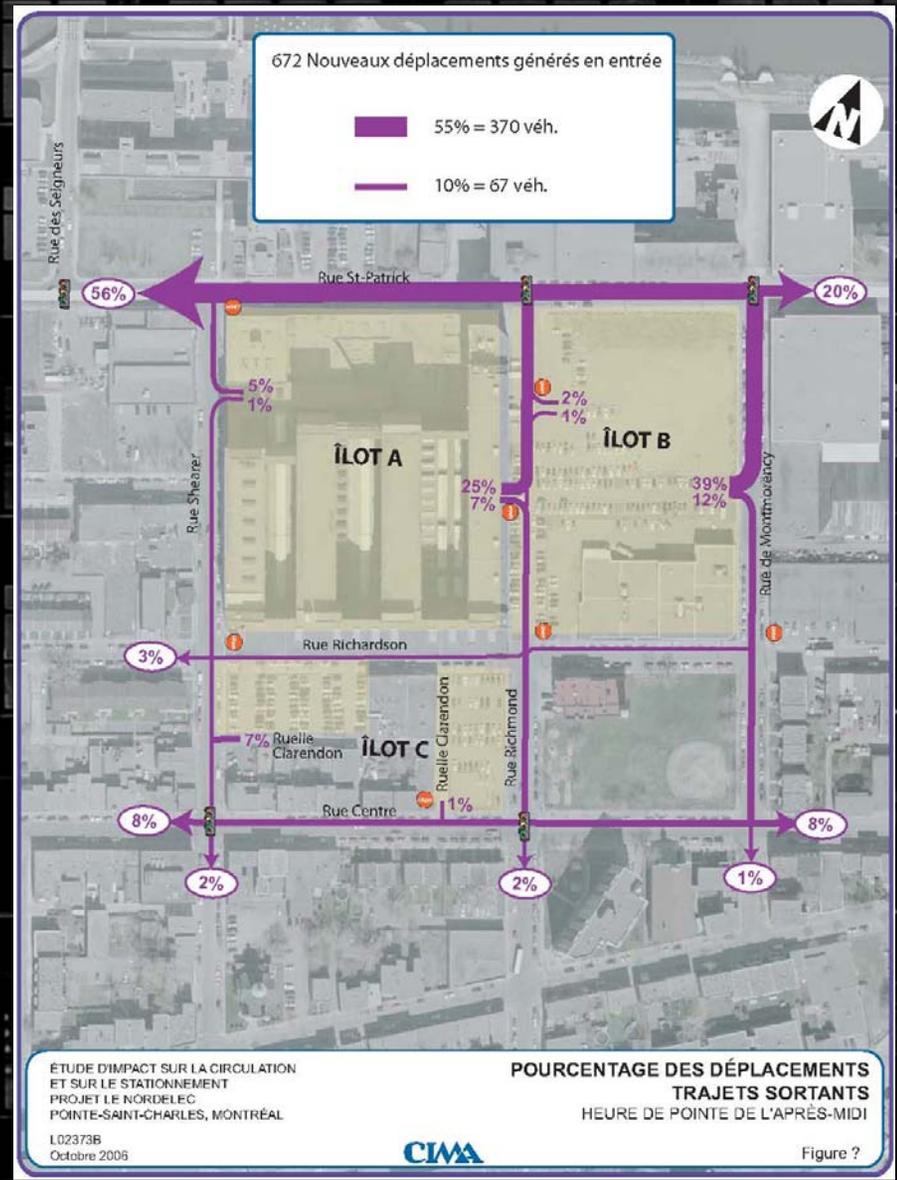
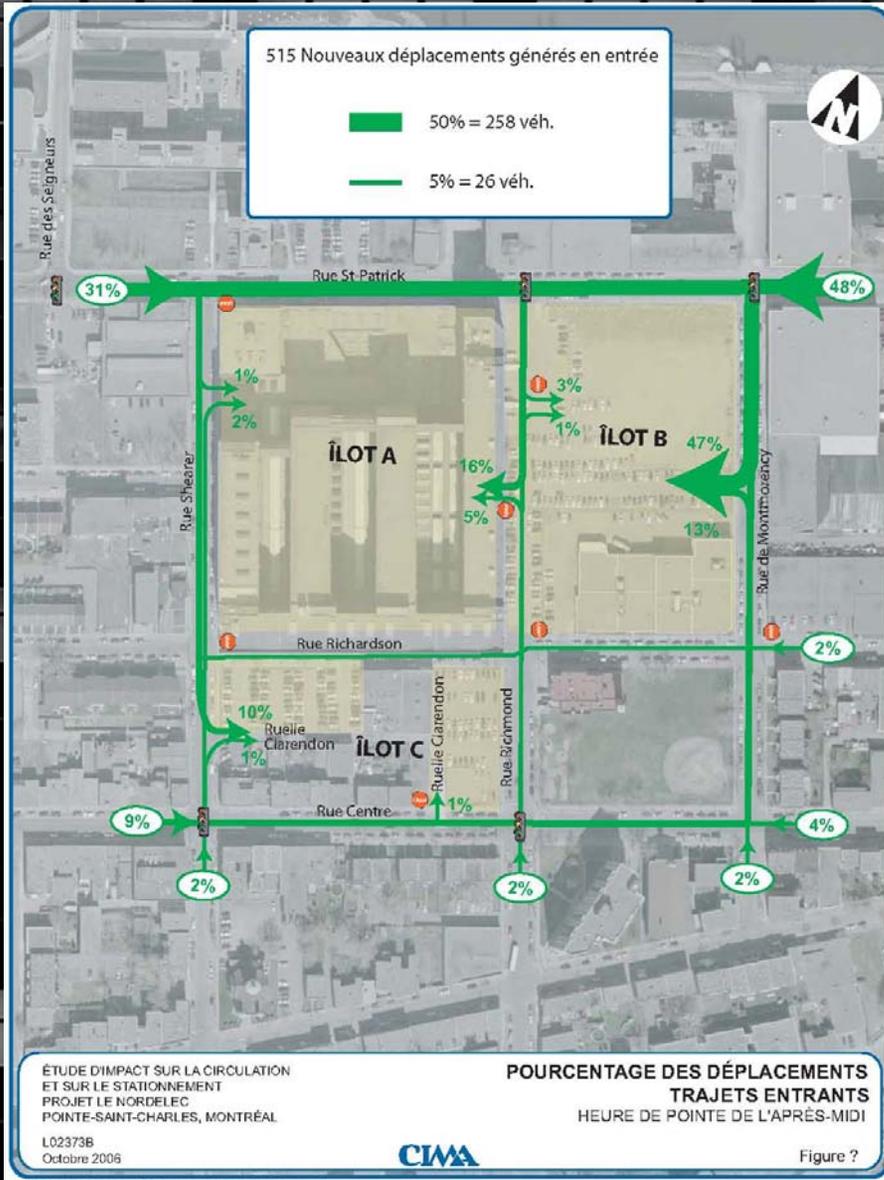
Stationnement

Stationnement (îlot A et B)	Programme		Stationnement			Réglementation en vigueur ⁽¹⁾	
	Sup. plancher m ²	Unités d'habitation	Nombre de cases	%	Ratio	Cases / minimum	Cases / maximum
Commerces et bureaux	64 961		562	36%	1 case / 116 m ²	325	866
Habitation	105 092	1015	999	63%	1 case / log.	410	1231
Stationnement extérieur (îlot B)			16	1%			
Total	170 053	1015	1577			735	2097
Alternative 1 (Autre répartition)							
Commerces et bureaux	64 961		634	40%	1 case / 102 m ²		
Habitation	105 092	1015	927	59%	0,9 case/ log.		
Stationnement extérieur (îlot B)			16	1%			
Total	170 053	1015	1577				
Alternative 2 (Stratégies de réduction)							
Commerces et bureaux	64 961		562	42%	1 case / 116 m ²		
Habitation	105 092	1015	760	57%	0,8 case/ log.		
Stationnement extérieur (îlot B)			16	1%			
Total	170 053	1015	1338				

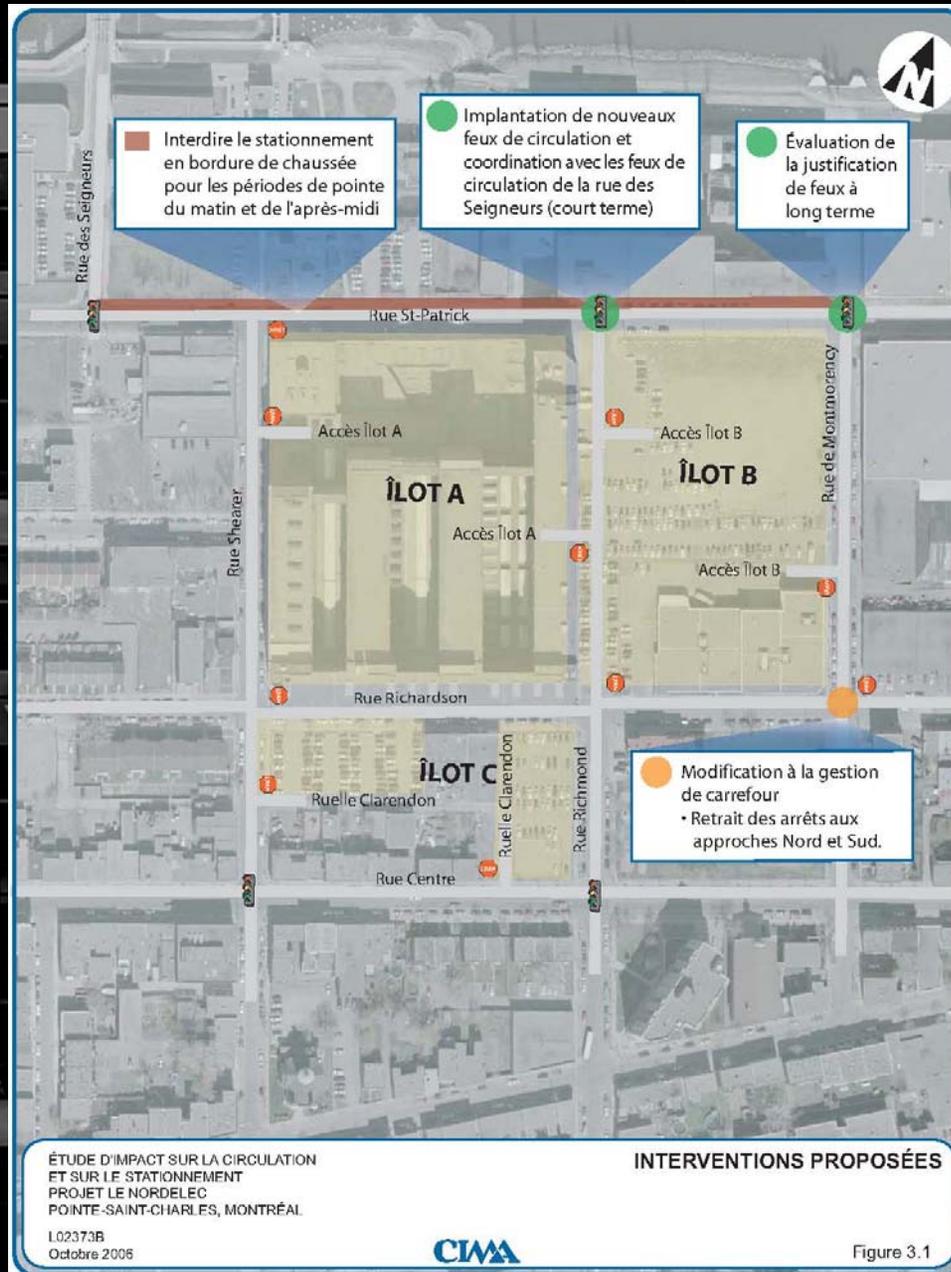
(1): Commercial / bureau: Min: 1 / 200m² et max. 1 / 75 m²

Habitation plus de 50 m²: Min: 1 case / 2 logements et max: 1,5 case / logement

Circulation

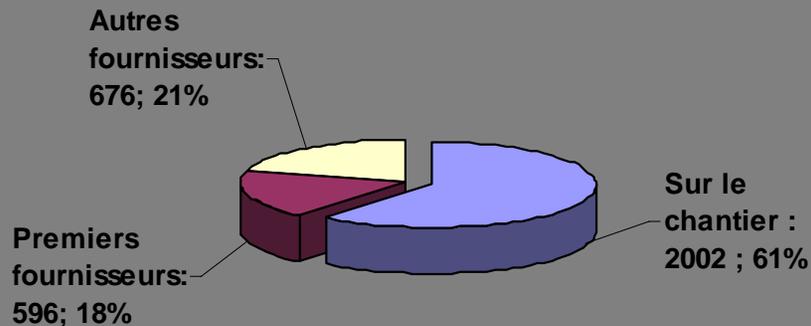


Circulation

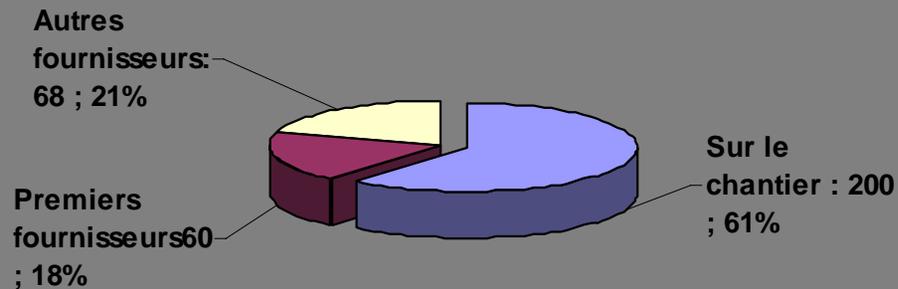


Retombées du projet

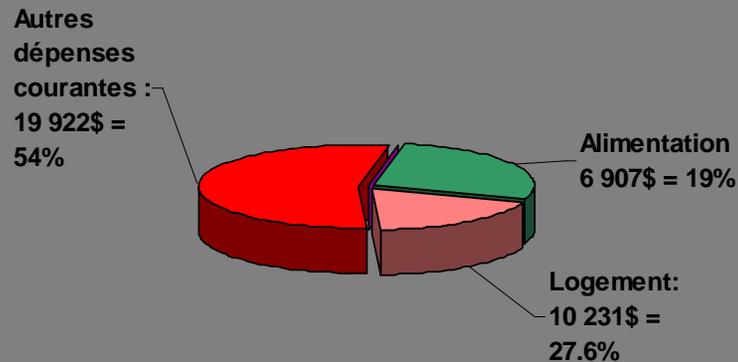
TOTAL DES EMPLOIS CRÉÉS PAR LE CHANTIER DU NORDELEC, EN ANNÉES- PERSONNE



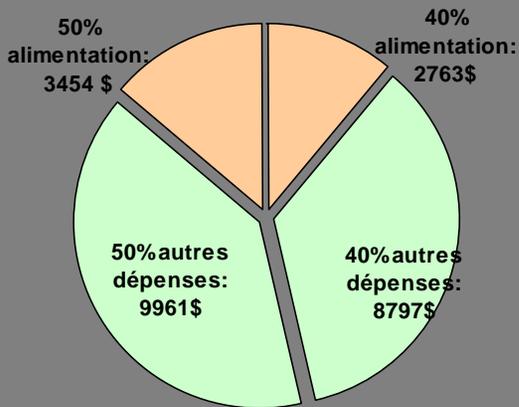
TOTAL DES EMPLOIS CRÉÉS par le chantier du Nordelec, en années- personne, moyenne annuelle sur 10 ans



**Dépenses courantes (moyenne annuelle) d'un nouveau ménage du Nordelec:
37 060\$**



**Potentiel de dépenses locales par un nouveau ménage résidant du Nordelec:
40% à 50% de 26 829\$ = entre 10 732\$ et 13 415\$ par an**



Conclusion

