



## **MÉMOIRE DU RESO SUR LE PROJET «LE NORDELEC»**

Présenté à l'Office de consultation publique de Montréal

Le 6 novembre 2006

par messieurs

Pierre Morrissette, directeur général du RESO  
Pierre Richard, vice-président au développement stratégique.

Le contenu de ce mémoire a été approuvé par  
le conseil d'administration du RESO lors de sa réunion du 17 octobre 2006.

## Introduction

Le projet «Le Nordelec», estimé à 350 M\$, dont la réalisation s'étalera sur une dizaine d'années, aura un effet significatif à long terme sur le Sud-Ouest, plus particulièrement sur le quartier Pointe Saint-Charles. Ce projet, dont le promoteur est le groupe EI-Ad, touche à des enjeux multiples qui sont au cœur des préoccupations de la communauté du Sud-Ouest; il aura des impacts majeurs sur l'emploi, sur l'habitation et sur la qualité de vie.

Au-delà de son importance réelle, ce projet a aussi une portée symbolique pour le quartier Pointe Saint-Charles. Presque toutes les familles du secteur ont eu un ou plusieurs membres qui ont travaillé à la Northern Electric. Le bâtiment actuel est un joyau hérité de l'époque industrielle du Sud-Ouest; il a été un acteur de premier plan de cette période «glorieuse» comme il est devenu, après le départ de la Northern, un lieu privilégié dans la reconversion du Sud-Ouest à l'économie de services et à la nouvelle économie. En d'autres mots, l'édifice actuel et les entreprises qui l'ont occupé ou qui l'occupent encore sont au cœur de l'économie et de l'emploi du Sud-Ouest.

La vocation ancienne, actuelle et future du Nordelec touche donc à la mission première du Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RESO). Ce n'est d'ailleurs pas un hasard que le RESO a été locataire du Nordelec dans les premières années de son existence et qu'il s'y est réinstallé à partir de 1995. C'était une décision stratégique d'être localisé au cœur d'un pôle majeur d'emploi du Sud-Ouest. Le RESO a eu des collaborations fructueuses avec les propriétaires successifs du Nordelec, pour faire la promotion du bâtiment et y attirer de nouvelles entreprises; le RESO offre des services à plusieurs des entreprises qui y logent et favorise leur réseautage.

Le RESO est une corporation de développement économique communautaire (CDEC) qui travaille à la revitalisation des quartiers du Sud-Ouest depuis 1989. Sa mission est définie ainsi : « *Regrouper la communauté du Sud-Ouest autour de stratégies et de projets de développement pour qu'elle participe activement à bâtir son avenir économique, social et culturel dans une perspective durable et équitable en misant sur l'engagement et la concertation de la population et des acteurs sociaux et économiques.* »

Le conseil d'administration du RESO est composé de membres élus, à travers des collèges sectoriels électoraux, par les différents acteurs socio-économiques de la communauté : entreprises privées et d'économie sociale; institutions financières; organismes communautaires; syndicats; institutions de la santé, de l'éducation et

de la culture; résidants participant à des activités en employabilité. Un élu municipal, choisi par le conseil d'arrondissement, participe aussi au conseil d'administration du RESO. Les grands champs d'intervention du RESO sont le développement de la main d'œuvre sans emploi et en emploi et le développement des entreprises.

Avant d'aborder le contenu du projet, nous tenons à souligner le souci manifesté par le promoteur d'informer et d'être en interaction avec les organismes et les résidants du quartier avant le processus formel de consultation publique, notamment par une activité de «portes ouvertes».

## **1) Projet urbain structurant**

De façon générale, le RESO accueille favorablement ce projet urbain qui aura un effet structurant positif sur le quartier, notamment :

- en revalorisant des espaces importants qui servent actuellement de stationnements extérieurs;
- en consolidant la vocation «emploi» du Nordelec, malgré une réduction des espaces consacrés à cette fin (nous reviendrons plus loin avec une recommandation à cet effet);
- en accueillant quelque 2,500 résidants, qui veulent s'établir dans le quartier ou qui y habitent déjà, ce qui contribuera à mieux financer les services publics et à diversifier l'offre commerciale dans le secteur;
- en développant de nouveaux commerces de proximité accessibles aux résidants du quartier et en augmentant la demande pour les commerces existants;
- en incluant dans les quelque 1200 nouveaux logements, 15% de logements sociaux et communautaires et un autre 15% de logements abordables;
- en améliorant l'environnement par du stationnement intérieur et des quais de chargement intérieurs;
- en préservant et en rénovant (mise aux normes) un bâtiment qui possède une réelle valeur patrimoniale et historique;
- en assurant, par une occupation mixte, une animation diurne et nocturne du secteur, ce qui contribue à la sécurité urbaine.

## **2) Habitation : repeuplement et mixité sociale**

A l'instar du Sud-Ouest en général, le quartier Pointe Saint-Charles a connu un dépeuplement massif au cours de la période de 1960 à 1990. La population du quartier s'est stabilisée dans les dernières années autour de 13,000 résidants alors qu'elle était de 24,000 en 1961, avant l'exode qui a suivi la disparition des emplois. L'ajout de quelque 1200 unités d'habitation représente un accroissement

populationnel d'environ 2500 personnes. Cela constitue une heureuse nouvelle pour le quartier à plusieurs points de vue :

- Le projet mise sur la mixité sociale, en respectant la politique d'inclusion de la Ville de Montréal et la volonté de l'arrondissement à cet égard; le projet inclut en effet une proportion de 15% de logements coopératifs et communautaires (130 unités pour personnes âgées et une quarantaine de logements familiaux); il inclut aussi 15% de logements abordables (selon les critères des programmes publics). Le RESO salue l'engagement du groupe El-Ad de céder gratuitement les terrains qui serviront au logement social et communautaire et d'assumer les coûts de décontamination de ces terrains. Nous nous inquiétons cependant du flou qui semble entourer le financement public pour la construction de ces 169 unités sociales; la communauté n'acceptera pas que la Ville tergiverse sur la mise en application de sa propre politique d'inclusion, qui constitue, selon nous, un minimum.
- Le fait d'offrir de nouveaux produits d'habitation, notamment pour la clientèle des professionnels qui travaillent dans les entreprises du Nordelec et des environs, a pour effet de diminuer la pression sur le stock des logements existants dans le quartier.
- Dans son projet, le promoteur prévoit du logement en copropriété et du logement locatif; il dit offrir un certain nombre de logements plus grands pouvant répondre à des besoins de familles avec enfants. Il serait intéressant de connaître ses projections chiffrées à ce sujet.
- Comme nous le soulignons précédemment, l'arrivée de quelque 2500 résidents contribuera au maintien et à l'amélioration des services publics (entretien, équipements culturels et communautaires, écoles, transport en commun,...), à l'augmentation de l'activité commerciale (achalandage des commerces existants et ajout de nouveaux commerces) et à la sécurité urbaine par une animation continue du secteur.

***Recommandations : Le RESO appuie l'approche générale du projet en terme d'habitation et de mixité sociale, demande que soit chiffrée l'offre dans les divers types de logements et les différentes formes de tenure et recommande que la réalisation du volet social et communautaire en habitation (169 unités) soit garantie dans les premières phases du projet, et ce quel que soit l'usage final qui sera réservé aux trois étages supérieurs du bâtiment actuel du Nordelec. D'autre part, le RESO demande que la Ville de Montréal s'engage à réserver les budgets nécessaires à la réalisation des logements sociaux prévus dans le projet.***

### 3) Emploi : Renforcement de la vocation du Nordelec

Le Nordelec est un phare au plan de l'emploi. Il l'a été du temps de la Northern Electric (qui faisait partie de la nouvelle économie dans la première moitié du 20<sup>e</sup> siècle) et il l'est depuis la décision de la Ville de Montréal de l'acquérir après le départ de la Northern. Cette vocation a été renforcée par les nouveaux propriétaires privés, dont le propriétaire actuel. Même sous-utilisé (taux d'occupation de 66%), le Nordelec est un véritable «parc d'entreprises» avec 238 entreprises et 1294 emplois.

Le promoteur prévoit réduire l'espace pour les entreprises en convertissant les trois étages supérieurs (6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup>) en lofts résidentiels. Il propose par ailleurs de densifier l'emploi en privilégiant les entreprises dont les activités nécessitent moins d'espace par emploi et en se départissant de locataires dont les activités requièrent beaucoup d'espace pour peu d'emplois, par exemple des activités d'entreposage et de manutention; il vise une moyenne de 334 pieds carrés par emploi (la moyenne actuelle est de 463 pieds carrés). Selon le promoteur, cette densification ferait augmenter le nombre d'emplois de 42%, passant de 1294 à 1838, même avec la reconversion de trois étages en résidentiel. Le promoteur explique que la reconversion des trois étages supérieurs se fera graduellement en respectant la demande du marché; il n'exclut pas de conserver en partie ou en totalité ces espaces pour des entreprises si la demande le justifie.

Le RESO croit que plusieurs signaux indiquent qu'il faut agir prudemment avant d'autoriser le résidentiel pour les trois étages supérieurs du Nordelec. Parmi ces signaux, il y a la progression plus rapide du Sud-Ouest par rapport à Montréal en terme de création d'emplois, particulièrement dans les services et la nouvelle économie; dans le seul secteur du tertiaire moteur (technologies de l'information, radiotélévision, cinéma, services scientifiques), le nombre d'emplois a doublé en cinq ans dans le Sud-Ouest, passant de 2500 à 5000 emplois. Il y a aussi le fait que les autres bâtiments multilocatifs de qualité dans le Sud-Ouest (Dompark, Château Saint-Ambroise, Complexe du canal, Centre du design, El Pro) atteignent une pleine occupation au fur et à mesure de leur rénovation. Le Sud-Ouest exerce un attrait de plus en plus marqué sur les petites et moyennes entreprises de services qui souhaitent s'établir en milieu urbain à des taux plus abordables que ceux du centre-ville; cet attrait ira en grandissant notamment avec la fin des crédits d'impôt dans la Cité du multimedia.

***Recommandations : Le RESO recommande une approche prudente et graduelle dans une redéfinition même partielle de la vocation du Nordelec afin de préserver et de renforcer le pôle d'emplois qu'il représente. A cet effet, le RESO :***

- **Accueille positivement la construction de 182 nouvelles unités d'habitation dans les trois ailes qui seront prolongées jusqu'à Saint-Patrick;**
- **Demande que l'usage «habitation» ne soit pas autorisé immédiatement pour les étages 6, 7 et 8 du bâtiment actuel ; la vocation de ces trois étages pourra être réévaluée après que l'ensemble des développements résidentiels du projet (trois nouvelles ailes, îlot B et îlot C), qui représentent un total de 911 unités, auront été réalisés et cette réévaluation devra tenir compte de la demande d'espaces pour les entreprises;**
- **Appuie la volonté du promoteur de densifier l'emploi dans le Nordelec;**
- **Offre au propriétaire du Nordelec de poursuivre et d'intensifier sa collaboration dans la promotion du Nordelec, dans le recrutement de nouvelles entreprises et dans l'offre de services aux entreprises locataires.**
- **Demande au promoteur et à l'arrondissement de veiller à la complémentarité de l'offre commerciale offerte à l'intérieur du projet et celle de la rue Centre; à cet effet, le RESO offre sa collaboration pour aider à structurer une offre commerciale dynamique qui profite à tout le quartier.**

#### **4) Qualité de vie : favoriser des modes alternatifs et collectifs de transport**

Le fait d'éliminer les stationnements extérieurs pour les transformer en stationnements intérieurs est un progrès important pour la qualité de vie du secteur. Il nous semble que le ratio de stationnement prévu dans le projet est acceptable : 0,5 à 1 case de stationnement par logement et 1 case par 120 mètres carrés pour les commerces et les bureaux.

Le RESO prend bonne note des diverses mesures et programmes que le promoteur veut mettre en place pour favoriser le transport collectif et les moyens alternatifs, tels le vélo et le programme Communauto. Nous souhaitons une stratégie proactive pour l'accroissement graduel de ces mesures afin de réduire l'utilisation de l'automobile individuelle dans la mesure du possible. Si cette stratégie se révèle efficace, cela devrait se traduire en cours de projet par une diminution du nombre d'espaces de stationnement prévus, ce qui serait souhaitable.

Nous profitons de ces consultations publiques pour interpeller la Société de transport de Montréal afin qu'elle révise et améliore sa desserte du secteur; nous constatons que, même dans la situation actuelle avec 1300 employés au Nordelec, la desserte en transport en commun est insatisfaisante, ce qui en incite plusieurs à utiliser leur automobile.

## **Conclusion**

Le RESO estime que le projet, tel que présenté, aura plus d'effets positifs que d'impacts négatifs sur le développement du quartier Pointe Saint-Charles. Il ne faut cependant pas sous-estimer les incidences qu'aura sur la vie du quartier l'arrivée de quelque 2500 nouveaux résidents et de quelque 600 nouveaux salariés et les inquiétudes que cela peut générer. Nous croyons que le promoteur devrait faire un pas de plus que les engagements qu'il a déjà pris, afin de soutenir des initiatives de développement de la communauté; dans ce sens, nous trouvons intéressante la suggestion avancée par le groupe Bâtir son quartier qu'une partie des garanties exigées du promoteur par la Ville soit versée dans un fonds d'investissement local pour la durée de l'accord de développement, afin de soutenir la création d'emplois en économie sociale pour les résidents du secteur et afin de faciliter l'acquisition de propriétés pour le développement d'habitations communautaires. Le RESO est prêt à participer à la définition et à la mise en place d'un tel fonds au profit de la communauté locale.