

Langlais
et Associés



Recherche et Marketing

MISE À JOUR
DES PRINCIPALES DONNÉES
CONCERNANT LE PROJET
DE DÉVELOPPEMENT
DU SECTEUR NORDELEC
22 FÉVRIER 2006

**MISE À JOUR
DES PRINCIPALES DONNÉES
CONCERNANT LE PROJET
DE DÉVELOPPEMENT DU SECTEUR
NORDELEC**

MONTRÉAL, LE 22 FÉVRIER 2006

155, rue Beaumont Est
Saint-Bruno-de-Montarville
Québec J3V 2P8

Téléphone : (514) 272-3600
(450) 653-3500
Télécopieur : (450) 441-6056
Courriel.: rclanglais@videotron.ca

TABLE DES MATIÈRES

MISE À JOUR DE LA SITUATION DES LOCATAIRES DU NORDELEC	2
1 NOUVELLE VISION DU NORDELEC	3
LES EMPLOIS AU NORDELEC	3
2 PROBLÉMATIQUE DE CONVERSION DES TROIS DERNIERS NIVEAUX	5
CONVERSION DES TROIS NIVEAUX SUPÉRIEURS DE L'IMMEUBLE EN LOGEMENTS	5
3 RETOMBÉES DU PROJET DU NORDELEC : CRÉATION D'EMPLOIS, DÉPENSES DE CONSOMMATION	7
RETOMBÉES LOCALES :	7
3.1 CONSTRUCTION NEUVE OU ÉQUIVALENT	7
3.2 RETOMBÉES COMMERCIALES LOCALES	7
3.3 OFFRE COMMERCIALE ACTUELLE DANS LE QUARTIER	9
4 CONCLUSION	12



MISE À JOUR DE LA SITUATION DES LOCATAIRES DU NORDELEC

L'étude du marché déposée en juin 2005 faisait état des espaces occupés et vacants dans tout l'immeuble. La situation ayant évolué au cours des derniers six mois, il convient de faire le point sur la situation en utilisant les données les plus récentes fournies par l'administration du Nordelec.

Distribution des espaces du Nordelec en janvier 2006

ÉTAGE	TOTAL ESPACE LOCATIF EN PIEDS CARRÉS	OCCUPÉ	VACANT JANVIER 2006
1	214,900	14,900	200000
2	100,032	73,969	26,063
3	94,589	81,420	13169
4	93,186	85,176	8010
5	91,836	89,402	2434
6	99,218	98,617	601
7	100,531	87,408	13123
8	104,500	58,005	46495
TOTAL	898,792	588,897	309895
OCCUPATION	100%	66%	34%

SOURCE : RÔLE LOCATIF DU NORDELEC, JANVIER 2006

Le tableau ci-haut fait état des superficies de chacun des étages, de la superficie occupée et de la superficie à louer. On constate une augmentation du taux d'inoccupation qui atteint actuellement 34% des espaces locatifs, une augmentation de 1% par rapport à juin 2005.



1. NOUVELLE VISION DU NORDELEC

LES EMPLOIS AU NORDELEC

Le développement sera rendu possible en transformant progressivement la location de manière à augmenter le nombre d'entreprises qui affichent une moyenne de pieds carrés par emploi plus basse. Cette stratégie permettra de se rapprocher de la moyenne de 334 pieds carrés par emploi qui caractérise les entreprises qui occupent actuellement 47% des espaces locatifs du Nordelec.

L'aménagement du rez-de-chaussée permettra de créer 210,722 pieds carrés d'espaces commerciaux et de bureaux. Ces nouveaux espaces compenseront les espaces des 6^{ème}, 7^{ème} et 8^{èmes} étages qui seront convertis en logement.

Actuellement le Nordelec dispose de 898,792 pieds carrés locatifs nets. La conversion des étages 6, 7 et 8 en habitation ramènera la superficie locative à 597,035 pieds carrés. Une fois effectuée la transformation du rez-de-chaussée en espaces commerciaux et de bureaux, la superficie locative sera légèrement supérieure aux 578,175 pieds carrés actuellement occupés au Nordelec.

Nous avons examiné de nouveau les caractéristiques des emplois que l'on trouve au Nordelec du point de vue de la superficie occupée par emploi par les locataires.

La stratégie de location des espaces visera surtout à attirer des entreprises qui afficheraient une proportion de pieds carrés par emploi se situant à près de la moyenne actuelle de 334 pieds carrés par emploi, correspondant à la moyenne des locataires actuels les plus performants du Nordelec à ce chapitre. À titre indicatif, la moyenne de pieds carrés par emploi dans le centre-ville se situe à environ 300 pieds carrés par emploi.

En appliquant cette stratégie de location le Nordelec pourrait ainsi héberger près de 1838 emplois une fois sa transformation complétée (sur 5 à 6 ans). Cela constituerait une augmentation de 42% du nombre d'emplois par rapport à la situation actuelle.



Le tableau ci-après illustre la situation actuelle au Nordelec vue sous l'angle du nombre de pieds carrés occupés par emploi.

ANALYSE DES DONNÉES DU RÔLE LOCATIF DU NORDELEC	SUPERFICIE PAR CATEGORIE EN PI.CAR.	NOMBRE D'ENTREPRISES	NOMBRE EMPLOIS PAR CATEGORIE	MOYENNE PI. CAR. PAR EMPLOI PAR CATEGORIE
CATÉGORIES D'ENTREPRISES				
ENVIRONNEMENT	6829	4	28	244
PROFESSIONNELS	49100	29	192	256
TV PRODUCTION DÉVELOPPEMENT	68425	20	228	300
MARKETING / PUBLICITÉ	48160	19	124	388
TECHNOLOGIE / MULTIMEDIA/ DESIGN GRAPHIQUE/ COMMUNICATIONS	93373	42	237	394
RECHERCHE & DÉVELOPPEMENT	16739	10	41	408
GESTION DE L'IMMEUBLE	4913	2	12	409
CATÉGORIES DE LOCATAIRES AVEC UN PLUS GRAND NOMBRE D'EMPLOIS ET UN PLUS PETIT NOMBRE DE PI. CAR. PAR EMPLOI TOTAL	287539	125	862	334
VENTES & DISTRIBUTION	79755	32	166	480
SANS BUT LUCRATIF / COMMUNAUTAIRE/ DIVERS	37831	16	78	485
MODE & DESIGN	16007	4	31	516
IMPRIMERIE	61777	17	75	824
DÉCOR / ART / PHOTOGRAPHIE	52199	19	57	916
SANTÉ STYLE DE VIE	8969	2	9	997
ENTREPOSAGE	69624	22	16	4352
CATÉGORIES DE LOCATAIRES AVEC MOINS D'EMPLOIS ET UNE PLUS GRANDE SUPERFICIE MOYENNE OCCUPÉE PAR EMPLOI TOTAL	326162	113	432	755
TOTAL SUPERFICIE OCCUPÉE	613701	238	1294	463
SUPERFICIE VACANTE	285091			
TOTAL SUPERFICIE LOCATIVE	898792			
SOURCE: RÔLE LOCATIF DU NORDELEC, MAI 2005				



2. PROBLÉMATIQUE DE CONVERSION DES TROIS DERNIERS NIVEAUX

CONVERSION DES TROIS NIVEAUX SUPÉRIEURS DE L'IMMEUBLE EN LOGEMENTS

Le tableau ci-après présente le total des superficies locatives des 6^{ème}, 7^{ème} et 8^{èmes} étages, qui s'établit à 304,249 pieds carrés. De cette superficie, 244,030 pieds carrés sont occupés et 60,219 pieds carrés sont inoccupés, au 13 janvier 2006.

DONNÉES MISES À JOUR AU SUJET DES OCCUPANTS DES 6 ^{ÈME} , 7 ^{ÈME} ET 8 ^{ÈMES} ÉTAGES DU NORDELEC AU 13 JANVIER 2006		PIEDS CARRÉS
ÉTAGES 6, 7 ET 8	TOTAL DES ESPACES LOCATIFS	304,249
	ESPACES VACANTS	60,219
	ESPACES OCCUPÉS	244,030
ESPACES DISPONIBLES AILLEURS DANS L'IMMEUBLE POUR RELOCALISER LES LOCATAIRES :		PIEDS CARRÉS
ESPACES VACANTS AILLEURS DANS L'IMMEUBLE POUR RELOCALISER LES LOCATAIRES DES 6 ^{ÈME} , 7 ^{ÈME} ET 8 ^{ÈME} ÉTAGES :		249,676
BAUX À RENOUEVER AUX 6 ^{ÈME} , 7 ^{ÈME} ET 8 ^{ÈMES} ÉTAGES ENTRE 2006 ET 2010 ET À RELOCALISER AILLEURS DANS L'IMMEUBLE, SOIT LA TOTALITÉ DES ESPACES OCCUPÉS EN JANVIER 2006 AUX 6 ^{ÈME} , 7 ^{ÈME} ET 8 ^{ÈMES} ÉTAGES :		244,030

La seconde partie de ce tableau présente les superficies disponibles ailleurs dans l'immeuble qui pourront être utilisées pour relocaliser les locataires des 6^{ème}, 7^{ème} et 8^{èmes} étages. On dispose ailleurs dans l'immeuble de 249,676 pieds carrés pour relocaliser les 244,030 pieds carrés actuellement occupés par les locataires des trois derniers étages de l'immeuble.

Notons aussi que tous les locataires des 6^{ème}, 7^{ème} et 8^{èmes} étages renouvelleront leur bail entre 2006 et 2010, ce qui permettra une relocalisation progressive des locataires sur une période assez longue. Au cours de cette même période, il se pourrait que des fins de baux d'autres locataires permettent d'offrir davantage d'espaces à ces locataires qui seraient déménagés à l'intérieur de l'immeuble.



3. RETOMBÉES DU PROJET DU NORDELEC : CRÉATION D'EMPLOIS, DÉPENSES DE CONSOMMATION

RETOMBÉES LOCALES :

L'analyse des retombées porte sur le développement du Nordelec et sur les constructions sur les lots adjacents.

Le rapport examine successivement les retombées de la construction neuve, de la rénovation, la création d'emplois et les dépenses de consommation à prévoir dans le secteur par la population locale et celle qui viendra y résider ou y travailler.

3.1 CONSTRUCTION NEUVE OU ÉQUIVALENT :

Le programme de construction et de rénovation comprend la construction de logements neufs et la transformation des locaux existants en logements, de même que des travaux importants d'aménagement des stationnements ainsi que des mises aux normes des équipements de l'immeuble, tels que l'électricité la plomberie et d'autres équipements.

Unités neuves dans le Nordelec et sur les terrains adjacents : 871 logements

Transformations et construction de logements aux
6^{ième}, 7^{ième} et 8^{èmes} étages du Nordelec.

281 logements

Total des logements:

1 152 logements

Le budget de construction des logements neufs et de réfection du Nordelec pour y construire des logements représentera la création 1152 logements qui nécessiteront un investissement de 234,4 M \$. La transformation du Nordelec et sa remise aux normes, l'aménagement du rez-de-chaussée et la construction de 1611 espaces de stationnement intérieurs représentent un budget de l'ordre de 71,4 M\$. Ces deux projets qui fonctionneront en continu et s'étaleront sur environ six années signifieront un investissement total de 305,8M\$.

Selon les plus récentes données du Bureau de la Statistique du Québec ¹ les retombées directes et indirectes en termes d'emplois se présentent comme suit pour un tel projet :

♦ ¹Cédérom intitulé « Les tableaux d'impact économique du modèle intersectoriel du Québec : un instrument d'analyse utile et efficace », édition 2004, Bureau de la Statistique du Québec.



ESTIMÉ DES RETOMBÉES D'EMPLOI DU CHANTIER LE NORDELEC EN UTILISANT LE MODÈLE INTERSECTORIEL DU QUÉBEC	ANNÉES-PERSONNE D'EMPLOI	MOYENNE ANNUELLE SUR 6 ANS DE RÉALISATION
RETOMBÉES DIRECTES SUR LE CHANTIER	2002	334
PREMIERS FOURNISSEURS	596	99
AUTRES FOURNISSEURS	676	113
TOTAL RETOMBÉES DIRECTES ET INDIRECTES D'EMPLOI :	3274	546

Au total donc, le projet de développement du Nordelec et la mise en valeur des terrains adjacents pourrait créer 3274 années-personne d'emploi, qui seraient distribués sur la durée prévue des travaux, estimée à 6 ans. Selon cette hypothèse, le chantier complet procurerait l'équivalent de 334 années-personnes d'emploi pendant 6 ans dans le secteur.

3.2 RETOMBÉES COMMERCIALES LOCALES

Les 1294 emplois actuels au Nordelec représentent une masse salariale de 59,5 M \$ annuellement². À cette somme s'ajoutent les revenus des 27 823 ménages qui habitent dans un rayon de 2 km du Nordelec, estimés à 1238,7 M\$ annuellement.

La proportion des dépenses effectuées localement par les personnes qui occupent un emploi au Nordelec est estimée à 10,4M \$ annuellement (17,5% du total des dépenses).

Le développement commercial et du bureau du Nordelec augmenterait de 544 le nombre d'emplois portant ainsi les emplois à 1838, une majoration de 42%. Les dépenses annuelles effectuées localement augmenteraient aussi dans une semblable proportion et atteindraient 14,8 M \$, une fois le chantier complété.

Les 1152 logements qui s'ajouteront au complexe du Nordelec seront occupés par autant de ménages qui disposeront de revenus annuels de l'ordre de 54 M \$ (en utilisant la moyenne montréalaise de 47,150\$ de dépenses totales par ménage en 2004) et qui pourraient y dépenser localement 21,7 M \$ (40% de leurs dépenses totales).

L'ensemble de ces données est présenté au tableau de la page suivante.

² Estimé selon les données de l'enquête de Statistique Canada sur les dépenses des familles et des ménages, 2004, reportées à l'échelle des Aires de Dissémination.



ESTIMÉ DES RETOMBÉES COMMERCIALES LOCALES DU PROJET LE NORDELEC		DÉPENSES ANNUELLES TOTALES	RETOMBÉES LOCALES		
			MINIMUM	MOYENNE	MAXIMUM
EMPLOIS ACTUELS AU NORDELEC	1294	59,551,174 \$	8,932,676 \$	10,421,455 \$	11,910,235 \$
NOUVEAUX EMPLOIS CRÉÉS AU NORDELEC	544	25,035,424 \$	3,755,314 \$	4,381,199 \$	5,007,085 \$
NOUVEAUX RÉSIDENTS	1152 MÉNAGES	54,316,800 \$	19,010,880 \$	21,726,720 \$	24,442,560 \$
CRÉATION D'EMPLOIS DIRECTS SUR LE CHANTIER, SUR 6 ANS	251 ANNÉES- PERSONNE CHAQUE ANNÉE PENDANT 6 ANS	66,933,065 \$	16,733,266 \$	20,079,920 \$	22,688,047 \$
TOTAL		205,836,463\$	48,432,136\$	56,609,294 \$	64,047,927 \$
CRÉATION D'EMPLOIS INDIRECTS SUR 6 ANS	212 ANNÉES- PERSONNE D'EMPLOI	56,533,105\$			
TOTAL RETOMBÉES COMMERCIALES		262,369,560			
POTENTIEL DE DÉPENSES DES RÉSIDENTS AUTOUR DU NORDELEC					
MÉNAGES VIVANT DANS LES 500M DU NORDELEC	1 321 MÉNAGES	42,734,350 \$	\$8,546,870	9,615,229 \$	\$10,683,588
MÉNAGES VIVANT ENTRE .5 ET 2 KM DU NORDELEC	26 501 MÉNAGES	1,238,762,744 \$	247,752,549 \$	278,721,617 \$	309,690,686 \$
MÉNAGES VIVANT DANS 2 KM DU NORDELEC	27 823 MÉNAGES DANS 2 KM DU NORDELEC	1,280,442,283 \$	256,088,457 \$	288,099,514 \$	320,110,571 \$

Les travaux de construction de logements neufs et de remise aux normes du bâtiment représentent des investissements de 301,8M\$ (estimés : 71,4M\$ pour la rénovation et la remise aux normes du bâtiment et 234,4 M \$ pour la construction de 1152 logements neufs). Les retombées locales annuelles sur 6 ans sont estimées à 20 M\$ par an (30%).

Les impôts fonciers qui seront payés à la ville de Montréal par l'ensemble des logements, des commerces et des bureaux du projet de développement du Nordelec représenteront près de 7 millions de dollars annuellement. (estimés à 2% de 346,8 M\$)



Les retombées du re-développement du Nordelec représenteraient au total une injection de plus de 205.8 millions de dollars annuellement dans le secteur. On estime les retombées locales annuelles à près de 56,6 millions de dollars au cours des six années que durera le développement du projet. Par la suite ces retombées permanentes se situeraient à près de 36,5 M\$ annuellement, correspondant aux dépenses estimées des employés des entreprises installées au Nordelec.

Cette somme annuelle de 56,6 millions \$ en retombées locales au cours des 6 années de réalisation du projet représente 19,6% des dépenses locales estimées de la population qui vit dans un rayon de 2 km du Nordelec.

3.3 OFFRE COMMERCIALE ACTUELLE DANS LE QUARTIER

Parmi les commerces établis de part et d'autre de la rue Centre on trouve une variété d'établissements. Les commerces appartenant à la même catégorie sont regroupés ci-après :

NOMBRE D'ÉTABLISSEMENTS	CATÉGORIE	SUPERFICIE TOTALE EN PIEDS CARRÉS
6	RESTAURANTS À SERVICE COMPLET	12325
4	SALONS DE COIFFURE MIXTES	2423
3	DÉPANNEURS	2536
2	BOUCHERIES	6773
2	CABINETS DE DENTISTES	5200
2	PLOMBERIE, CHAUFFAGE ET CLIMATISATION	4680
2	MAGASINS DE MARCHANDISES D'OCCASION	4110
2	ÉTUDES D'AVOCATS	3931
2	ÉTUDES DE NOTAIRES	1531
2	SERVICES DE NETTOYAGE À SEC ET DE BLANCHISSAGE, SAUF LE LIBRE-SERVICE	1475
1	CENTRES DE LOCATION D'ARTICLES DIVERS	4800
1	SERVICES COMMUNAUTAIRES D'ALIMENTATION	3558
1	PHARMACIES	3500
1	TRAVAUX D'ÉLECTRICITÉ	3340
1	MAGASINS DE CADEAUX, D'ARTICLES DE FANTAISIE ET DE SOUVENIRS	2850
1	QUINCAILLERIES	2350
1	MAGASINS DE FOURRURES	2000
1	DÉBITS DE BOISSONS (ALCOOLISÉES)	1980
1	MAGASINS DE BIÈRE, DE VIN ET DE SPIRITUEUX	1700
1	LOCATION DE PERSONNEL SUPPLÉANT	1700
1	AUTRES SERVICES INDIVIDUELS ET FAMILIAUX	1380



NOMBRE D'ÉTABLISSEMENTS	CATÉGORIE	SUPERFICIE TOTALE EN PIEDS CARRÉS
1	FLEURISTES	1200
1	CABINETS DE CHIROPRACTIENS	1183
1	TOUS LES AUTRES MAGASINS D'ALIMENTATION SPÉCIALISÉE	1150
1	LOCATION DE BANDES ET DE DISQUES VIDÉO	1100
1	TRAITEURS	1065
1	SERVICES DE GARDERIE	1030
1	AGENCES DE PLACEMENT	875
1	BOULANGERIES-PÂTISSERIES	800
1	GROSSISTES-DISTRIBUTEURS D'AUTRES FOURNITURES SPÉCIALES DE CONSTRUCTION	790
1	TOUS LES AUTRES SERVICES DE DIVERTISSEMENT ET DE LOISIRS	600
TOTAL : 48		83 935

Ces renseignements sont tirés du REEM 2000 de la Ville de Montréal et ne représentent peut-être pas exactement la situation actuelle, mais suffisent néanmoins à donner une appréciation des types de commerces que l'on trouve répartis de part et d'autre de la rue Centre.

En plus des établissements commerciaux établis rue Centre on y trouve aussi des organismes publics et de services :

NOMBRE D'ÉTABLISSEMENTS	CATÉGORIE	SUPERFICIE TOTALE EN PIEDS CARRÉS
2	Organismes d'action sociale	1159
2	Centres communautaires de soins de santé	27288
2	Organismes religieux	26105
1	Tous les autres établissements d'enseignement et de formation	9730
Total : 7		64 282

L'analyse des types de commerces établis rue Centre pourra servir de guide pour la détermination des types de commerces à installer dans la composante commerciale du Nordelec, de manière à ne pas nuire à ceux qui sont déjà établis rue Centre, à proximité du Nordelec.



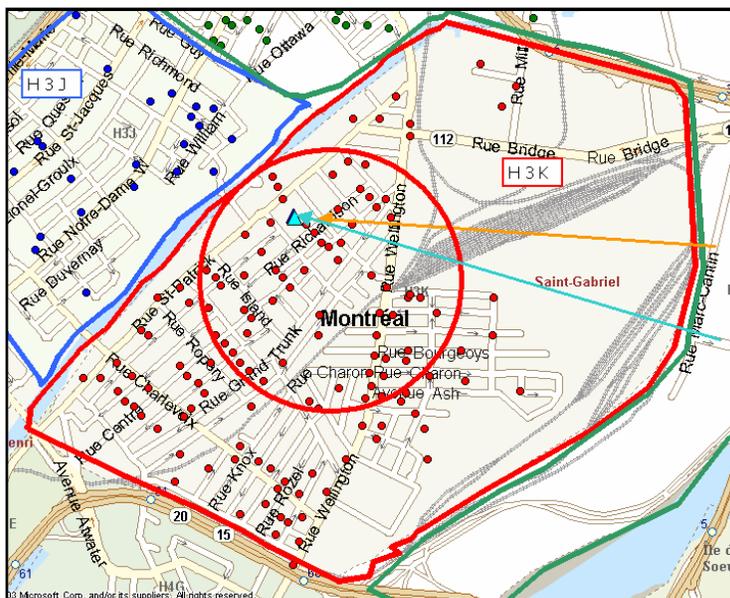
Dans la détermination du mix des commerces à privilégier dans les espaces commerciaux du Nordelec, nous tiendrons aussi compte de l'offre globale de biens et de services qui est déjà présente dans les artères commerciales du quartier de même que celle que l'on trouve à proximité du pôle du marché Atwater.

Il est évident que seuls les commerces de la rue Centre ne suffiront pas à satisfaire les attentes des nouveaux consommateurs qui viendront s'établir au Nordelec, qu'ils soient de nouveaux employés ou des nouveaux résidents du quartier.

Ainsi, les 84,000 pieds carrés de commerces répertoriés sur la rue Centre pourraient, en leur attribuant un chiffre de ventes au pied carré de 300\$, absorber 25,2 M \$ en dépenses locales. En réalité, il serait étonnant que ces établissements réalisent de tels chiffres de ventes annuelles actuellement.

L'estimation des dépenses annuelles effectuées localement par les résidents habitant dans un rayon de 2 km du Nordelec se situe actuellement à 288M\$. À ces dépenses s'ajoutera l'apport des nouveaux emplois et des nouveaux résidents du Nordelec qui pousserait les dépenses locales à 314,2M\$.

De même si on examine l'ensemble des établissements de commerces de détail répertoriés dans le territoire correspondant à la RTA H3K, (qui correspond au territoire borné par l'Autoroute Bonaventure, le Canal de Lachine, l'Avenue Atwater et le Fleuve), les 125 établissements de commerce de détail qui y sont répertoriés représentent une offre globale de 637,620 pieds carrés. En appliquant un chiffre annuel de ventes de 300 \$ le pied carré à cet ensemble on obtient un potentiel de ventes annuelles de 191,2 M \$.





Ces chiffres estimés confirment encore des fuites de près de 100 M \$ annuellement en raison de l'offre commerciale insuffisante par rapport au potentiel des dépenses de la population locale actuelle. Une fois réalisées le développement commercial du Nordelec, les fuites commerciales pourraient atteindre plus de 123 M \$.

Tout cela indique clairement le besoin de doter le quartier de nouveaux établissements commerciaux afin de satisfaire les besoins locaux dans une plus large mesure ainsi que la demande qui ne manquera pas de se manifester une fois que le projet de développement aura débuté.

Les établissements commerciaux à installer au Nordelec viseront principalement à rencontrer les besoins commerciaux de la population locale et de la population nouvelle d'employés et de résidants du quartier entourant le Nordelec. La détermination des types d'établissements à installer au Nordelec se fera dans le respect de l'offre commerciale actuelle dans le quartier et visera à compléter cette offre et non à la remplacer.

L'objectif recherché sera de créer une synergie entre les établissements locaux et les nouveaux établissements du Nordelec de manière à ce que l'ensemble des établissements du quartier puisse offrir à la population locale de quoi satisfaire ses besoins de consommation dans la plus large mesure possible et ainsi récupérer la plus grande part du potentiel de dépenses des résidants du quartier.

4. CONCLUSION

Le projet du Nordelec amènera dans le quartier un développement immobilier résidentiel qui y fait cruellement défaut. Il contribuera à aménager des espaces vacants dans la trame urbaine le long de la rue Saint-Patrick en habitations. Il fera aussi de la place pour des logements pour les clientèles moins favorisées.

Le développement d'une partie du Nordelec en logements en copropriété permettra au promoteur de récupérer une partie de son investissement initial, de rentabiliser les espaces inoccupés du Nordelec actuel et de développer d'autres usages de type commercial à l'intention des 1838 employés qui travailleront au Nordelec et des 1152 résidants du complexe immobilier à réaliser autour et dans le Nordelec.

Le chantier apportera des retombées importantes en termes de création d'emplois directs et indirects, évalués à 56M\$ annuellement sur 6 années et 36.5M\$ annuellement par la suite en plus des taxes payées à la Ville de Montréal qui sont estimées à 7M\$ annuellement. De même, les retombées commerciales constituées des dépenses des résidents du secteur et des employés atteindraient vraisemblablement près de 600M\$ par année.

Le développement commercial se fera en tenant compte de l'offre actuelle de commerces locaux et visera à compléter l'offre locale de manière à ce que l'ensemble de la communauté puisse bénéficier de l'arrivée d'un nouveau citoyen corporatif dans le secteur du Canal de Lachine.