

**Un nouvel élan pour le Sud-Ouest :
Le Nordelec, projet essentiel à la relance de Pointe-Saint-Charles**

**MÉMOIRE DU
REGROUPEMENT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DU SUD-OUEST (RESO)**

**Déposé à
L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL (OCPM)**

**Présenté par
Pierre Morrissette
Directeur général**

21 février 2012

PRÉAMBULE

Le Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RESO) est une corporation de développement économique communautaire (CDEC) œuvrant depuis plus de vingt-cinq ans à la revitalisation des quartiers du Sud-Ouest de Montréal (Saint-Henri, Petite-Bourgogne, Pointe-Saint-Charles, Griffintown, Émard et Côte-Saint-Paul). La mission du RESO est de *«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»*.¹ Le RESO est une corporation autonome administrée par un conseil élu par les principaux acteurs socioéconomiques (entreprises, organismes communautaires, syndicats, institutions de la santé, de l'éducation et de la culture, citoyens participants, arrondissement). Pour réaliser sa mission, le RESO est soutenu financièrement par la Ville de Montréal, le gouvernement du Québec et le gouvernement du Canada. Le RESO exerce notamment le mandat de Centre local de développement (CLD) pour le territoire de l'arrondissement du Sud-Ouest.

Les grands projets de développement et d'aménagement, tel celui qui se produira sous peu dans Le Nordelec dans le quartier Pointe-Saint-Charles, soulèvent des enjeux importants pour l'avenir social, culturel et économique de l'arrondissement du Sud-Ouest. Le RESO analyse ces grands projets et se positionne par rapport à eux notamment en se référant aux orientations stratégiques du Plan d'action local pour l'économie et l'emploi (PALÉE) du Sud-Ouest pour la période 2011-2014, adopté par le conseil d'administration du RESO en novembre 2010 et entériné par le conseil d'arrondissement en décembre 2010². En privilégiant une approche de développement durable visant à trouver un équilibre fonctionnel entre les préoccupations économiques, sociales et environnementales, le PALÉE 2011-2014 s'articule ainsi à trois principes directeurs, soient :

1. Mobiliser et concerter les acteurs locaux;
2. Forger une communauté apprenante et entreprenante;
3. Favoriser un développement durable de la communauté.

De plus, le PALÉE 2011-2014 propose notamment les orientations stratégiques suivantes :

- Valoriser et développer les compétences de la main-d'œuvre du Sud-Ouest en emploi et sans emploi;
- Faire place à la relève (jeunes et adultes, persévérance scolaire et relève en entreprise);
- Dynamiser l'entrepreneuriat individuel et collectif;

¹Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RESO). Plan d'action local pour l'économie et l'emploi 2011-2014, 2011, p.5.

²Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RESO). Plan d'action local pour l'économie et l'emploi 2011-2014, 2011, 124 pages.

- Favoriser la rétention, l'expansion et l'attraction d'entreprise créatrices d'emplois qui respectent les principes du développement durable;
- Favoriser le renforcement et le renouvellement du secteur manufacturier dans la perspective du développement durable, des technologies vertes et des énergies renouvelables;
- Soutenir le développement de la nouvelle économie (services et technologies de l'information et des communications);
- Soutenir le développement du tourisme équitable en misant sur les atouts du Sud-Ouest (plans d'eau, patrimoine, histoire et culture);
- Soutenir le développement du secteur culturel;
- Soutenir la consolidation et le développement de l'économie sociale;
- Soutenir la revitalisation et l'animation des rues commerciales;
- Contribuer à l'amélioration de la qualité de vie de la population : habitation, environnement et transport, commerces et services de proximité;
- Contribuer à l'intégration des projets structurants dans le tissu social, économique et culturel;
- Promouvoir le Sud-Ouest et rehausser son rayonnement, sa notoriété et son attractivité aux échelles locales, métropolitaine, nationale et internationale.

À la lumière des orientations du PALÉE 2011-2014³ et de notre connaissance du territoire de l'arrondissement du Sud-Ouest, notre intervention portera donc sur la proposition de redéveloppement du complexe Le Nordelec.

INTRODUCTION

Le projet «Le Nordelec», estimé à plusieurs centaines de millions de dollars, dont la réalisation s'étalera sur une dizaine d'années, aura un effet significatif à long terme sur le territoire de l'arrondissement du Sud-Ouest, plus particulièrement sur le quartier Pointe Saint-Charles. Ce projet urbain multifonctionnel, dont le promoteur est le groupe El-Ad, touche à des enjeux multiples qui sont au cœur des préoccupations de la communauté du Sud-Ouest. Il aura à cet effet des impacts majeurs sur l'emploi, sur l'habitation et sur la qualité de vie.

Au-delà de son importance réelle dans la socio-économie locale, ce projet a aussi une portée symbolique pour le quartier Pointe Saint-Charles. Presque toutes les familles du secteur ont eu des membres ayant travaillé à la Northern Electric au fil des ans. Le bâtiment actuel est un joyau hérité de l'époque industrielle; 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

³Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RESO). Plan d'action local pour l'économie et l'emploi 2011-2014, 2011, 124 pages.

l'occupent encore sont au cœur de la relance de l'économie et de l'emploi dans le 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 ait été locataire du Nordelec dans les premières années de son existence et qu'il s'y est réinstallé de 1995 à 2011. C'était une décision stratégique d'être localisé au cœur d'un pôle majeur d'emploi du Sud-Ouest et de prendre des initiatives diverses pour en assurer la relance. Le RESO a eu notamment des collaborations fructueuses avec les propriétaires successifs du Nordelec, pour faire la promotion du bâtiment et y attirer de nouvelles entreprises. Le RESO offre toujours des services à plusieurs des entreprises qui y logent et en favorise le réseautage.

Avant de spécifier la position du RESO à l'égard du projet soumis à la consultation publique, nous tenons à souligner le souci du promoteur, dans les années précédant la première autorisation du projet et dans les années subséquentes, d'informer et d'être en interaction avec les organismes et les résidents du quartier pour la réalisation de son projet dans le quartier Pointe-Saint-Charles.

UN PROJET URBAIN STRUCTURANT

De façon générale, et comme nous l'avons mentionné dans notre mémoire déposé à l'automne 2006⁴, rappelons que le RESO accueillait favorablement ce projet urbain qui, jugions-nous à l'époque, aurait un effet positif et structurant sur le quartier Pointe-Saint-Charles, notamment :

- en consolidant la vocation «emploi» du complexe immobilier Le Nordelec, malgré une réduction des espaces existants consacrés à cette fin (6^e, 7^e et 8^e étage du bâtiment actuel), tel que spécifié dans le règlement 06-039 de la Ville de Montréal⁵. Le Nordelec est évidemment un immeuble phare sous l'angle de la création d'emploi dans l'arrondissement du Sud-Ouest, comme il l'a été du temps de la Northern Electric alors qu'il faisait partie de la nouvelle économie durant la première moitié du 20^{ème} siècle. **Rappelons tout de même que le RESO soulignait en 2006 qu'il fallait agir avec grande prudence dans la reconversion des trois étages supérieurs du bâtiment existant à des fins résidentielles, utilisés actuellement à des fins de commerces et de bureaux. Dans son mémoire déposé à l'OCPM⁶, il demandait en ce sens que l'usage « habitation » ne soit pas autorisé immédiatement pour les étages 6, 7 et 8 du**

⁴RESO. Mémoire du RESO sur le projet « Le Nordelec », 6 novembre 2006, 5 pages.

⁵Ville de Montréal. Règlement 06-039. 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 adjacents portant les numéros de lot 2 160 226, 2 160 227, 2 160 228 et 1 852 835, Vu le paragraphe 3 de l'Article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4), 23 avril 2007, 7 pages et annexes.

⁶RESO. Mémoire du RESO sur le projet « Le Nordelec », 6 novembre 2006, 5 pages.

bâtiment actuel; la vocation de ces trois étages pouvant être réévaluée subséquentement après que l'ensemble des développements résidentiels que contenait le projet aient été réalisés avec succès, et ce en fonction de l'absorption du marché;

- en revalorisant des espaces importants, peu esthétiques et improductifs qui servent actuellement de stationnements extérieurs autour de l'édifice;
- en accueillant au moins 2,500 nouveaux résidants (1300 unités d'habitation environ), ce qui contribuera à mieux financer les services publics et à diversifier l'offre commerciale dans ce secteur de Pointe-Saint-Charles. Il importe de remarquer qu'à l'instar du Sud-Ouest, le quartier Pointe Saint-Charles avait connu un dépeuplement massif au cours de la période de 1960 à 1990. La population du quartier s'est accrue jusqu'à environ 14,000 résidants en 2006 (en augmentation de 5% durant l'intervalle 2001-2006⁷) alors qu'elle était de 24,000 en 1961, avant l'exode démographique et la disparition des emplois quarante ans plus tôt. L'ajout de nouvelles habitations dans le projet Le Nordelec représente donc un accroissement de population significatif pour le quartier Pointe-Saint-Charles;
- en développant de nouveaux commerces de proximité accessibles aux résidants du quartier et en augmentant la demande pour les commerces existants, sur la rue Centre notamment, faisant l'objet d'initiatives municipales de revitalisation commerciale depuis quelques années;
- en incluant dans les 1300 nouveaux logements créés 15% de logements sociaux et communautaires et 15% de logements abordables. Le projet mise donc la mixité sociale, en respectant la politique d'inclusion de la Ville de Montréal⁸ et la volonté de l'arrondissement du Sud-Ouest à cet égard;
- en améliorant l'environnement immédiat du complexe Le Nordelec par du stationnement intérieur et des quais de chargement intérieurs;
- en préservant, en rénovant et en mettant aux normes un bâtiment qui possède une valeur symbolique, patrimoniale et historique remarquable pour le quartier et pour l'ensemble de Montréal;
- en assurant, par une mixité d'utilisation du sol à l'intérieur du futur complexe immobilier, une animation diurne et nocturne du secteur, ce qui contribuera à renforcer le sentiment de sécurité urbaine dans le secteur de Pointe-Saint-Charles.

⁷Ville de Montréal. Montréal en statistiques. Profil de quartier, mai 2012, 20 pages.

⁸Ville de Montréal. Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Habiter Montréal, 2005, 33 pages.

LES RÉALISATIONS AU PROJET DEPUIS 2006

Comme réalisations effectuées au projet depuis 2006, le RESO tient tout d'abord à saluer :

- les exigences de l'Arrondissement du Sud-Ouest à cet égard et l'engagement du groupe El-Ad d'avoir cédé gratuitement les terrains servant au logement social et communautaire et d'assumer les coûts de décontamination de ces terrains. Ces unités de logement sont en construction présentement sur l'îlot C (172 logements, soient 130 logements pour des personnes âgées et 42 pour des familles)⁹, ce qui est fort positif pour la communauté du Sud-Ouest, nous tenons ici à le souligner d'emblée;
- le respect du plan de développement durable de la Ville de Montréal¹⁰ et, de façon plus précise, la mise sur pied du programme Allego qui a permis, entre autres, d'implanter une navette pour le transport des employés (entre Le Nordelec et la station de métro Lionel-Groulx) de même qu'un programme de covoiturage et un poste de Bixi en plus d'augmenter le nombre de stationnement sur place disponible pour les vélos;
- les démarches du promoteur de décontaminer, lotir et céder à la Ville de Montréal une emprise publique dans le prolongement de la rue de la Sucrierie (ancienne rue Richmond) entre les rues Richardson et Saint-Patrick;
- la contribution monétaire du promoteur à la Ville de Montréal de l'ordre de 300 000\$ pour aménager un parc lors de la subdivision des îlots A et B.

LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU PROJET DEPUIS 2006

Tel que vu dans les documents soumis à la consultation publique par l'OCPM sur son site web, **le RESO est d'accord avec l'idée que les modifications au Règlement 06-039 demandés par le promoteur El-Ad (en date de mai 2011) n'affecteront pas significativement le concept du projet adopté en 2007.** Mentionnons toutefois que certains changements sont perçus plus positivement par le RESO, tandis que d'autres plus négativement, et ce par rapport aux demandes initiales réalisées par le RESO dans le cadre des consultations publiques initiales menées en 2006.

Regardons de plus près chacune de ces modifications proposées au projet en soulignant, au passage, la position, les commentaires et/ou les recommandations du RESO à leur égard :

⁹9143-7459 Québec inc. et Groupe IBI-CHBA. Le Nordelec. Demande de modifications du règlement 06-039 en vertu de l'article 89 de la Charte, 31 janvier 2012, p.4.

¹⁰Ville de Montréal. Le plan de développement durable de la collectivité montréalaise, 2010-2015. Ensemble pour une métropole durable, 2010, 113 pages.

Remplacement du stationnement hors-sol par des étages destinés à un usage résidentiel sur la rue Saint-Patrick

Ces modifications au projet introduisent l'ajout de 170 unités résidentielles (aux étages 2, 3 et 4) en remplacement d'espaces de stationnement hors-sol situés aux niveaux 2A, 2B, 2C et 3, et ce du côté de la rue Saint-Patrick.

Le RESO est d'accord avec les changements proposés, en autant que, comme il a déjà été convenu entre les parties (ville et promoteur), le promoteur s'engage à verser une contribution financière supplémentaire à la communauté du Sud-Ouest, en l'occurrence au Groupe de ressources techniques (GRT) Bâtir son quartier, dans le but de construire des logements sociaux et communautaires supplémentaires pour parvenir aux objectifs (ratios) recherchés par la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal¹¹. Bref, augmenter le nombre de logements dans le projet est parfaitement acceptable pour le RESO si, en parallèle, le nombre de logements sociaux et communautaire est aussi accru dans le projet. Cela se traduirait par l'ajout d'un minimum de 25 unités de logement coopératif ou communautaire, mais idéalement 35 pour satisfaire aux objectifs de la stratégie d'habitation du Sud-Ouest¹², et d'au moins 25 unités d'habitation « abordables ».

Il va sans dire que le fait de construire des unités résidentielles au lieu d'espaces de stationnement permettra certainement d'augmenter la qualité de l'environnement construit du côté de la rue Saint-Patrick, en plus d'y stimuler et bonifier l'animation urbaine et la qualité de vie. Toutefois, bien que cela puisse engendrer des pressions supplémentaires sur la disponibilité d'espaces de stationnement sur rues au pourtour du projet immobilier, et ce par rapport à l'état de situation actuel, il appert que le système proposé par le promoteur de « stationnement partagé » (entre les résidents et les locataires de l'immeuble) pourrait contribuer à remédier à cette problématique tout en inscrivant le projet dans l'ère du temps comme une pratique de développement durable à explorer, et ce surtout si le système connaît un réel succès auprès de ses usagers au fil des prochaines années. La gestion active d'un tel système devra évidemment être assumée constamment par le promoteur pour en assurer le bon fonctionnement.

Pas de superficie maximale pour les usages commerciaux au rez-de-chaussée

Cette modification viserait à enlever, pour les usages commerciaux au rez-de-chaussée des îlots A et B, la restriction actuelle de 1500m² en termes de superficie maximale permise. En ce sens, les superficies des usages

¹¹Ville de Montréal. Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Habiter Montréal, 2005, 33 pages.

¹²RESO. Mise à jour de la stratégie en habitation dans le Sud-Ouest (adoptée par le conseil d'administration le 22 mai 2007), 2007, 6 pages.

commerciaux à intégrer le rez-de-chaussée du complexe Le Nordelec ne seraient plus plafonnées comme telles. Dorénavant, une épicerie pourrait, par exemple, s'y installer.

Le RESO est d'accord avec les changements proposés, en autant :

- **qu'une complémentarité soit minutieusement recherchée entre les usages contenus dans le complexe Le Nordelec et ceux déjà en place ou visés sur la rue Centre, et ce dans une optique de revitalisation commerciale intégrée et d'efficacité des investissements municipaux réalisés ces dernières années en développement économique local et en revitalisation commerciale, et ce, par l'action combinée du RESO et de l'arrondissement du Sud-Ouest « sur le terrain ». Pour le RESO, il n'y a pas de doute que l'avènement d'un supermarché constituerait un apport positif du projet Le Nordelec à la socio-économie de cette partie du quartier Pointe-Saint-Charles mal desservie en cette matière. De plus, cela permettrait de créer un va-et-vient entre le Métro Charlevoix et le Nordelec qui serait plus favorable à la revitalisation de la rue Centre;**
- que, par exemple, la superficie globale de l'usage commercial de restauration (pour les restaurants et bars) soit plafonnée dans Le Nordelec dans le but de ne pas nuire aux activités de ce type déjà en place sur la rue Centre, et pour lesquels des fonds publics (rares) ont déjà été engagés afin de les prospecter. De plus, le fait d'inciter les usagers et les résidents du complexe Le Nordelec à sortir à l'extérieur de l'immeuble et à aller marcher (sur l'heure du midi par exemple):
 - sera bon pour la santé dans une perspective de transport actif à promouvoir au sein du quartier;
 - incitera les usagers et les résidents du complexe Le Nordelec à découvrir Pointe-Saint-Charles et à faire en sorte que le projet ne vive pas « en vase clos » dans le quartier (ne se ferme pas sur lui-même) mais suscite plutôt des rapports et des apports nombreux à la socio-économie locale de Pointe-Saint-Charles.
- que les locataires commerciaux éventuels du complexe Le Nordelec soient intégrés et deviennent parties prenantes de la revitalisation commerciale de la rue Centre et ce, dans le sillage de la stratégie à poursuivre ces prochaines années par l'Arrondissement du Sud-Ouest et le RESO. Autrement dit, un partenariat devrait être créé pour créer de meilleurs liens d'affaires, collaboratifs et fonctionnels entre les commerçants de la rue Centre et ceux à prendre place dans le complexe Le Nordelec (association de gens d'affaires), et ce pour :
 - dynamiser l'établissement de commerces dans le quartier;
 - améliorer les services de proximité aux résidents/travailleurs/usagers du quartier;
 - stimuler la création locale d'emplois à laquelle le RESO travaille activement depuis de nombreuses années dans Pointe-Saint-Charles.

- Peut-être faudrait-il d'ailleurs inventer un « nouveau modèle de revitalisation commerciale » pour stimuler l'établissement de commerces dans Pointe-Saint-Charles parallèlement à la réalisation du projet immobilier Le Nordelec au fil des prochaines années? Comme la rue Centre vit des problèmes importants de discontinuité commerciale par rapport à d'autres axes commerciaux de l'arrondissement du Sud-Ouest (Notre-Dame et Monk), serait-il possible d'envisager le complexe Le Nordelec comme un stimulus potentiel à la revitalisation de la rue Centre en revoyant la manière d'y concevoir le développement commercial? Ne serait-il pas plus approprié, par exemple, de voir dorénavant le développement commercial de la rue Centre non pas de façon continue et dans un mode strictement linéaire (la rue Centre au complet « en ligne droite », des rues Charlevoix à de la Sucrierie), mais de façon discontinue et « par pôles » d'achalandage? Ainsi, le développement du projet Le Nordelec pourrait être intimement lié au développement du « pôle est » de la rue Centre (compris approximativement entre les rues de la Sucrierie et Island)? Il formerait en ce sens un « L » intégrant les rues Centre (direction est-ouest) et Shearer (direction nord-sud). De la même manière, le « pôle ouest » de la rue Centre serait davantage contenu entre les rues Charlevoix et La Prairie, et celui-ci serait davantage en lien avec la station de métro Charlevoix de même qu'avec l'intersection Centre/Charlevoix et l'axe que représente la rue Charlevoix sur laquelle se trouve, par exemple, le restaurant et la Taverne Magnan. Ainsi, le pôle ouest formerait également un « L » (avec les rues Charlevoix (axe nord-sud) et Centre (axe est-ouest) mises ensemble). Lorsque RESO parle d'innovation et de créativité depuis de nombreuses années, c'est à cela que nous nous référons directement ici, même si nous ne connaissons pas encore la réponse exacte à cette question, voire même la « recette magique » aux problèmes de dévitalisation commerciale de la rue Centre. **C'est à titre indicatif seulement que nous proposons ici de repenser la manière de concevoir la revitalisation de la fonction commerciale dans le quartier, et ce « en sortant des sentiers battus » et en inventant de nouveaux modèles de développement. Nous voulons simplement spécifier que l'avènement du projet immobilier Le Nordelec devrait inciter les acteurs locaux à revoir la façon de concevoir le développement commercial à la fois de la rue Centre, mais aussi du quartier Pointe-Sainte-Charles, et ce, dans l'optique de dynamiser ce dernier, mais aussi de prendre appui sur les potentialités réelles du milieu et des projets en émergence dans celui-ci de même qu'en créant de nouveaux liens fonctionnels et commerciaux peut-être même vers le canal de Lachine situés plus au nord (vers le pôle du pont des Seigneurs) à travers la rue Shearer (dans un objectif d'interconnexion des quartiers Pointe-Saint-Charles et Griffintown?). Comment faire profiter la rue**

Centre de la venue de ce projet immobilier multifonctionnel et majeur dans Pointe-Saint-Charles et ce, au bénéfice réel du quartier et de la qualité de vie de ses habitants? Telle est la question et celle-ci est lancée à l'OCPM. Sur la base d'un dialogue à construire, la réponse à cette question devrait se bâtir en concertation avec les acteurs locaux, autorités publiques et partenaires privés/communautaires/sociaux y compris, pour imaginer de nouvelles solutions aux problèmes de développement local de Pointe-Saint-Charles sur la base d'enjeux actuels et concrets liés à l'avènement d'un projet-moteur comme Le Nordelec dans les prochaines années.

Phasage du projet modifié

Cette modification au projet initial permettra de devancer la conversion à des fins résidentielles des niveaux (étages) 6, 7 et 8 des ailes est et ouest (rues de la Sucrierie à l'ouest et Shearer à l'est), donc d'ailes existantes du bâtiment Le Nordelec occupées présentement, et ce depuis leur aménagement initial, par des activités industrielles, commerciales ou de bureaux (activités économiques). Le RESO a même occupé des locaux pendant une quinzaine d'année à l'étage 6 de l'aile est de la future rue de la Sucrierie.

Le RESO n'est pas du tout d'accord avec ce changement et avait d'ailleurs émis de sérieuses réserves face à cette éventualité dans son mémoire déposé à l'OCPM en 2006¹³. Il avait ainsi demandé 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 pouvant être réévaluée après que l'ensemble des développements résidentiels soit réalisé, et ce, après leur absorption éventuelle par le marché.

Le RESO comprend que le promoteur puisse vouloir une plus grande rentabilité de son projet durant ses premières phases, mais dénote que cela se fera directement, dans ce cas-ci, au détriment d'espaces utilisés depuis très longtemps à des fins d'emplois à Pointe-Saint-Charles et réclamés comme tels depuis des lustres par la communauté du Sud-Ouest à travers de nombreux plans d'action locaux pour l'économie et l'emploi, comme celui en vigueur actuellement¹⁴. Cette modification, si elle est acceptée par l'Arrondissement du Sud-Ouest, ira à l'encontre même de la disponibilité d'emplois dans un quartier durement éprouvé par les fermetures d'entreprises et par la conversion continue, ces dernières années, d'anciens espaces dédiés à des fins d'emploi en unités résidentielles de type condominium. En conséquence, le RESO recommande à la Ville de Montréal de ne pas accepter cette modification au projet réclamée par le promoteur. En utilisant l'inventivité dont il a fait

¹³RESO. Mémoire du RESO sur le projet « Le Nordelec », 6 novembre 2006, 5 pages.

¹⁴Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RESO). Plan d'action local pour l'économie et l'emploi 2011-2014, 2011, 124 pages.

preuve jusqu'ici pour concevoir un projet aussi intéressant et complexe, le promoteur devrait réussir à trouver une solution alternative pour remédier autrement à son problème de rentabilité qu'en hypothéquant davantage une communauté durement éprouvées par les pertes d'emploi. À cet égard, nous pensons que la Ville de Montréal devrait l'y inciter spécifiquement en refusant cette modification demandée au règlement initial de 2006.

Ajout d'un étage au dernier niveau des trois nouvelles ailes sur la rue Saint-Patrick

Cette modification aurait pour but d'ajouter un étage résidentiel au dernier niveau des trois nouvelles ailes sur la rue Saint-Patrick.

Le RESO est d'accord avec ce changement, puisque cette modification respecte la hauteur maximale prescrite de 43,5 mètres prévue initialement au règlement de 2006¹⁵. De plus, comme nous l'avons dit précédemment, accroître le nombre de logements privés dans le projet est parfaitement acceptable pour le RESO et pour la communauté du Sud-Ouest en autant que le nombre de logements sociaux et communautaires soit également augmenté en parallèle, et que des garanties soient prises en ce sens pour respecter la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal¹⁶.

Délai de réalisation reconduit à partir de l'entrée en vigueur d'un nouveau règlement

Cette modification au projet initial et au règlement 06-039 entré en vigueur au printemps 2007 viserait à reporter le délai de réalisation prescrit (120 mois=10 ans) à partir du moment de l'entrée en vigueur d'un nouveau règlement concernant le projet modifié.

Le RESO est d'accord avec ce changement, de façon à permettre, et ce dans un délai raisonnable et suffisant d'une durée maximale de dix ans, la réalisation d'un projet très complexe par le promoteur, dont la qualité ne devra avoir d'égale que la détermination de la communauté du Sud-Ouest à se revitaliser durablement depuis plus de vingt-cinq ans.

Mentionnons finalement qu'avec tous les changements et les investissements qui se produiront dans le quartier Pointe-Saint-Charles au cours des prochaines années, notamment avec ce futur projet du complexe Le Nordelec, des bonifications à la desserte du transport en commun dans le quartier seront plus

¹⁵Ville de Montréal. Règlement 06-039. 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 adjacents portant les numéros de lot 2 160 226, 2 160 227, 2 160 228 et 1 852 835. Vu le paragraphe 3 de l'Article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4), 23 avril 2007, 7 pages et annexes.

¹⁶Ville de Montréal. Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Habiter Montréal, 2005, 33 pages.

que jamais incontournables et faisables financièrement. Nous interpelons donc, encore une fois, la Société de transport de Montréal (STM) à être en parallèle extrêmement vigilante et proactive dans la révision et l'amélioration de ses services dans le quartier Pointe-Saint-Charles, services bonifiés que réclame la communauté depuis de nombreuses années.

BIBLIOGRAPHIE

9143-7459 QUÉBEC INC. et GROUPE IBI-CHBA. Le Nordelec. Demande de modifications du règlement 06-039 en vertu de l'article 89 de la Charte, Montréal, 31 janvier 2012, 23 pages.

GROUPE IBI-CHBA et 9143-7459 QUÉBEC INC. Le Nordelec. Demande de modifications du règlement 06-039 en vertu de l'article 89 de la Charte. Présentation à l'OCPM, Montréal, 31 janvier 2012, 53 pages.

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL (OCPM). Projets de règlement P-04-047-30 et P-06-039. Projet Le Nordelec. Rapport de consultation publique, Montréal, OCPM, 21 décembre 2006, 22 pages et annexes.

REGROUPEMENT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DU SUD-OUEST (RESO). Mémoire du RESO sur le projet « Le Nordelec », Montréal, RESO, 6 novembre 2006, 5 pages.

REGROUPEMENT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DU SUD-OUEST (RESO). Mise à jour de la stratégie en habitation dans le Sud-Ouest (adoptée par le conseil d'administration le 22 mai 2007), Montréal, RESO, 2007, 6 pages.
<http://www.resomtl.com/docs//habitationetat07.pdf>

REGROUPEMENT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DU SUD-OUEST (RESO). Plan d'action local pour l'économie et l'emploi 2011-2014, Montréal, RESO, 2011, 124 pages.
<http://resomtl.com/docs//RESOPALEE20112014.pdf>

VILLE DE MONTRÉAL. Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Habiter Montréal, Montréal, Ville de Montréal, 2005, 33 pages.
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/librairie_fr/documents/Strategie_inclusion.pdf

VILLE DE MONTRÉAL. Règlement 06-039. 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 adjacents portant les numéros de lot 2 160 226, 2 160 227, 2 160 228 et 1 852 835, Vu le paragraphe 3 de l'Article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4), Montréal, Ville de Montréal, 23 avril 2007, 7 pages et annexes.

VILLE DE MONTRÉAL. Le plan de développement durable de la collectivité montréalaise, 2010-2015. Ensemble pour une métropole durable, Montréal, Direction de l'environnement et du développement durable, 2010, 113 pages.
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PES_PUBLICATIONS_FR/PUBLICATIONS/PLAN_2010_2015.PDF

VILLE DE MONTRÉAL. Le plan de développement durable de la collectivité montréalaise, 2010-2015. Ensemble pour une métropole durable. Version synthèse, Montréal, Direction de l'environnement et du développement durable, 2010, 21 pages.
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PES_PUBLICATIONS_FR/PUBLICATIONS/VERSION_SYNTHESE.PDF

VILLE DE MONTRÉAL. Le plan de développement durable de la collectivité montréalaise, 2010-2015. Ensemble pour une métropole durable. Plan d'action, Montréal, Direction de l'environnement et du développement durable, 2010, 6 pages.
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/d_durable_fr/media/documents/PLAN_ACTION.PDF

VILLE DE MONTRÉAL. Montréal en statistiques. Profil de quartier, Montréal, Ville de Montréal, mai 2010, 20 pages.