



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

ELAD 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

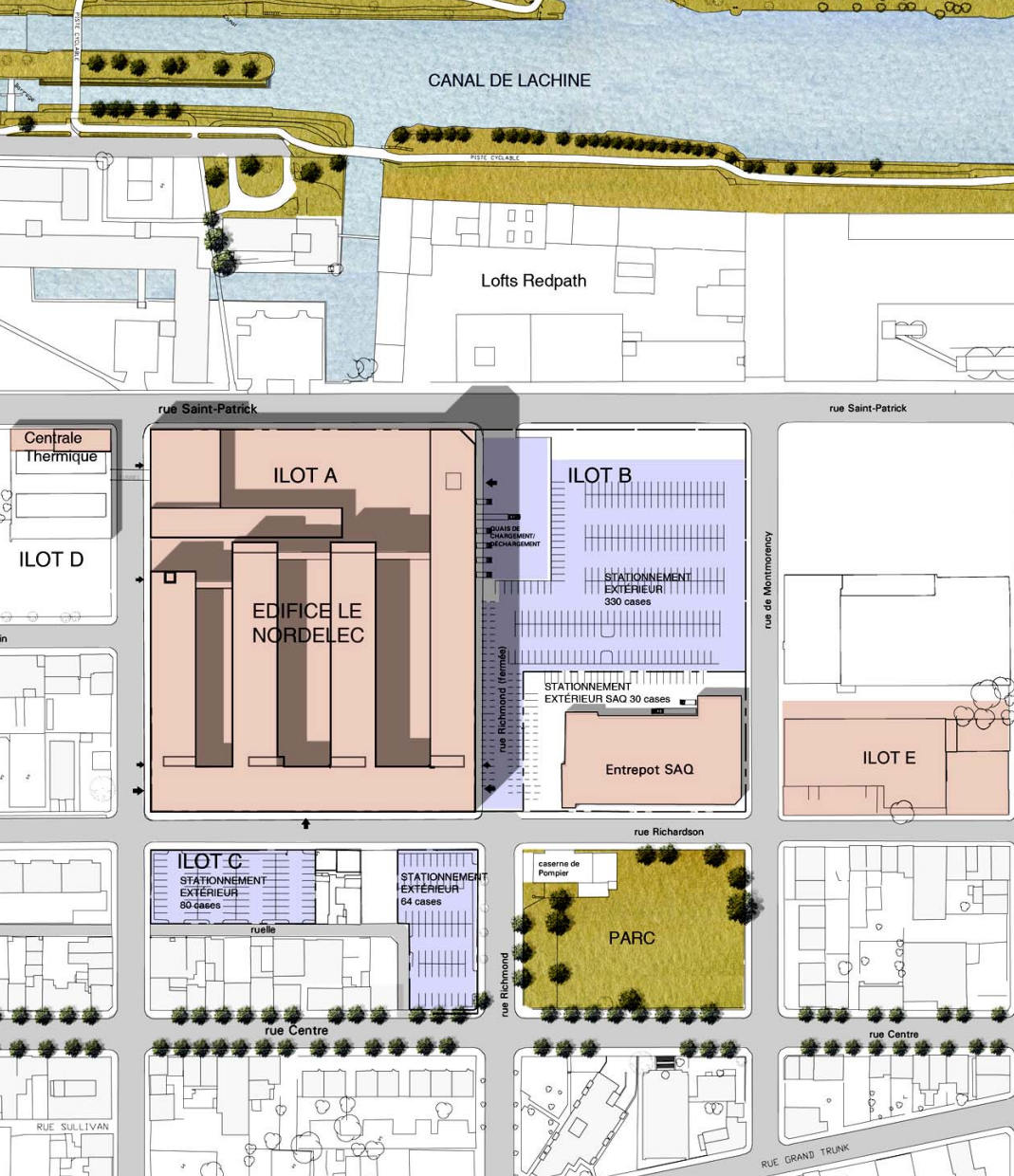
Îlot C : Stationnement

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

Îlot D : Chaufferie du Nordelec

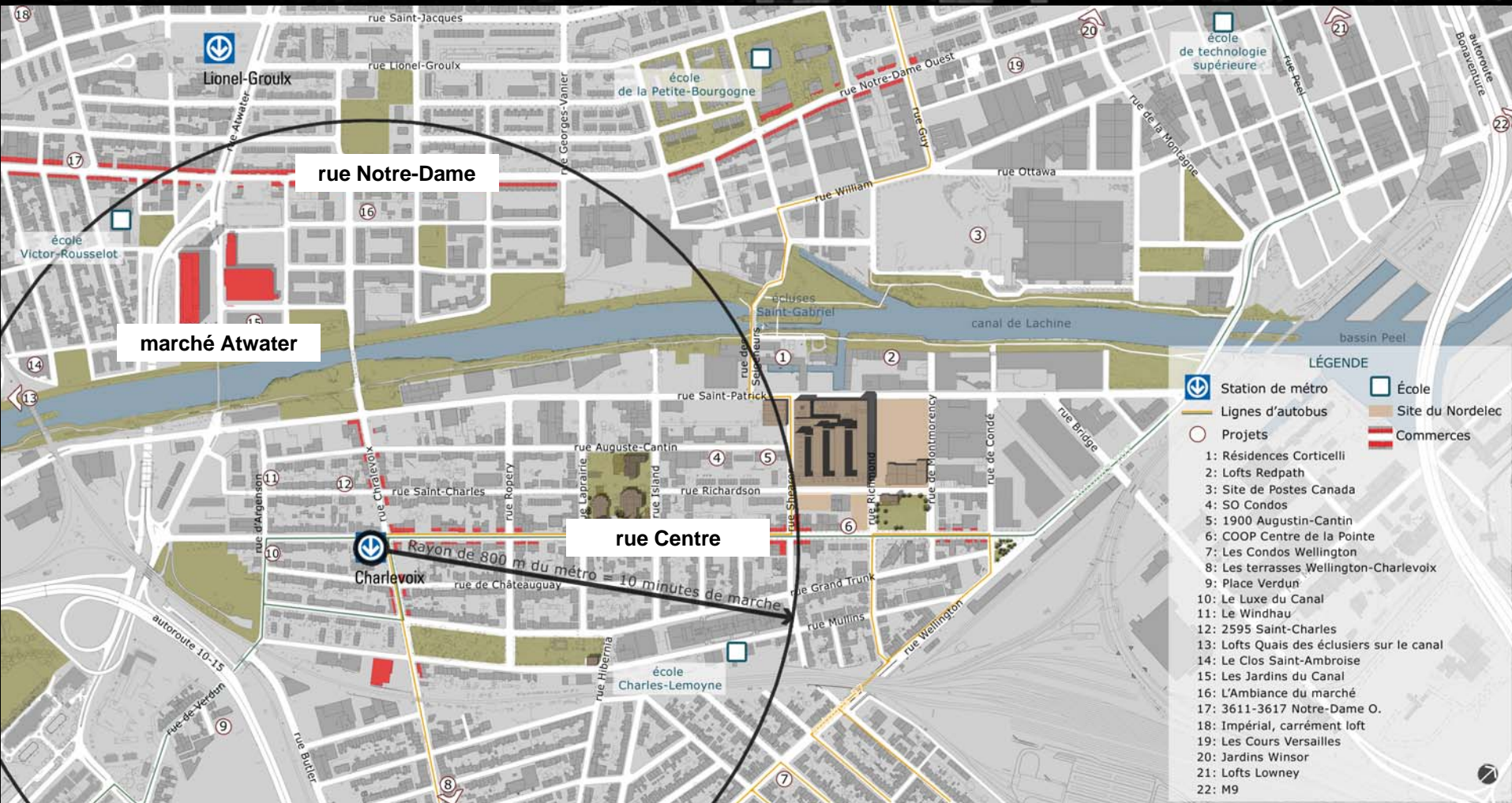
Îlot E : Entrepôt

- 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





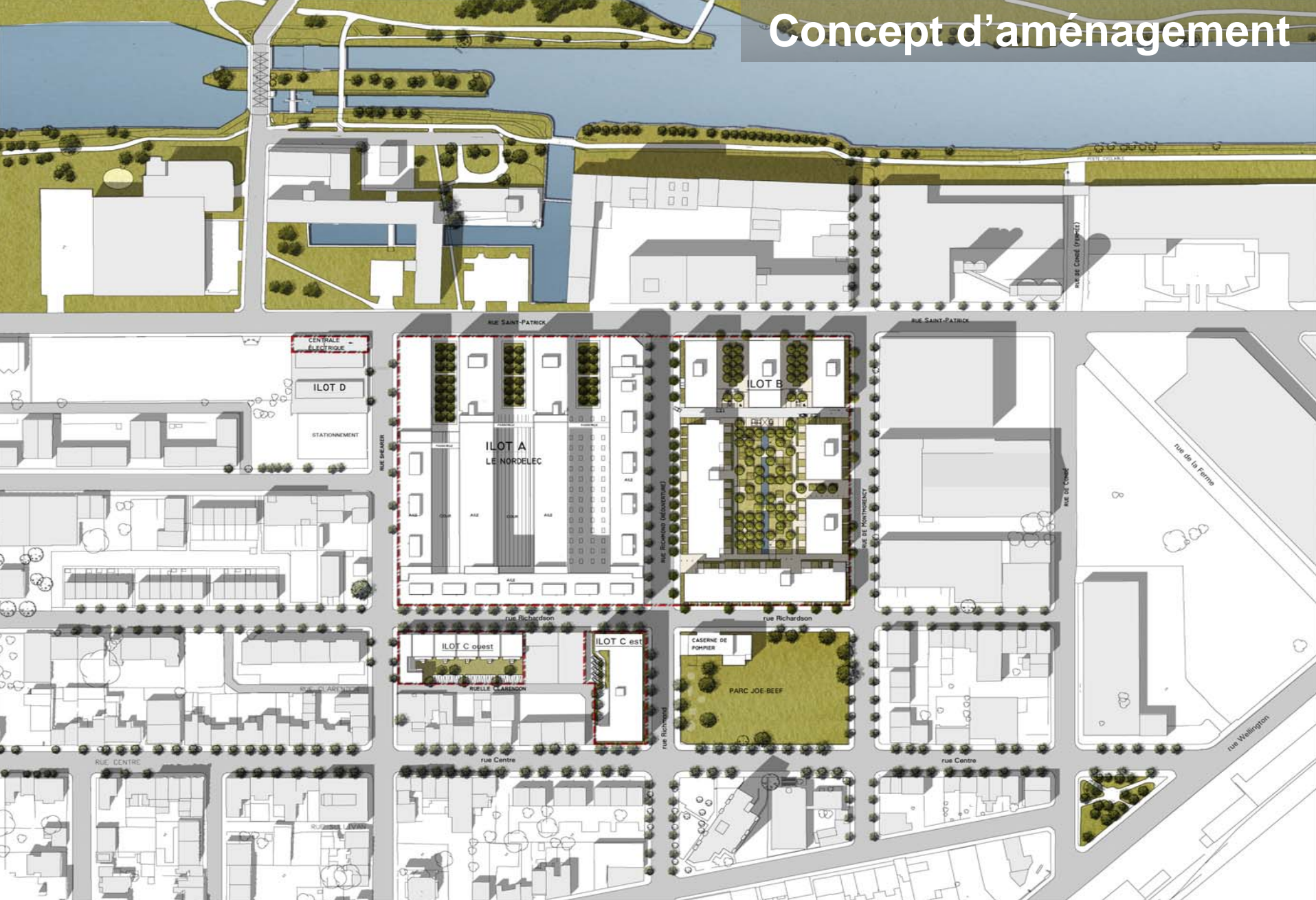
GRUPE 377 Ouest, rue de la Commune
CARDINAL Montréal (Québec) H2Y 2E2
HARDY T (514) 844 1818 F (514) 844 4595

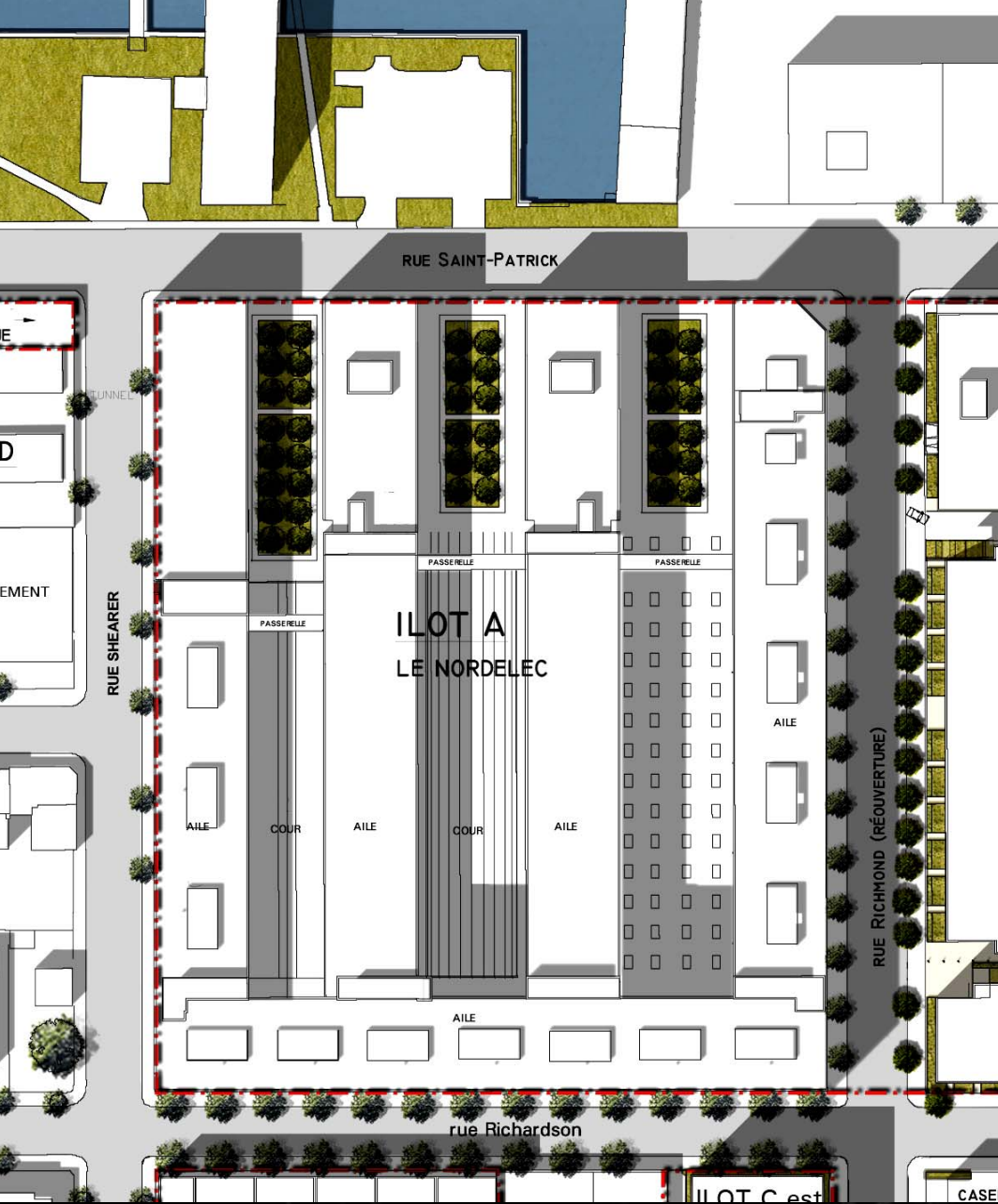
ELAD GROUP (CANADA) INC.
1751 rue Richardson, suite 3102, Montréal (Qc) H3K 1G6

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)

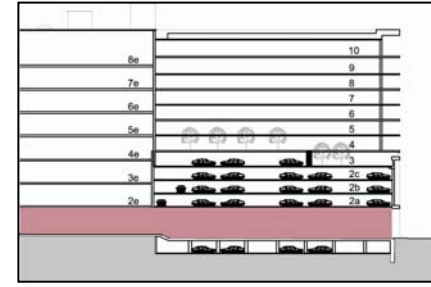
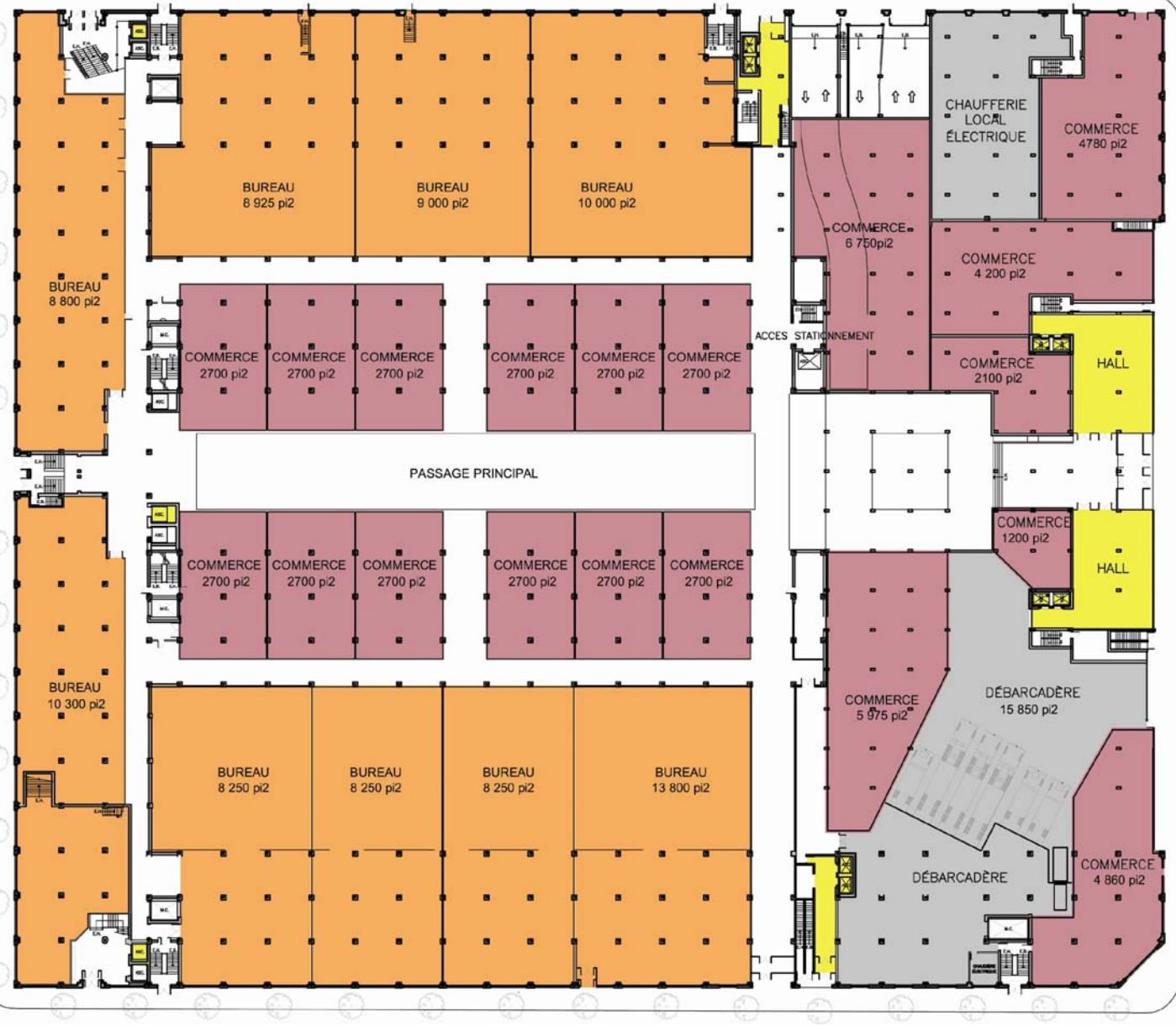


LEGENDE

[Yellow]	HABITATION Partie neuve
[Light Yellow]	HABITATION Partie existante
[Orange]	BUREAU
[Pink]	COMMERC
[Blue]	STATIONNEMENT
[Grey]	LOCAUX TECHNIQUES

Rue le Royer, Vieux-Montréal, 17m





LEGENDE

	HABITATION Partie neuve
	HABITATION Partie existante
	BUREAU
	COMMERCE
	STATIONNEMENT
	LOCALS TECHNIQUES



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

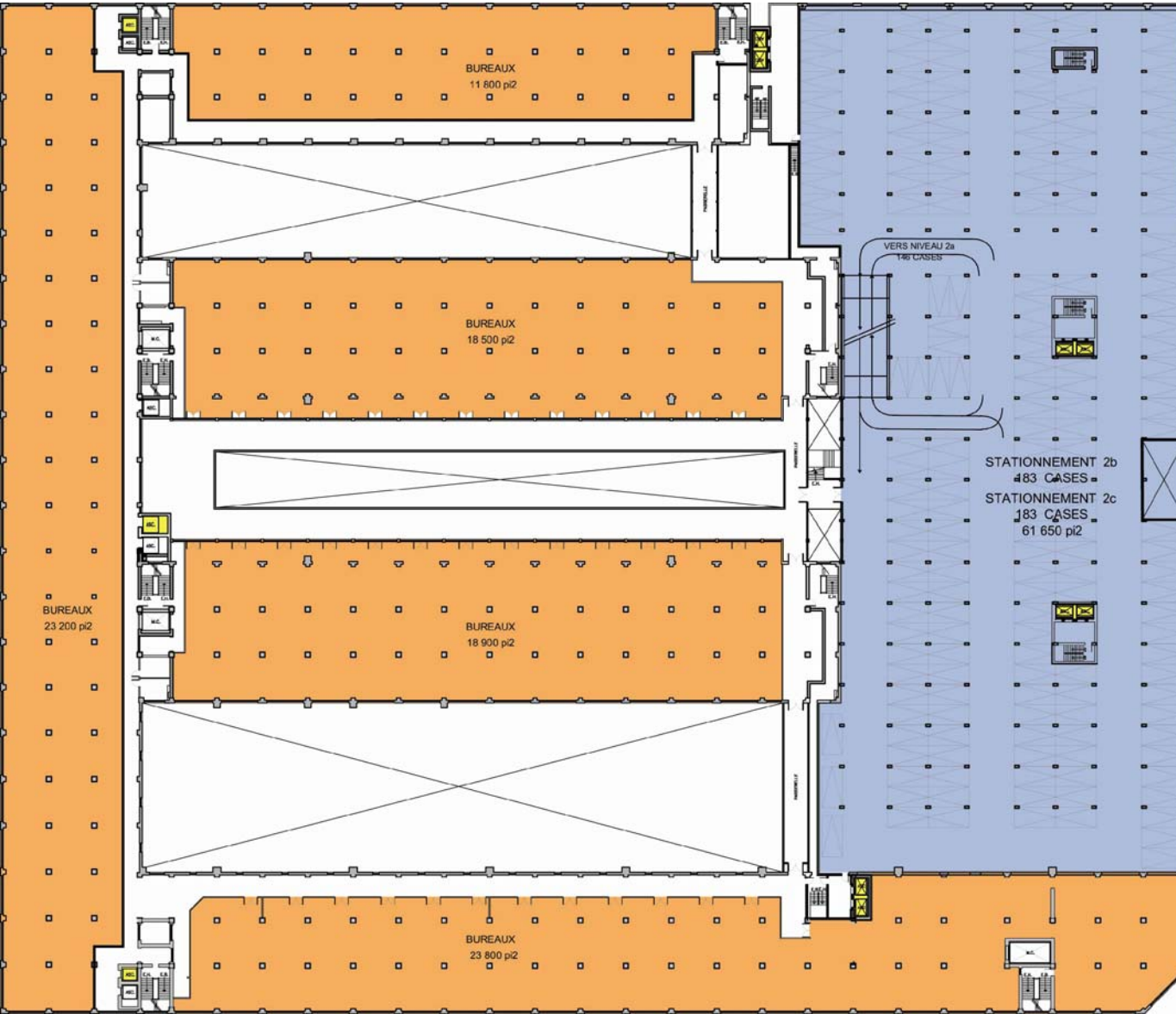
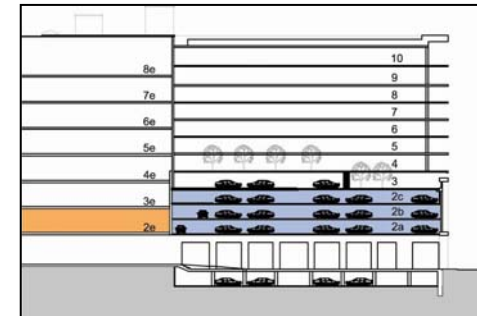
16 octobre 2006
Dossier 244-04

Niveau 2

Bâtiment existant

Niveau 2A-2B-2C

Nouvelle construction



LEGENDE

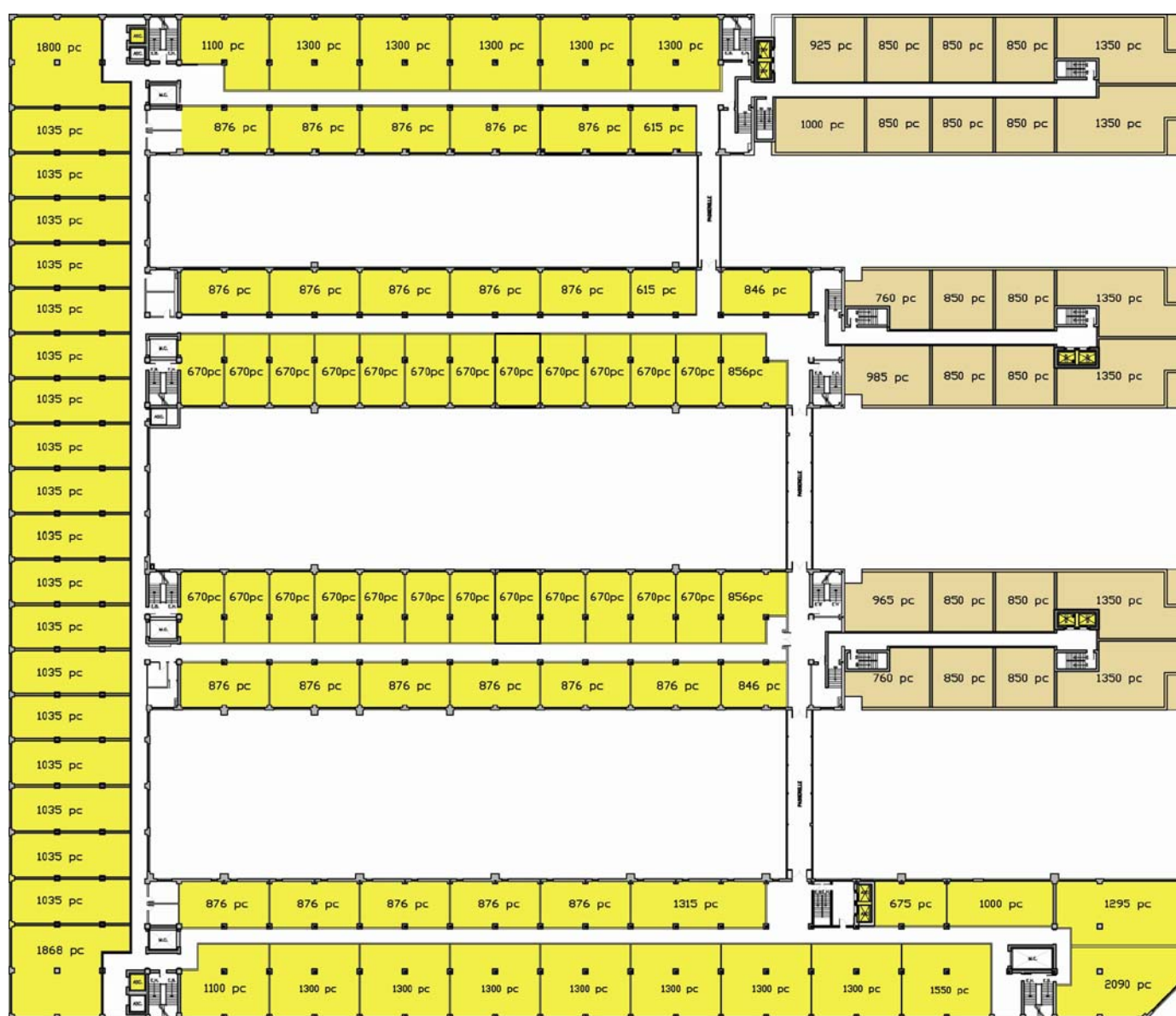
	HABITATION Partie neuve
	HABITATION Partie existante
	BUREAU
	COMMERCE
	STATIONNEMENT
	LOCAUX TECHNIQUES

Niveau 6-7







Bâtiment existant

Niveau 7-8-9

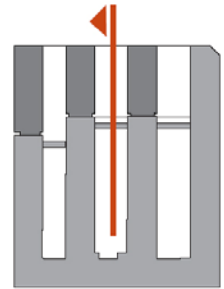
Nouvelle construction



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





STREET
CROSSING



110
111
112



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

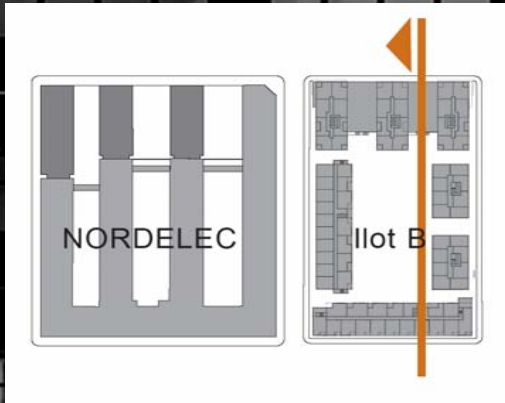


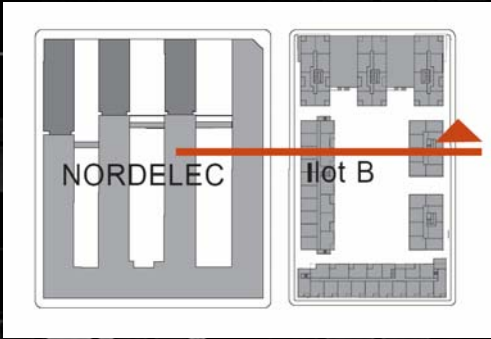


Simulation visuelle, cour intérieure



Simulation visuelle, rue Saint-Patrick



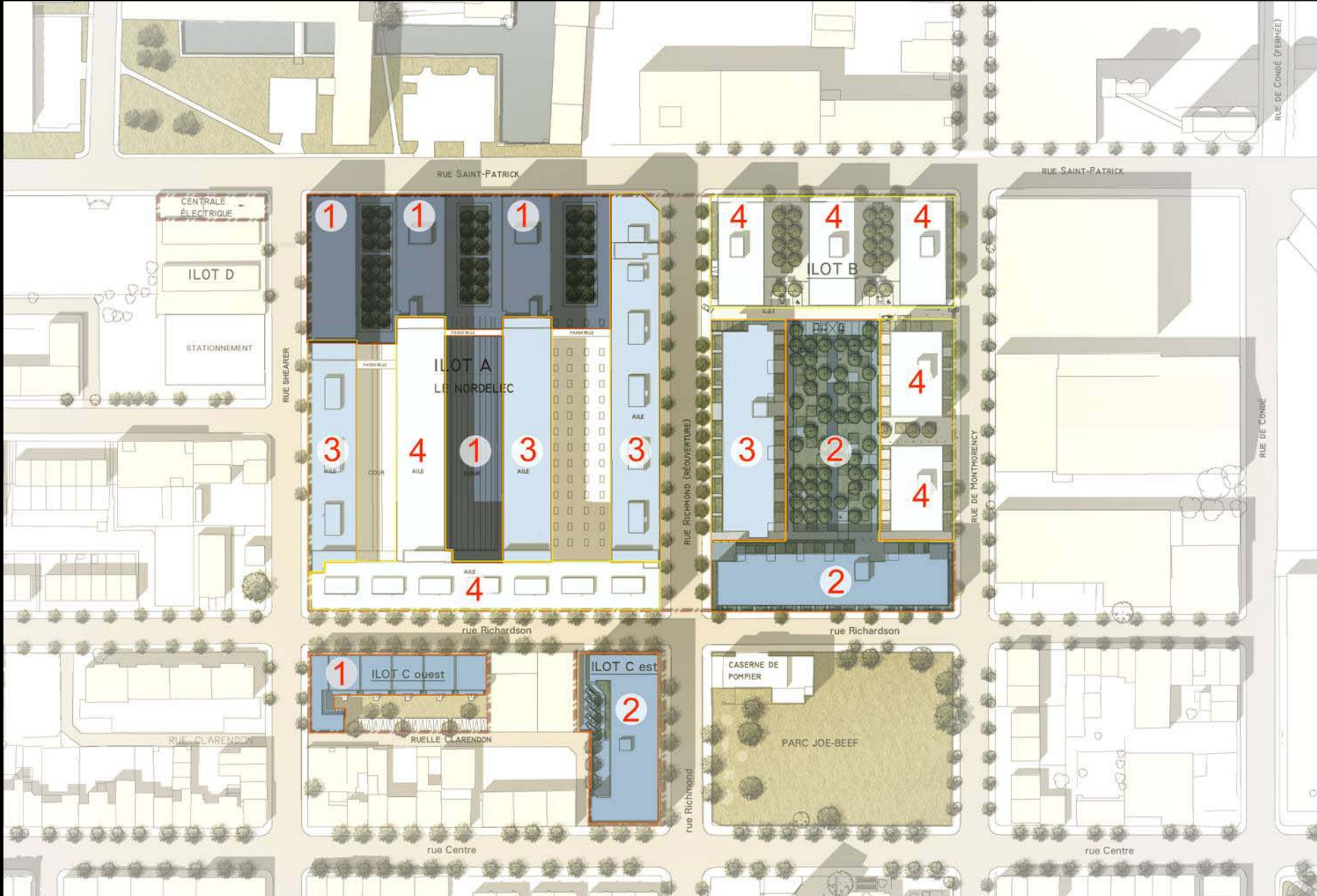


Concept îlot C

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



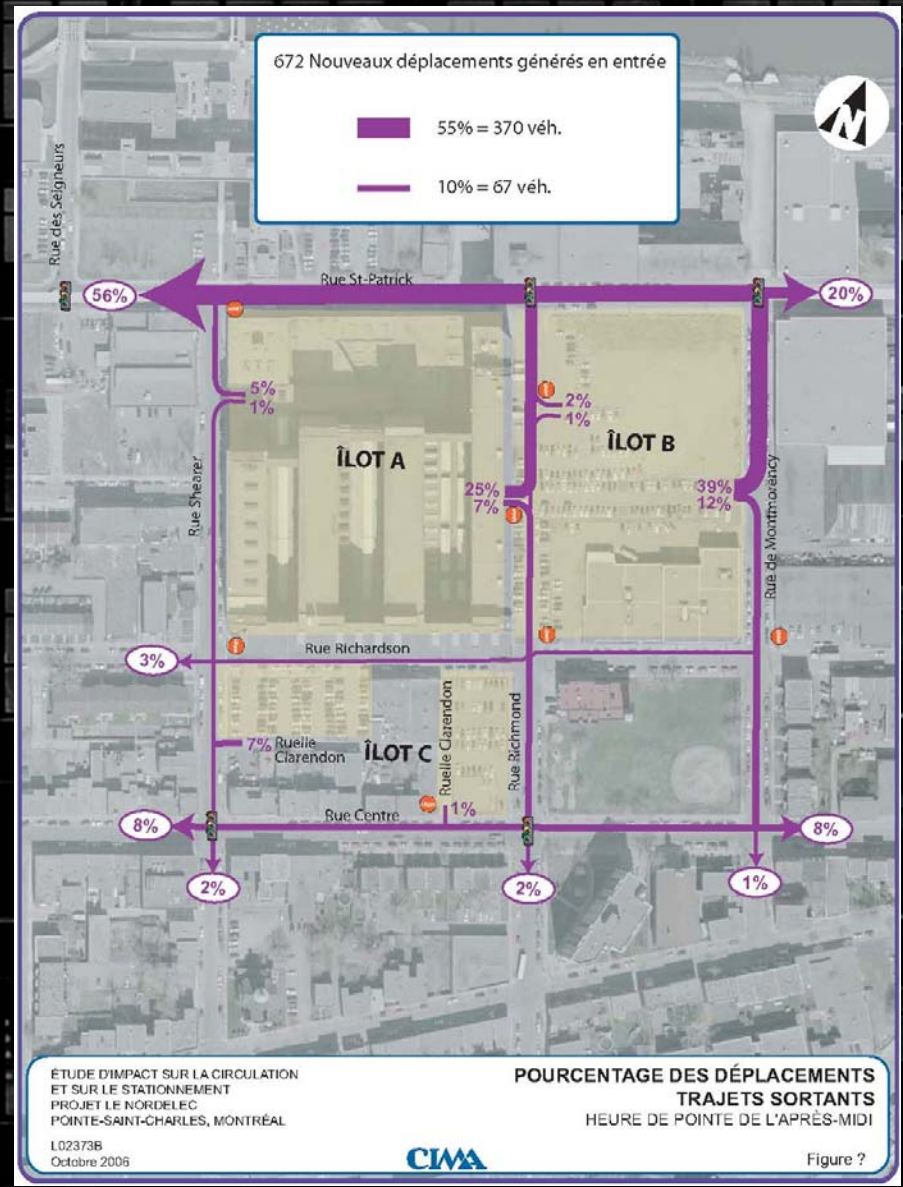
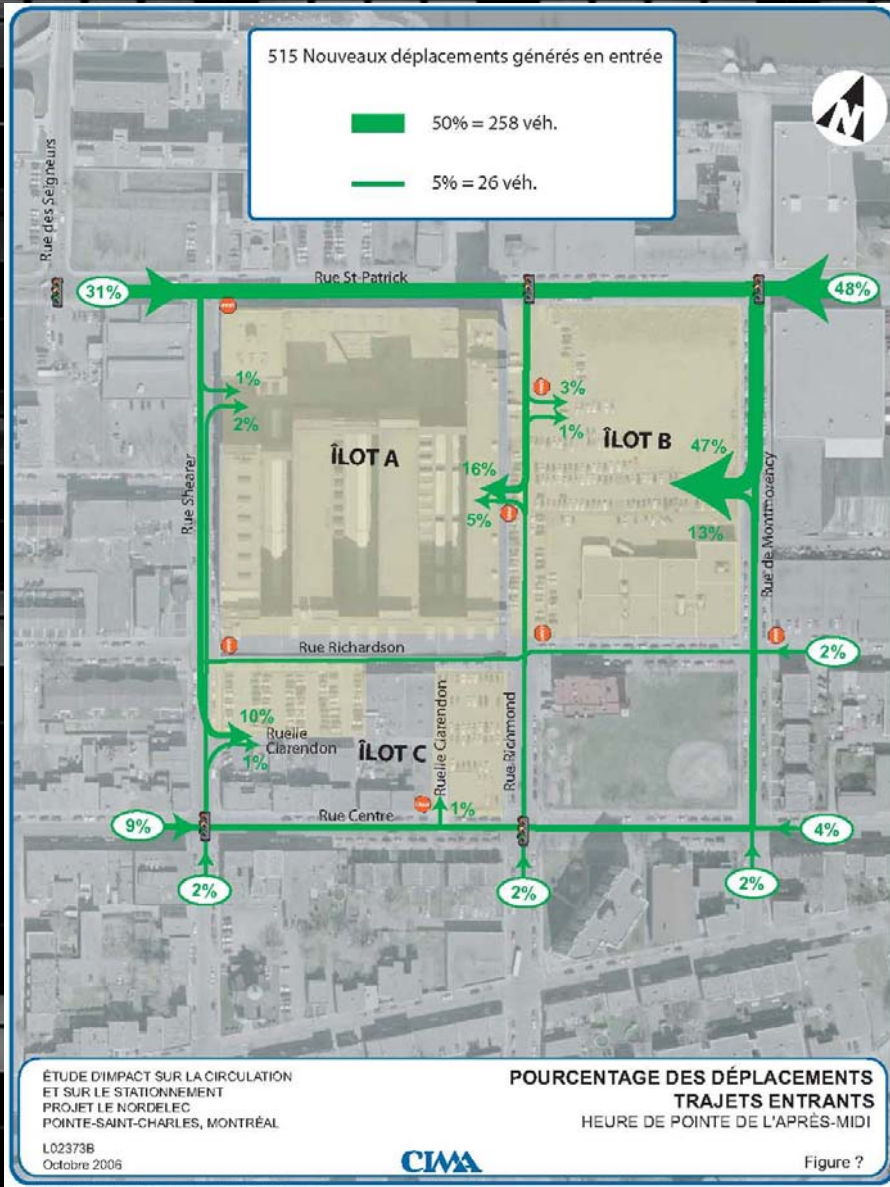
Stationnement

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				

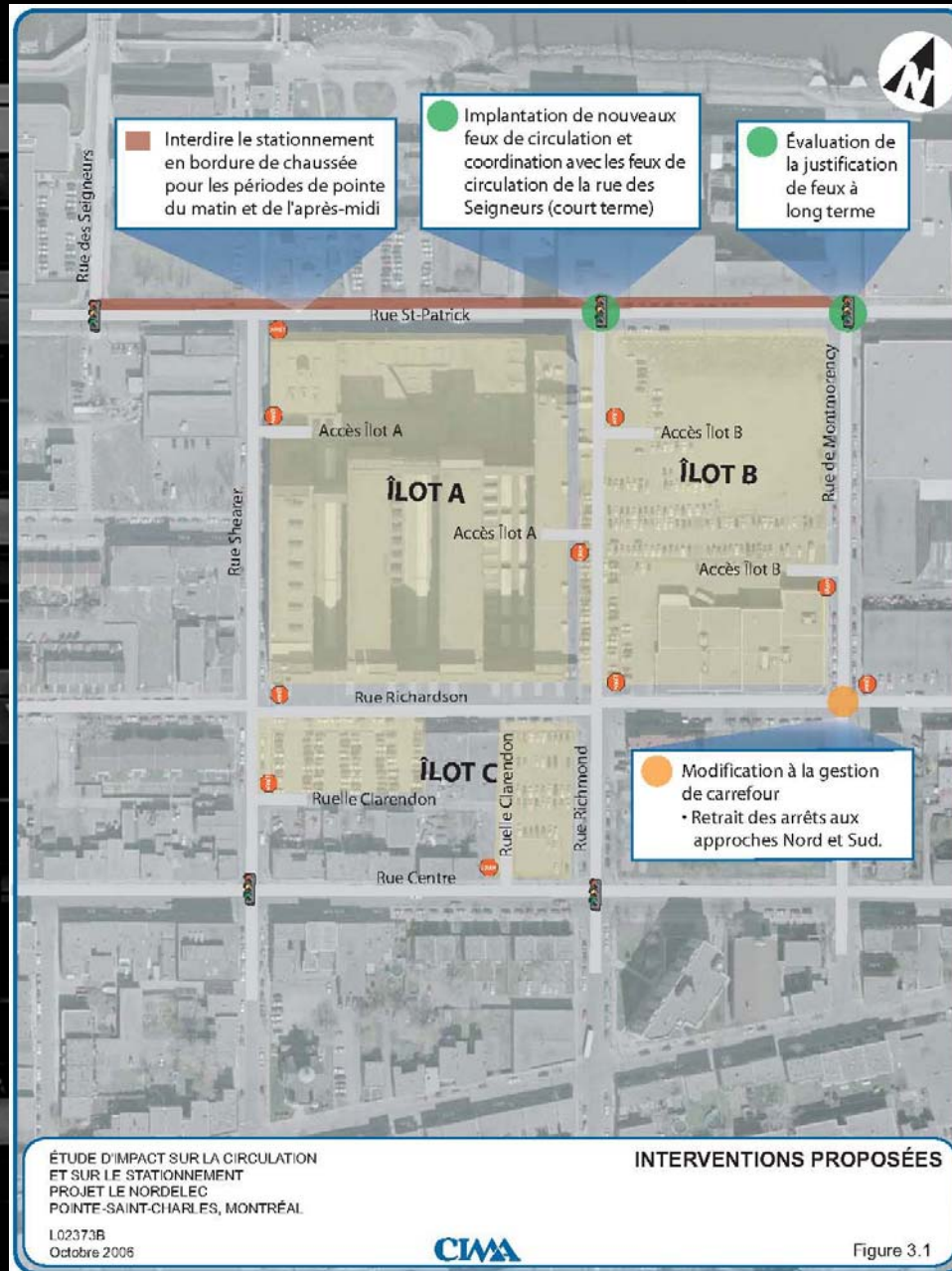
(1): Commercial / bureau: Min: 1 / 200m² et max. 1 / 75 m²

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

Circulation

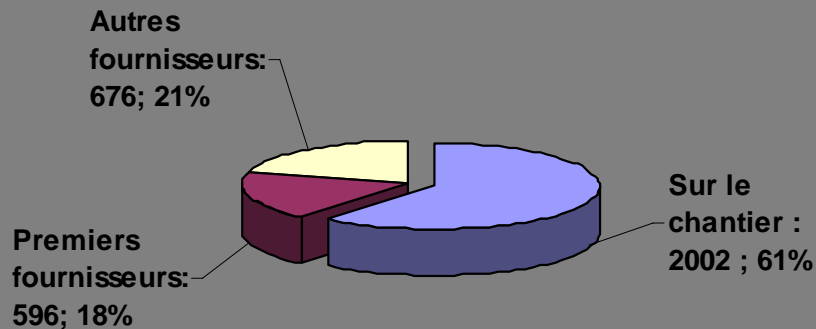


Circulation

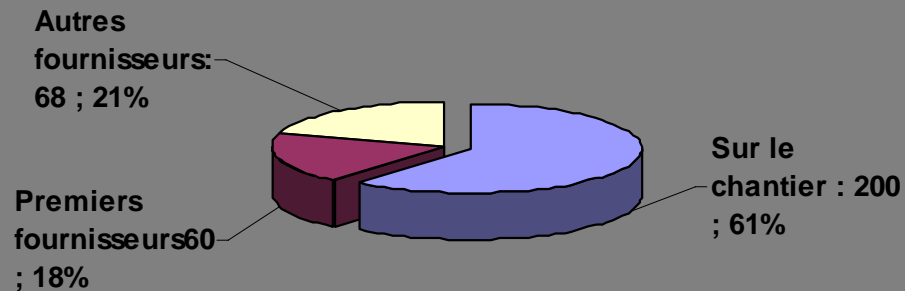


Retombées du projet

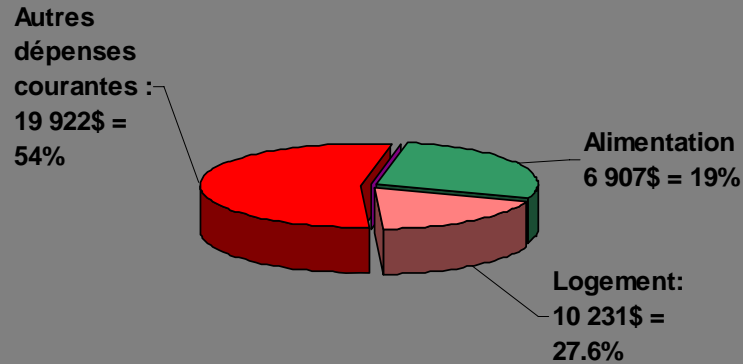
TOTAL DES EMPLOIS CRÉÉS PAR LE CHANTIER DU NORDELEC, EN ANNÉES- PERSONNE



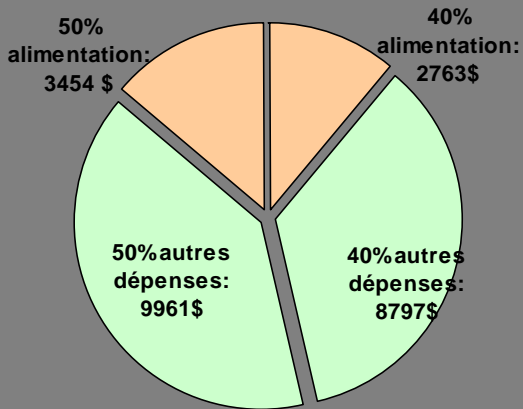
TOTAL DES EMPLOIS CRÉÉS par le chantier du Nordelec, en années- personne, moyenne annuelle sur 10 ans



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

