



MÉMOIRE présenté à l'OCPM  
dans le cadre de la consultation publique  
sur les Terrains Nordelec

La Cité des Bâisseurs de Pointe-Saint-Charles  
1130 rue de la Sucrierie, Montréal H3K OA6

Adopté à la rencontre du Conseil d'administration le 24 octobre 2023

La Cité des Bâisseurs est une habitation sans but lucratif de 115 logements offerts aux personnes de 65 ans et plus, autonomes ou en légère perte d'autonomie. Le projet a été initié par le Conseil des aînés, un organisme communautaire de Pointe-Saint-Charles. Il répond au besoin manifeste d'une habitation leur permettant de continuer à résider dans leur milieu de vie, dans des logements abordables adaptés à leurs besoins et à leurs revenus. Le nom de la Cité des bâtisseurs est en l'honneur de toutes les femmes et de tous les hommes qui ont animé notre quartier et se sont battus pour la reconnaissance des droits des personnes à faible revenu et pour le respect de la population du quartier.

La Cité des bâtisseurs est située sur un terrain cédé dans le cadre d'une entente conclue en **2007**, entre la Ville de Montréal et un ancien propriétaire de l'édifice Le Nordelec, le groupe israélien *Elad*. La Cité des bâtisseurs a ouvert ses portes en mai **2013** et poursuit sa mission de façon complètement indépendante du nouveau propriétaire du Nordelec, le groupe *Allied* qui a acquis cet édifice en **2016**.

La Cité des bâtisseurs est propriétaire de plein droit, possède son propre conseil d'administration et paie ses taxes municipales. À ce titre, nous opposons un démenti ferme à la proposition du groupe *Allied* de présenter **NOTRE** propriété comme étant partie de son projet déposé à l'OCPM. De plus, il est inconcevable que les services municipaux acceptent que la contribution en logement social et communautaire de ce **NOUVEAU** projet soit celle déjà réalisée dans le cadre d'une entente datant de **2007**, renouvelée en **2012** et arrivée à échéance en **2022**! Nous ne pouvons que constater que cette présentation erronée a pour effet de soustraire le nouveau propriétaire et promoteur à l'application du Règlement pour une métropole mixte entré en vigueur en **2021**, afin de préserver la mixité sociale de nos quartiers et de favoriser l'accès à un logement convenable et réellement abordable pour tous.

## Les usages proposés

Le projet déposé dans le cadre de la présente consultation ne présente pas de plans précis des usages prévus en particulier sur le lot B, situé dans le quadrilatère formé des rues Richardson, de Montmorency, Saint-Patrick et du prolongement de la rue de La Sucrerie. Lors de la présentation du projet à l'OCPM, nous avons compris que le groupe *Allied* est spécialisé dans la gestion de locaux pour bureaux, commerces, petites et moyennes entreprises mais qu'il demande des changements réglementaires autorisant un usage résidentiel sur le site, pour un maximum de 1 185 unités d'habitation, incluant notamment le lot B.

Considérant l'imprécision du projet, nous recommandons d'assurer la mixité d'usages en prévoyant, dans le Règlement autorisant la construction et/ou dans l'entente de développement, un article qui limite les usages résidentiels à un maximum de 50% des superficies développées sur le lot B. Cette recommandation découle à la fois de l'expérience passée où les secteurs d'emploi en bordure du canal de Lachine ont été éliminés par la construction de condos luxueux. Elle est aussi cohérente avec le Plan d'intervention spécifique de Pointe-Saint-Charles Nord adopté par l'arrondissement Le sud-ouest en 2017. Ce plan prévoit conserver un secteur prioritaire d'emploi à l'est de la rue De Montmorency<sup>1</sup>. Or le lot B est en bordure de ce secteur et le promoteur prévoit un usage commercial sur le lot E voisin<sup>2</sup>. Considérant que le groupe *Allied* est spécialisé dans la gestion d'espaces de travail et que cet usage occupe déjà une partie significative du bâtiment actuel sur le lot A, cette orientation devrait être retenue.

---

<sup>1</sup> « Pour l'ensemble de ce secteur prioritaire l'Arrondissement affirme sa ferme intention de maintenir la vocation d'emploi existante et de ne pas autoriser de développement résidentiel. » Plan d'intervention spécifique Pointe Saint-Charles Nord, p.36

<sup>2</sup> Demande de PPCMOI, Projet commercial, 1301 rue De Montmorency, déposé à l'arrondissement Le sud-ouest pour adoption en septembre 2021

De plus, si le promoteur veut construire de nouvelles unités résidentielles sur le lot B, l'entente de développement devrait inclure une part significative de logement sociaux et communautaires ainsi que l'interdiction de locations résidentielles à court terme de type Airbnb. Cela dans le but de conserver un ensemble de logements réellement abordables à long terme dans le quartier. Notre abondante liste d'attente de personnes âgées à la recherche d'un logement qui correspond à leur capacité de payer révèle un besoin pressant de logements accessibles à la population du quartier qui connaît une gentrification rapide. Cette réalité est confirmée par les données du recensement de 2021, sur le logement dans Pointe Saint-Charles<sup>3</sup>.

### **La mobilité, le stationnement et la sécurité des déplacements**

Le Nordelec est déjà un grand générateur de déplacements dans le quartier. Des experts ont analysé les impacts du projet sur les déplacements dans le secteur, à la demande du promoteur. Cette étude prévoit un ajout de 714 véhicules le matin et 788 le soir, en semaine avec un impact sur la circulation particulièrement sur la rue Saint-Patrick, mais aussi sur Wellington, Des Seigneurs et Bridge.<sup>4</sup> Or le quartier, qui est enclavé, subit déjà la congestion occasionnée par le trafic de transit aux heures de pointe, ce qui affecte les horaires d'autobus qui sont retardés et la sécurité des piétons et des cyclistes.

De plus, le promoteur prévoit des stationnements automobiles souterrains de 865 à 965 unités sur le site, ce qui est considérable même si les places de stationnement actuelles en surface sont retirées. Un tel nombre de stationnements risque d'obstruer davantage la circulation sur les rues locales. Nous recommandons fortement de modifier les maximums de stationnement automobile applicables à ce projet afin de diminuer de 50% le nombre de stationnements automobiles prévus sur le site, permettant ainsi de limiter la création de nouveaux déplacements automobiles évitables en cohérence avec le plan climat 2020-2030 de la Ville de Montréal<sup>5</sup>.

Surtout nous sommes d'avis que le promoteur doit retirer le quai de déchargement et l'entrée du stationnement prévus au coin des rues De la Sucrerie et Richardson. Il est essentiel de limiter la circulation de transit sur ces rues; il s'agit d'un enjeu de sécurité majeur car on y trouve la Cité des bâtisseurs, une résidence pour aînés et la coopérative Le Chalutier qui loge des familles mais aussi le Parc Joe Beef très fréquenté et surtout la sortie du poste de pompier situé au coin sud-est de cette intersection. Il serait irresponsable de la part de la Ville de Montréal d'accepter cet aménagement d'autant plus qu'il existe déjà une entrée pour camions et autos pour Le Nordelec sur la rue Saint Patrick, qui est une voie de camionnage. Parallèlement, la Ville doit prendre ses responsabilités, sécuriser les déplacements actifs dans le secteur, incluant sur les rues Wellington, Shearer et du Centre et améliorer les transports collectifs pour faciliter l'accès au site déjà desservi par des lignes d'autobus qui circulent sur ces rues. On demande aussi de conserver les stationnements sur les rues avoisinantes pour les personnes qui habitent dans le secteur avec des vignettes de stationnement pour résidents et de sécuriser le débarcadère pour les personnes à mobilité réduite qui habitent à la Cité des bâtisseurs.

---

<sup>3</sup> Entre 2016 et 2021, dans Pointe Saint-Charles, le nombre de ménages locataires a augmenté de 0,8 % alors que le nombre de ménages propriétaires a augmenté de 10,4 % et plus du quart (27 %) des logements sont des condos comparativement à 21,2 % pour l'île de Montréal. De plus 21,6 % des ménages locataires dans Pointe Saint-Charles consacre 30 % ou plus de ses revenus aux frais de logement (source : recensement 2021)

<sup>4</sup> Voir l'étude transmise à l'OCPM, pp.9 -10

<sup>5</sup> La Ville de Montréal propose de réduire de 25% la part de l'auto solo pour 2030

## **Le cadre bâti et l'intégration au milieu de vie**

Le Nordelec est un bâtiment emblématique du quartier. Avec les immeubles de la Redpath et de la Belding-Corticelli, il fait partie d'un ensemble patrimonial qui témoigne de l'histoire industrielle de Montréal. Pour mettre en valeur cet héritage, il est important de protéger les vues sur ce complexe et donc de limiter les hauteurs de ce qui sera construit sur le stationnement actuel, soit le lot B. Une hauteur de 25 mètres tel qu'autorisé dans le Règlement d'urbanisme de la Ville nous paraît une limite à respecter. S'il y avait une autorisation de varier et dépasser cette hauteur, tel que demandé par le promoteur, cette autorisation ne devrait porter que sur une partie minimale du lot B projeté, dans le but de mettre en valeur le bâtiment actuel qui est un « marqueur territorial » et un témoin de l'histoire de Montréal.

Par ailleurs, la proposition du promoteur de créer des percées accessibles au public sur le lot B, notamment avec le prolongement de la rue De la Sucrerie pour du transport actif non véhiculaire reçoit notre appui. Toutefois le projet prévoit en faire une rue privée. Nous recommandons que cet accès vers le canal de Lachine soit préservé avec une servitude assurant un passage public permanent pour les personnes en transport actif.

## **En conclusion, nous demandons à la Ville de Montréal d'inclure dans l'accord de développement les éléments suivants :**

- Retirer les lots occupés par la Cité des bâtisseurs et la coop Le Chalutier de l'analyse du projet et maintenir au minimum l'obligation pour le promoteur d'appliquer le Règlement pour une métropole mixte.
- Prioriser un usage emploi sur le lot B et limiter les usages résidentiels à un maximum de 50% de l'ensemble des superficies développées, incluant l'interdiction de locations résidentielles à court terme de type Airbnb.
- Réduire le nombre de stationnements proposés sur le site et refuser le quai de déchargement et l'entrée de stationnement prévus au coin des rues De la Sucrerie et Richardson.
- Conserver les stationnements sur rue existants pour les personnes qui habitent dans le secteur avec des vignettes pour les résidents et sécuriser le débarcadère pour les personnes à mobilité réduite qui habitent à la Cité des bâtisseurs.
- Limiter la hauteur des constructions à 25 mètres tel qu'autorisé dans le Règlement d'urbanisme de la Ville de Montréal; si une hauteur supérieure devait être autorisée, celle-ci ne devrait porter que sur une partie infime du lot B.
- Inclure dans l'entente de développement une servitude permanente pour maintenir l'accès public en transport actif non véhiculaire sur le prolongement de la rue De la Sucrerie entre les rues Richardson et Saint-Patrick.