

9143-7459 Quebec inc.

1751 Richardson Street, Suite 3102, Montreal, Quebec H3K1G6

Montréal, le 13 juin 2012

Madame Julie Nadon

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

Division de l'urbanisme

815 rue Bel-Air, bureau 01-143

Montréal, Québec H4C 2K4

Objet : Stratégie de relocalisation / NORDELEC

Madame Nadon,

En considération aux préoccupations, exprimées par les citoyens à l'occasion des consultations publiques concernant le maintien d'un pôle d'emploi fort et dynamique au Nordelec, vous avez demandé au promoteur de préciser leur stratégie de relocalisation des locataires et les mesures de mitigation prévues durant les travaux suite à la conversion des trois derniers niveaux du bâtiment à des fins résidentielles.

Relocalisation des entreprises

Depuis l'achat du bâtiment par les propriétaires actuels, la vocation commerciale de type bureau est privilégiée. À partir de 2004, Le Nordelec est graduellement rénové afin d'offrir des locaux attrayants et abordables pour des entreprises de services créatives, attirées par une nouvelle communauté d'affaire dynamique. Les entreprises industrielles, ayant besoin de grands espaces pour la production et l'entreposage, cèdent donc peu à peu la place à des entreprises qui accueillent un plus grand nombre de travailleurs. Ainsi, de 2006 à 2011, le nombre de travailleurs est passé de 1294 à 2031, une augmentation de 36%. Le promoteur garde le cap quant à l'objectif d'augmenter le nombre de travailleurs à l'intérieur des murs du Nordelec et ce, malgré la conversion des trois derniers niveaux du bâtiment à des fins résidentielles. Celui-ci, en collaboration avec COGIR, entreprise de gestion, de développement et de services-conseils en immobilier, établit une stratégie de relocalisation qui prend en considération les besoins particuliers des locataires.

Dans un premier temps (phases 1 à 3), les entreprises localisées dans les trois derniers étages des ailes est et ouest se voient offrir des locaux similaires et aux mêmes conditions dans une autre partie du bâtiment, soit les locaux vacants dans les ailes centrales, l'aile Richardson et les étages 2 à 5 des ailes est et ouest (le taux d'occupation est actuellement d'environ 18%). Pour certains locataires relocalisés, c'est l'occasion de prendre de l'expansion. Par exemple, l'entreprise BABEL Media, offrant des services spécialisés dans l'industrie des jeux et du divertissement interactif, annonce l'embauche prochaine de

200 nouveaux employés¹. Leur déménagement, prévu à la fin de l'été 2012, est une opportunité d'agrandir leurs locaux.

La conversion des trois niveaux se fera en plusieurs phases et sur plusieurs années. De façon réaliste, le promoteur prévoit à un horizon de 5 à 7 ans pour compléter la phase 4, qui correspond à la conversion des niveaux 6, 7 et 8 des ailes centrales et de l'aile Richardson.

Donc, à terme le maintien des entreprises de type bureau et leur relocalisation dans l'immeuble sont possibles et souhaitables tandis que les industries sont appelées à se relocaliser pour des questions de coûts de location et d'incompatibilité avec la nouvelle vocation de l'immeuble. Le départ de ces entreprises industrielles sera fortement compensé par un accroissement du nombre de travailleurs au pied carré pour les bureaux.

Nous pouvons présumer que l'activité économique locale profitera du projet de développement du site du Nordelec autant par l'arrivée d'un plus grand nombre de travailleurs dans le quartier que par la rénovation du rez-de-chaussée commercial accueillant des commerces, dont les vocations, seront compatibles avec ceux de la rue Centre.

Mesures de mitigation durant les travaux

De prime abord, l'équipe de construction établit un plan de gestion des travaux de construction qui minimise l'interruption des activités dans les parties du bâtiment qui sont occupées et qui établit des règles opérationnelles qui incluent le contrôle de la qualité de l'air et l'atténuation du bruit.²

Comme certains travaux se dérouleront à l'intérieur du bâtiment existant, les zones de travaux seront soigneusement isolées des autres parties du bâtiment et seront seulement accessibles par l'équipe de construction. Les circulations verticales et horizontales devront être contrôlées.

Afin de contrôler la qualité de l'air intérieur durant les travaux, des mesures de protection des systèmes de chauffage, ventilation et conditionnement de l'air (CVCA) sont mises en places :

- Des filtres temporaires seront installés sur les grilles et les ouvertures;
- Les matériaux contenant des composés organiques volatils (COV) feront l'objet de mesures de contrôle et les fumées d'échappement seront évacuées vers l'extérieur;
- Les zones de travail seront isolées afin de prévenir la contamination des espaces propres;
- Des mesures visant à empêcher la pénétration de la poussière dans les édifices par l'entremise des chaussures seront mises en place;
- Etc...

Des dispositions seront aussi prises pour minimiser les nuisances dues au bruit qui pourraient être générées lors des travaux de construction :

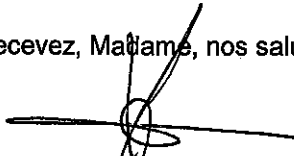
¹ Voir <http://www.babelmedia.com/fr/communiqués-de-presse/93-another-major-expansion-for-babel-montreal>, page consultée le 12 mai 2012.

² L'équipe de construction respecte le Règlement sur la santé et la sécurité du travail (Québec) concernant le contrôle du bruit et des vibrations sur les chantiers de construction.

- Tous les compresseurs, outils à percussion, outils et véhicules seront équipés de silencieux efficaces;
- Respect de normes sonores maximales : 55 dBA;
- Etc...

Finalement, dans la mesure du possible, les travaux les plus susceptibles de polluer ou de générer du bruit seront réalisés en dehors des heures de bureau.

Recevez, Madams, nos salutations distinguées.



John Piazza, Ing, mba
Directeur-Construction & Development
Tel: 514-935-9836 ext 221
Cell: 514-835-0482
Fax:514-935-1969