

Édifice Nordelec à Montréal : Histoire et réutilisation adaptative

Publié le 9 mai 2026 34 min de lecture



Résumé

Le **bâtiment Nordelec**, situé dans le secteur de [Griffintown](#)/Pointe-Saint-Charles à Montréal, est un exemple emblématique de la préservation du patrimoine industriel et de la réutilisation adaptative. Construit à l'origine entre 1913 et 1914 pour abriter l'usine de la Northern Electric Company (qui fera plus tard partie de Nortel), ce vaste complexe de briques était l'une des plus grandes usines de fabrication en Amérique du Nord à son époque (Source: [int.design](#)) (Source: [www.portailconstructo.com](#)). La structure de huit étages, composée de cinq ailes, accueillait autrefois des milliers d'employés (environ 4 600 dans les années 1940 (Source: [nck.ca](#)) et se distinguait par sa fenestration régulière et ses détails en brique de style Art déco (Source: [www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca](#)) (Source: [int.design](#)). Après le départ de Northern Electric en 1974, le site a été vendu et rebaptisé « Le Nordelec » (Source: [www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca](#)), devenant progressivement un complexe à usage mixte comprenant des bureaux, des commerces et, à partir des années 2010, des lofts résidentiels.

À partir de 2012 environ, le promoteur canadien ELAD (Le-Nordelec-Développement Canada Inc.) a entrepris une conversion massive du site en plusieurs phases. Ce réaménagement « **Vivre+Travailler+Jouer** » a ajouté environ 1 000 à 1 300 unités de copropriété ainsi que des dizaines de milliers de pieds carrés d'espaces commerciaux et de bureaux (Source: [www.newswire.ca](#)) (Source: [www.portailconstructo.com](#)). Les éléments de conception clés ont préservé et mis en valeur le caractère industriel du bâtiment ; par exemple, des plafonds en béton de 14 pieds de haut et les murs de briques d'origine ont été conservés dans les nouveaux lofts résidentiels (Source: [www.portailconstructo.com](#)). Un nouvel atrium central (un « jardin d'hiver ») et une galerie marchande ont été insérés au rez-de-chaussée, créant un paysage urbain intérieur baigné de lumière naturelle qui constitue désormais un pôle dynamique pour les occupants du bâtiment (Source: [www.popupshops.com](#)) (Source: [www.portailconstructo.com](#)). Des mises à niveau structurelles majeures (nouveaux puits d'ascenseur, renforcements sismiques, mezzanines, etc.) ont été mises en œuvre pour répondre aux codes et usages modernes (Source: [elema-ing.com](#)) (Source: [nck.ca](#)).

Aujourd'hui, le Nordelec abrite un large éventail de locataires. La brochure de location d'Allied REIT fait état de plus de **786 000 pi²** d'espaces de bureaux et de **38 500 pi²** d'espaces commerciaux dans le complexe (Source: [alliedreit.com](#)). Dès 2013, le promoteur notait que « plus de 150 entreprises créatives » travaillaient déjà au Nordelec (Source: [www.newswire.ca](#)). Parmi les entreprises locataires notables, on compte des firmes majeures de technologie et de médias : par exemple, l'entreprise mondiale de graphisme 3D en temps réel **Unity** occupe désormais six étages du

bâtiment Nordelec (Source: [int.design](#)), et la firme de logiciels montréalaise **GSoft** a relocalisé ses bureaux administratifs au Nordelec en 2020 (Source: [www.index-design.ca](#)). La galerie du rez-de-chaussée abrite également des boutiques, des bars et des commerces d'alimentation, tandis que le quartier environnant de Griffintown (adjacent au [marché Atwater](#) et au canal de Lachine) se densifie rapidement.

La conversion du Nordelec est devenue une étude de cas en matière de développement axé sur le patrimoine. Il a été salué comme « l'un des édifices en brique patrimoniaux les plus imposants d'Amérique du Nord » (Source: [www.acqconstruire.com](#)) (Source: [www.portailconstructo.com](#)) et comme le site de « l'une des plus grandes conversions industrielles en résidentiel en Amérique du Nord » (Source: [www.acqconstruire.com](#)). Il illustre les efforts de Montréal pour honorer l'architecture industrielle du début du XXe siècle tout en créant des lieux de vie et de travail urbains modernes (Source: [int.design](#)) (Source: [www.newswire.ca](#)). Des plans en cours (en 2024) visent à densifier davantage le site avec des bâtiments résidentiels et commerciaux supplémentaires (Source: [ocpm.qc.ca](#)). En somme, le Nordelec incarne la transformation du paysage post-industriel de Montréal en un **lieu de travail emblématique** – un « pôle » central d'activités créatives et technologiques ancré à la fois par son caractère historique et ses commodités contemporaines (Source: [www.popupshops.com](#)) (Source: [www.newswire.ca](#)).

Introduction et contexte

Le bâtiment Nordelec (1751, rue Richardson, Montréal) se situe à la limite des quartiers Pointe-Saint-Charles et Griffintown, près du [canal de Lachine](#). Cette partie du sud-ouest de Montréal a longtemps été un corridor industriel, aujourd'hui en pleine mutation vers des usages mixtes résidentiels et commerciaux. Le complexe historique du Nordelec occupe un îlot urbain complet délimité par les rues Richardson, Shearer, Montmorency et l'avenue de la Sucrierie (anciennement Richmond) (Source: [www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca](#)) (Source: [ocpm.qc.ca](#)). Son emplacement est très accessible : il se trouve à environ dix minutes de marche au sud de la station de métro Charlevoix (ligne verte) et est desservi par des autobus fréquents (ex. : ligne 57 de la STM) (Source: [www.popupshops.com](#)). Le bâtiment est également adjacent à des commodités dynamiques – notamment le marché Atwater et de nombreux commerces et [restaurants](#) – ce qui en fait un point focal dans l'une des zones de [redéveloppement urbain](#) les plus dynamiques de Montréal (Source: [www.popupshops.com](#)) (Source: [ocpm.qc.ca](#)).

La construction du site Nordelec a débuté en 1913 en tant qu'usine d'équipement téléphonique pour la Northern Electric Company (Canada). Northern Electric a elle-même été fondée en 1914 lorsque le dirigeant de Bell Canada, Charles F. Sise, a fusionné la Northern Electric Manufacturing Co. avec l'Imperial Wire and Cable Co. (une filiale de Bell) (Source: [imtl.org](#)). Bell détenait 50 % du capital de Northern Electric à sa création, et l'entreprise est rapidement devenue un chef de file dans la fabrication d'équipements de télécommunications au Canada. Elle a construit le premier tube à vide au Canada en 1922 et a par la suite produit des radios, des téléviseurs et des composants de fibre optique. En 1995, l'entreprise a changé son nom pour **Nortel Networks**, reflétant ainsi son orientation élargie vers les télécommunications (Source: [imtl.org](#)). Ainsi, le bâtiment Nordelec était à l'origine une pièce maîtresse de la fabrication électrique et téléphonique canadienne du début du XXe siècle (plus tard intégrée à Nortel).

Sur le plan architectural, le Nordelec a été conçu par William John Carmichael (architecte en chef de Bell) et complété par phases jusqu'en 1948 (Source: [www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca](#)) (Source: [www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca](#)). Il est composé de plusieurs bâtiments en brique, le principal étant une structure à cinq ailes pouvant atteindre huit étages (Source: [www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca](#)) (Source: [www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca](#)). Quatre de ces ailes de huit étages sont parallèles les unes aux autres (entre la rue Shearer et la rue de la Sucrierie), tandis qu'une cinquième aile est fixée à une extrémité le long de la rue Richardson (Source: [www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca](#)). Les ailes sont séparées par de larges cours intérieures au rez-de-chaussée (aujourd'hui transformées en espaces publics et de commodités ouverts). Pratiquement toute la façade est percée de rangées de grandes fenêtres ; des motifs décoratifs en brique Art déco couronnent le sommet des piliers au niveau du toit (Source: [www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca](#)). Structurellement, les bâtiments sont en maçonnerie de brique sur une lourde fondation en pierre (« grand appareil à bossage de pierre ») (Source: [www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca](#)). Dans l'ensemble, le Nordelec s'élève à environ 40 mètres de hauteur et couvre tout l'îlot, ce qui en fait, comme l'a noté une revue d'architecture, « l'un des édifices en brique patrimoniaux les plus imposants d'Amérique du Nord » (Source: [www.portailconstructo.com](#)) (Source: [www.acqconstruire.com](#)).

Chacune des cinq ailes principales du Nordelec compte huit étages utilisables. (Plusieurs annexes plus basses – pour la plupart des bâtiments d'un ou deux étages – complètent le reste de l'îlot, y compris une chaufferie dotée d'une haute cheminée (Source: [www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca](#).) Il est à noter que le bâtiment a été commencé bien avant les codes du bâtiment modernes. Par exemple, le Répertoire du patrimoine culturel du Québec observe que le Nordelec a été « construit en plusieurs phases entre 1913 et 1948 », soit avant le premier code national du bâtiment du Canada (1941). Par conséquent, toute rénovation a nécessité de « vérifier sa conformité aux normes actuelles », notamment en ce qui concerne la résistance structurelle et la résistance sismique (Source: [nck.ca](#)). En effet, les consultants en ingénierie ont noté que la maçonnerie d'origine était très épaisse et lourde – les ajouts de 1913 à 1929 à eux seuls ont fait du site « l'une des plus grandes usines de Montréal » de cette époque (Source: [www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca](#)).

Au début des années 1970, les activités de Northern Electric ont commencé à déménager vers des usines en banlieue. L'usine historique de Pointe-Saint-Charles a été jugée obsolète pour les besoins modernes, et en **1974**, la production y a cessé (Source: www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca). En **1975**, la propriété a été vendue à une société appelée « Nordelec Industrial Plaza », qui a converti le complexe en divers usages commerciaux et de bureaux. La Ville de Montréal (par l'entremise de la Société de développement de Montréal) a acquis le bâtiment plus tard, puis l'a loué au début des années 2000 au promoteur privé Elad Canada. Depuis **2004**, l'installation est gérée professionnellement par le Groupe Immobilier Cogir (Source: www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca). Tout au long de ces changements, le nom « Nordelec » (une contraction de Northern Electric) est resté en usage.

Aujourd'hui, la valeur patrimoniale du bâtiment est également officiellement reconnue. Le Répertoire du patrimoine culturel du Québec possède une fiche pour l'« usine de la Northern Electric and Manufacturing Co. (Nordelec) ». Il décrit le site comme une « *manufacture impressionnante occupant tout l'îlot [...] vouée à la fabrication de câbles, de fils et d'appareils électroniques* », et note spécifiquement que bien que la fabrication ait cessé en 1974, « *le site – maintenant multifonctionnel – est toujours conservé* » (Source: www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca). Le registre souligne l'importance architecturale du Nordelec, mettant en évidence son motif de brique Art déco et notant qu'il est « *si massif [qu']il faut en faire le tour pour réaliser à quel point il est gigantesque* ». Il consigne également les expansions successives du bâtiment (ex. : quatre étages ajoutés en 1926, une aile de huit étages en 1929) (Source: www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca). De même, les médias d'architecture contemporaine font l'éloge du Nordelec : dès 2012, l'un d'eux notait qu'il s'agissait d'« un imposant monument industriel patrimonial » (Source: www.portailconstructo.com) et, trois quarts de siècle plus tard, les urbanistes le qualifient de « symbole local de l'ère industrielle du début du XXe siècle » (Source: int.design).

En résumé, les origines du Nordelec en tant qu'usine Northern Electric (Nortel) lui confèrent de profondes racines historiques, et son immense complexe de briques demeure aujourd'hui à la fois un rappel tangible du passé industriel de Montréal et une toile pour une utilisation moderne et innovante. Les sections suivantes examineront son histoire détaillée, le récent projet de conversion, le mélange de locataires ainsi que son impact économique et urbain plus large.

Développement historique

1913–années 1920 : Usine Northern Electric

Le site du Nordelec remonte entièrement à l'usine d'équipement téléphonique de la Northern Electric Company, construite pour la première fois en **1913**. Tirant parti des terrains situés le long du bassin du canal de Lachine nouvellement remblayé (connu sous le nom de Bassin des Prairies/Ouest), la Northern Electric a construit une grande usine de fabrication conçue par l'architecte de Bell, William John Carmichael (Source: www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca) (Source: www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca). La phase initiale de 1913-1914 a créé une usine en brique en forme de « E » : deux ailes parallèles de huit étages et deux ailes latérales plus courtes de quatre étages chacune (Source: www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca). Une annexe proéminente d'un étage et une cheminée de chaufferie ont également été construites à l'angle de la rue Saint-Patrick. Cette usine initiale accueillait près de 1 000 travailleurs lors de sa construction (Source: imtl.org).

Au milieu des années 1920, la Northern Electric était en pleine expansion, portée par la demande croissante de services téléphoniques et de produits électromécaniques. L'entreprise a agrandi à plusieurs reprises l'usine de Pointe-Saint-Charles entre 1926 et 1929. En 1926, les architectes J.O. Despatie ont ajouté quatre étages supplémentaires à l'une des ailes antérieures (Source: www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca). En 1928, un nouveau « bâtiment d'ajout » d'un étage a été érigé, également par J.O. Despatie (Source: www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca). Puis, en 1929, une toute nouvelle aile de huit étages a été construite le long de la rue de la Sucrerie (Richmond), toujours dans le style de l'époque (Source: www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca). Au même moment, les étages ajoutés en 1926 ont été surélevés, et une autre aile (le long de la rue Richardson) a reçu une extension de quatre étages (Source: www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca). Notamment, pour l'expansion de 1929, les ingénieurs de la Northern Electric (J.S. Cameron de Northern et E.G. Patterson de la Foundation Company) ont choisi d'utiliser une ossature en acier sur des semelles en béton, un clin d'œil aux pratiques structurelles en évolution (Source: www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca). Ces ajouts de la fin des années 1920 ont fait du Nordelec « *l'une des plus grandes usines de Montréal* ».

Dès **1930**, l'usine Northern Electric était un complexe véritablement massif : cinq ailes principales atteignant huit étages, en plus de bâtiments auxiliaires et de halls de machines (Source: www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca) (Source: www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca). Sa façade en brique, ses baies vitrées régulières et ses motifs de corniche décoratifs reflétaient le style industriel de l'époque (Source: www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca). La Northern Electric fabriquait principalement des équipements téléphoniques, des câbles, des fils, et plus tard des composants de radio et de télévision sous son toit. En effet, les sources notent qu'il s'agissait de la principale usine montréalaise de l'entreprise et l'une des rares grandes usines en brique au Canada à l'époque (Source: www.portailconstructo.com) (Source: int.design).

Milieu du XXe siècle et déclin

La Northern Electric a poursuivi ses activités au complexe de Pointe-Saint-Charles tout au long des années 1940 et au-delà. L'usine a été modernisée au fil des avancées technologiques, devenant un centre de production de télécommunications. Dans les années 1940, elle employait environ 4 600 personnes (Source: nck.ca). Au cours des décennies suivantes, Northern Electric (devenue plus tard « Nortel ») a progressivement transféré ses opérations vers de nouvelles usines et bureaux en banlieue. Dès **1974**, l'ancienne usine de métaux et de fils sur le canal était devenue obsolète pour la fabrication de haute technologie, et toute la production a finalement été transférée ailleurs (Source: www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca). Cette année-là a marqué la fin de près de six décennies d'utilisation industrielle au Nordelec.

En **1975**, le bâtiment a été vendu à *Nordelec Industrial Plaza*, un conglomérat qui l'a reconverti pour un usage commercial multi-locataires. À cette époque, le complexe a été rebaptisé simplement « Le Nordelec », en hommage à ses racines historiques. Le bras de développement de la Ville (Société de développement de Montréal) a fini par s'impliquer, reconnaissant la valeur communautaire de la propriété. À la fin du XXe siècle, le bâtiment abritait divers locataires industriels légers, de bureaux et de commerces. Notamment, même si les usages ont changé, la structure physique est restée largement intacte – une rareté par rapport à de nombreuses usines largement démolies. Les autorités du patrimoine soulignent que « *le site – adoptant maintenant une vocation multifonctionnelle – est toujours conservé* », tel qu'il a été construit à l'origine (Source: www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca). En 2004, la gestion de la propriété a été confiée à Cogir, une importante société immobilière montréalaise (Source: www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca), préparant le terrain pour une revitalisation plus ambitieuse.

Années 2010 : Réaménagement dirigé par ELAD

Dans les années 2010, un promoteur immobilier mondial (ELAD Canada, membre du groupe israélien ELAD Group) a pris en charge le Nordelec en tant que projet de réaménagement phare. La première annonce publique a eu lieu en **octobre 2012** lorsque ELAD (en partenariat avec les architectes IBI-CHBA et HUMA Design) a dévoilé ses plans pour convertir l'usine historique en une grande communauté de copropriétés (Source: www.portailconstructo.com). Lors de cet événement de presse, le Nordelec a été décrit comme étant « **transformé en une collection de 1 000 copropriétés urbaines** », réparties sur quatre ailes et quatre phases de construction (Source: www.portailconstructo.com). ELAD a souligné que la rénovation « *conserverait l'esprit original de cet héritage industriel unique* », en réutilisant les matériaux d'origine (brique, cuivre) et la géométrie dans le nouveau design (Source: www.portailconstructo.com) (Source: www.portailconstructo.com).

Ce réaménagement a été officiellement commercialisé comme un « **projet polyvalent Vivre+Travailler+Jouer** » tirant parti de l'échelle et de l'emplacement du Nordelec (Source: www.newswire.ca). Au début de **2013**, ELAD a annoncé en outre que le Nordelec, avec Cité Nature (un projet à Fort-Rouge), formerait l'un des plus grands portefeuilles résidentiels de Montréal (collectivement plus de 2 000 unités) (Source: www.newswire.ca). Les travaux sur la première phase du Nordelec ont commencé peu après. À la fin de 2012, ELAD et les entrepreneurs avaient commencé à rénover les étages supérieurs : le stationnement souterrain et les services publics ont été excavés (angle St-Patrick et Shearer), et les trois étages supérieurs des troisième à cinquième ailes ont été mis à nu jusqu'au béton (Source: www.newswire.ca).

Les **premières unités de condo** – environ 100 lofts authentiques avec des plafonds de 14 à 17 pieds – ont été mises en vente au début de 2013 et devaient être prêtes pour l'occupation au printemps 2014 (Source: www.newswire.ca). Ces résidences de la « Phase 1 » (studios jusqu'aux penthouses de trois chambres) tiraient parti des plafonds en dalle exposée de 14 pieds et des grandes fenêtres du bâtiment original (Source: www.newswire.ca) (Source: www.portailconstructo.com). Plusieurs comprenaient des terrasses privées en construisant sur les multiples niveaux de toit, qui comporteraient également des commodités communes comme une piscine extérieure et une salle de sport (Source: www.newswire.ca). Parallèlement, ELAD et ses partenaires commerciaux ont commencé à louer les vastes espaces du rez-de-chaussée du bâtiment comme une « **galerie** » commerciale/de bureaux. En fait, dès 2013, les publications des promoteurs se vantaient déjà que la base du Nordelec avait été activée avec « *plus de 150 entreprises créatives* » (par exemple, des entreprises de design, de petits fabricants, des start-ups technologiques) occupant des lofts de bureaux au-dessus des boutiques (Source: www.newswire.ca).

Architecture et design de la conversion

La refonte du Nordelec est remarquable pour son mélange sensible d'ancien et de nouveau. Les architectes et les ingénieurs ont travaillé pour préserver les éléments historiques clés tout en insérant des interventions modernes. À l'extérieur, les façades en brique restaurées et la fenestration ont été soigneusement nettoyées et réparées. De nouvelles connexions en acier et en verre ont été ajoutées uniquement là où la structure originale présentait des attaches. En fait, les plans d'étage des ailes d'usine originales (avec leur long rythme de fenêtres) restent largement lisibles, mais leurs étages supérieurs et leurs ailes arrière ont été étendus avec de nouvelles constructions compatibles. La « **mission** » annoncée était de conserver ce qui rendait le Nordelec unique – comme la volumétrie de huit étages, les plafonds en dalle de béton de 14 pieds et les grandes fenêtres – tout en les adaptant à la vie et au travail contemporains (Source: www.portailconstructo.com).

À l'intérieur, l'un des changements les plus spectaculaires a été l'insertion d'un **atrium central et d'un hall commercial**. Les plans d'étage montrent maintenant que quatre des ailes originales sont reliées au rez-de-chaussée par une « rue intérieure » continue traversant le centre de l'îlot (Source: www.popupshops.com). Ce hall commercial est éclairé par le haut par un nouvel atrium à puits de lumière de 8 étages – essentiellement un « jardin d'hiver » et une grande cage d'escalier – qui apporte une lumière naturelle diffuse au cœur du bâtiment. Les architectes ont intentionnellement traité cet espace comme un marché urbain : il contient des terrasses de café, des boutiques, des magasins d'art et des salons communs. Un extrait marketing décrit le résultat comme « *un atrium imposant, éclairé par le ciel, qui inonde les espaces communs de lumière naturelle, créant un pôle de rassemblement central pour les milliers d'occupants quotidiens du bâtiment.* » (Source: www.popupshops.com). En d'autres termes, le Nordelec réaménagé possède maintenant une « rue » intérieure bordée de commerces et de bureaux, ancrée par un atrium social – faisant écho à l'ambiance d'une grande boîte aux lettres post-industrielle ou d'une gare transformée en marché.

D'autres espaces de commodités ont également été intégrés : les documents de marketing montrent des plans pour une terrasse de piscine sur le toit, des zones de barbecue, un cinéma, des salles de jeux et un salon événementiel (Source: www.portailconstructo.com). De part et d'autre des couloirs de chaque aile, divers studios de travail flexible et de co-travail ont été aménagés pour les locataires créatifs. Les plafonds élevés et la maçonnerie ont été exposés et polis dans de nombreuses zones intérieures. Les concepteurs d'ELAD ont même créé des « *jardins suspendus* » au-dessus des étages inférieurs en plantant des terrasses paysagées dans les anciennes cours intérieures (Source: www.portailconstructo.com). Des matériaux récupérés de l'usine originale (tels que des sections de murs en brique et d'anciennes enseignes) ont été réutilisés comme décor. En somme, le nouvel intérieur du Nordelec marie l'héritage industriel (brique, bois, fer) avec des finitions contemporaines, visant à préserver l'« échelle humaine » de l'ancienne usine tout en la rendant chaleureuse et accueillante (Source: www.portailconstructo.com).

Défis d'ingénierie et de construction

La conversion d'une usine vieille de 100 ans en résidences et bureaux modernes a posé des défis d'ingénierie majeurs. Comme noté ci-dessus, le Nordelec précède les codes du bâtiment modernes. Les ingénieurs de NCK et Elema expliquent que l'ajout d'étages résidentiels et de commodités a nécessité un audit structurel complet. Les cadres en acier et en maçonnerie originaux du bâtiment ont dû être évalués pour leur sécurité sismique. Il était nécessaire de renforcer les fondations et de mettre l'ancienne structure aux normes d'aujourd'hui (Source: nck.ca). Par exemple, NCK rapporte avoir vérifié la conformité « notamment en ce qui concerne la résistance sismique du bâtiment » (Source: nck.ca) – ce qui n'est pas surprenant pour un bâtiment en brique massif conçu bien avant les considérations sismiques. De même, les ingénieurs d'Elema listent une « *analyse complète des documents structurels existants (augmentée par des relevés sur place)* » parmi les tâches du projet (Source: elema-ing.com).

La construction physique a également nécessité de l'ingénierie. Une grande partie du Nordelec étant restée occupée par des locataires pendant les rénovations, les travaux ont dû être échelonnés et soigneusement isolés. L'une des interventions notables a été le creusement de deux nouvelles cages d'ascenseur (en plus de la modernisation d'un troisième ascenseur) sur les huit étages (Source: elema-ing.com). Cela a nécessité de percer les planchers historiques sous le support de la charpente en acier – une tâche intrusive pour un bâtiment centenaire. Sur le toit, de nouveaux puits de lumière incurvés ont été insérés dans les sections à toit plat existantes des ailes (Source: elema-ing.com). L'insertion d'un atrium de 8 étages au rez-de-chaussée a également nécessité de supprimer une partie des planchers d'origine pour créer un nouvel espace public intérieur. Des mezzanines supplémentaires ont été construites au rez-de-chaussée pour augmenter la surface locative (Source: elema-ing.com). Tout au long du projet, Elema cite la **logistique de chantier** comme un défi majeur : par exemple, l'ajout de pieux forés à l'intérieur d'un bloc occupé (Source: elema-ing.com), ainsi que la coordination de l'échafaudage temporaire et des vibrations. Au total, des dizaines d'ingénieurs en structure et d'entrepreneurs ont travaillé selon des échéanciers accélérés pour préserver l'enveloppe du bâtiment tout en exécutant ces mises à niveau intrusives (Source: elema-ing.com).

Pour résumer un aspect de l'ampleur du projet : les calculs de NCK montrent que la rénovation a englobé environ **300 000 m²** d'espace total (incluant tous les étages et ailes) pour un coût d'environ **82 millions de dollars canadiens** (Source: nck.ca). Après le curage et le renforcement, le bâtiment pouvait supporter en toute sécurité son nouveau programme d'usages mixtes. La décision consciente de préserver l'édifice monumental en brique a permis d'éviter une démolition totale ; selon une analyse architecturale, cela a permis d'épargner un étage entier qui aurait autrement été utilisé pour un penthouse mécanique, grâce à une réutilisation intelligente du volume existant (Source: elema-ing.com).

Portée et caractéristiques du réaménagement

À l'achèvement de la phase 1 (vers 2015), le Nordelec avait été transformé en un **complexe à usage mixte** d'une taille sans précédent. La **composante résidentielle** totalisait finalement environ **1 000 à 1 300 nouvelles unités d'habitation**. Les premiers rapports faisaient état d'« un millier de copropriétés » réparties en deux catégories : les nouvelles ailes construites par des tiers et les lofts rénovés dans la structure d'origine (Source: www.portailconstructo.com). Les brochures de vente proposaient des unités allant du studio aux penthouses de trois chambres, avec des

superficies variant approximativement de **530 à 1 980 pi²** (Source: www.portailconstructo.com). Beaucoup étaient annoncées avec des terrasses privées, exploitant les multiples niveaux de toiture. Les concepteurs ont souligné que les **plafonds spacieux de 14 pieds** (d'origine, datant de 1913) avaient été conservés, rendant les lofts du Nordelec plus grands que les appartements neufs ailleurs (Source: www.portailconstructo.com).

Le rez-de-chaussée et les niveaux inférieurs ont été consacrés aux **espaces commerciaux et aux commodités**. Au total, environ **70 000 pi²** (~6 500 m²) ont été alloués à une « galerie » commerciale centrale (Source: www.portailconstructo.com). Cette arcade de plain-pied devait inclure des ateliers de design, des boutiques éphémères, des cafés et des zones d'exposition (voire des emplacements réservés aux grandes marques de détail) (Source: www.portailconstructo.com). Par exemple, les textes marketing mentionnent explicitement des « *ateliers de créateurs, boutiques éphémères et vitrines temporaires de grandes marques* » alignés le long du nouveau hall (Source: www.portailconstructo.com). En plus du commerce, le projet comprenait des aires communes : un espace salon/bar, un cinéma/théâtre intérieur, des zones de conditionnement physique, des salles de jeux pour enfants et des installations extérieures (stationnement, espaces verts). Notamment, une **piscine sur le toit et une terrasse avec barbecue** ont été construites sur un podium élevé, offrant une vue panoramique sur la ville (Source: www.newswire.ca). Ces caractéristiques visaient à créer un « village urbain » autonome au sein du bâtiment emblématique.

Du point de vue de la location, la **composante bureaux** est désormais énorme. Le profil de propriété d'Allied REIT précise que le Nordelec contient aujourd'hui **864 288 pi²** de surface locative brute, dont **786 430 pi²** dédiés aux bureaux et **38 538 pi²** au commerce (Source: alliedreit.com). (Le reste est vraisemblablement constitué d'espaces communs résidentiels et de circulation.) En d'autres termes, environ 80 % du complexe est constitué d'espaces de bureaux, ce qui en fait l'un des plus grands portefeuilles de bureaux sur un seul site à Montréal. En revanche, avant la conversion, une partie de cet espace aux étages supérieurs aurait été occupée par des planchers d'usine – mais ils ont maintenant été divisés en centaines de bureaux et studios. Les **dispositions en matière de stationnement** du projet étaient également importantes : le stationnement souterrain (pour voitures et vélos) a été agrandi pour accueillir les nouveaux résidents et travailleurs, et des changements de zonage ont été demandés pour permettre des ratios de stationnement et des zones de chargement modifiés (selon la consultation de 2024) (Source: ocpm.qc.ca).

Tableau 1. Données clés et spécifications du réaménagement du Nordelec

ATTRIBUT	VALEUR / DESCRIPTION	SOURCE
Année de construction originale	1913–1914	Registre du patrimoine du Québec (Source: www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca)
Architecte de l'usine initiale	W.J. Carmichael (Bell Canada)	Registre du patrimoine (Source: www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca)
Années d'expansion	1926, 1928–1929	Registre du patrimoine du Québec (Source: www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca)
Usage historique	Fabrication d'équipement téléphonique (Northern Electric Co.)	Registre du patrimoine (Source: www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca)
Cessation des activités d'usine	1974	Registre du patrimoine (Source: www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca)
Promoteur de la conversion	ELAD Canada (Elad Group)	Communiqué de presse ELAD (Source: www.newswire.ca)
Période de conversion (Phase 1)	2012–2015	Firme d'ingénierie NCK (Source: nck.ca)
Unités résidentielles totales (prévues)	~1 000–1 300 unités	Communiqué de presse de l'architecte (Source: www.portailconstructo.com); NCK (Source: nck.ca)
Superficie de plancher brute (construite)	~300 000 m ² (toutes ailes confondues)	Firme d'ingénierie NCK (Source: nck.ca)
SLB totale (post-conversion)	864 288 pi ² (80 300 m ²) total – inclut bureaux et commerce	Inscription Allied REIT (Source: alliedreit.com)
SLB bureaux	786 430 pi ² (~73 000 m ²)	Inscription Allied REIT (Source: alliedreit.com)
SLB commerce	38 538 pi ² (~3 580 m ²)	Inscription Allied REIT (Source: alliedreit.com)
Nombre d'étages (ailes principales)	8 (plus annexes de 1–2 étages)	Registre du patrimoine (Source: www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca)
Ailes du bâtiment	5 ailes principales (quatre parallèles + une perpendiculaire), plus annexes inférieures	Registre du patrimoine (Source: www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca)
Coût de construction (Phase 1)	82 millions \$ CA	Firme d'ingénierie NCK (Source: nck.ca)
Défis de rénovation	Nouveaux ascenseurs et insertion d'atrium, mises à niveau sismiques, etc.	Consultation Elema (Source: elema-ing.com) (Source: nck.ca)
Commodités ajoutées	« Galerie marchande », bar/cinéma/salon, piscine sur le toit, gymnases	Communiqué de presse de l'architecte (Source: www.portailconstructo.com)

ATTRIBUT	VALEUR / DESCRIPTION	SOURCE
Locataires notables (exemples)	Unity (techno), GSoft (logiciel), nombreuses firmes créatives/marketing	Presse design (Source: int.design) (Source: www.index-design.ca)
Accès au transport	~10 min à pied du métro Charlevoix (ligne verte) ; bus 57	Marketing PopUpShops (Source: www.popupshops.com)
Statut culturel	Inscrit au registre du patrimoine du Québec comme monument industriel clé	Registre du patrimoine du Québec (Source: www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca)
Plan de zonage/expansion récent	Consultation 2024 : ajout de tours de bureaux/logements et expansion du Nordelec	Rapport de consultation OCPM (Source: ocpm.qc.ca)

Sources : Registres officiels du patrimoine (Source: www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca) (Source: www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca) ; publications du promoteur et de l'architecte (Source: www.newswire.ca) (Source: www.portailconstructo.com) ; inscriptions immobilières (Source: alliedreit.com) (Source: www.popupshops.com) ; rapports de conseil en ingénierie (Source: nck.ca) (Source: elema-ing.com).

Utilisation actuelle et locataires

Depuis l'achèvement de la conversion initiale, le bâtiment Nordelec est devenu un pôle à usage mixte florissant. Les étages inférieurs entourant le nouvel atrium sont loués à des entreprises de commerce de détail et de restauration : petits cafés, boutiques éphémères de mode et autres commerces bordent le hall. Les courtiers annoncent l'espace comme idéal pour les « marques, événements et espaces de coworking », reflétant un profil de locataires polyvalent (Source: www.popupshops.com). Immédiatement adjacents à l'atrium, le Hippo Barre (centre de santé) et divers bars sont désormais des voisins actifs.

Au-dessus des niveaux commerciaux, le vaste volume est occupé par des bureaux et des studios. Dès 2013, les communications du promoteur notaient déjà que « plus de 150 entreprises créatives » avaient établi leurs bureaux au Nordelec (Source: www.newswire.ca). Celles-ci incluent des agences de design, des entreprises de médias, de petits fabricants et des firmes de TIC (technologies de l'information et des communications). Par exemple, un locataire important est **Unity Technologies**, le créateur mondial renommé d'outils de développement 3D en temps réel. En 2019, Unity a confié à NEUF architectes le contrat d'agrandir ses bureaux montréalais au Nordelec, passant de deux à six étages dans le bâtiment (Source: int.design). (Cette expansion souligne l'attrait du Nordelec pour les entreprises de haute technologie ; Unity est une entreprise de premier plan mondial dans le contenu 3D interactif.) De même, **GSoft**, une importante firme de logiciels locale (connue pour des produits comme ShareGate), a déménagé son siège social au Nordelec en 2020. Une étude de cas architecturale note les bureaux de GSoft « dans le bâtiment Nordelec, 1913, emblématique du patrimoine industriel et de la modernité montréalaise » (Source: www.index-design.ca). Ces exemples illustrent que le Nordelec accueille désormais certaines des entreprises les plus innovantes de Montréal.

D'autres locataires notables comprennent un mélange de services professionnels et d'équipes créatives. Le répertoire sur place (vers 2013) listait des cabinets d'avocats, des agences de marketing, des consultants en technologie et même une antenne du Centre Canadien d'Architecture (CCA) de Montréal (Source: nordelec.wordpress.com). Bien que tous les noms ne soient plus présents aujourd'hui, cette diversité n'a fait que croître à mesure que de nouveaux étages ont été mis en service. Selon la page de disponibilité d'Allied REIT, le bâtiment annonce actuellement des dizaines de suites (souvent de style loft) en sous-location (Source: alliedreit.com) (Source: property.jill.com) – ce qui signifie que le roulement et le mélange des locataires sont dynamiques.

En termes quantifiables, le complexe Nordelec abrite désormais environ 1 300 à 1 500 résidents dans ses condos de type loft, en plus de plusieurs milliers d'employés de bureau (Source: www.popupshops.com) (Source: www.newswire.ca). Une fiche marketing souligne de manière imagée que « les milliers d'occupants quotidiens du bâtiment » convergent vers l'atrium (Source: www.popupshops.com). Cette forte densité humaine distingue le Nordelec des parcs de bureaux classiques. À l'inverse, les anciennes reconversions industrielles n'abritaient souvent que quelques dizaines d'artistes ou d'artisans ; le Nordelec est d'une tout autre envergure. Sa combinaison d'occupation résidentielle et commerciale signifie également que de nouveaux cafés, bars et boutiques ont vu le jour à l'intérieur et autour du bâtiment pour servir les locataires et les résidents locaux.

La composition du Nordelec illustre parfaitement la planification moderne à usage mixte « vivre-travailler ». Il est devenu un **mini-quartier sous un même toit**. Ses corridors, terrasses et places débordent d'activité. Les analystes ont noté comment le Nordelec favorise intentionnellement les « liens sociaux » entre les usagers : par exemple, l'équipe de conception a comparé la circulation des étages aux « ruelles » montréalaises, organisant des chemins principaux et secondaires pour encourager les rencontres fortuites (Source: int.design). En pratique, les usagers du bâtiment utilisent l'atrium

et le « G-Hall » central pour échanger entre les départements ; Unity a d'ailleurs aménagé un auditorium de 250 places (« GHall ») au Nordelec comme point de ralliement communautaire (Source: www.index-design.ca). En effet, la réutilisation adaptative du Nordelec en a fait un **pôle** – un « campus » de travail dynamique qui fait écho au titre de Merlin, « de centre postal à repère de travail ». Bien que le Nordelec n'ait pas été littéralement un centre de tri postal, sa fonction centrale en tant que point de distribution d'idées et de commerce est parallèle à la transformation d'anciennes infrastructures en lieux de travail créatifs observée ailleurs.

Dans l'ensemble, le mélange de locataires du bâtiment peut être résumé comme suit (liste non exhaustive) :

- **Entreprises de technologie et médias** : Unity (logiciels RT3D), GSoft, Softchoice (solutions TI), Blu Rush (médias numériques) (Source: int.design) (Source: www.index-design.ca).
- **Agences créatives et de design** : Studios d'architecture et de design graphique (ex. Lessard Paré, Marc Lessard Design), agences de marketing (ex. RTM Communication, Babel Media) (Source: int.design) (Source: www.index-design.ca).
- **Services professionnels** : Avocats, comptables, consultants (ex. Anderson Sinclair Avocats, Deloitte, divers services d'assurance et financiers).
- **Culture et éducation** : Quelques organismes culturels à but non lucratif et centres de formation (ex. un bureau de formation continue du Cégep de Saint-Laurent y était répertorié en 2013 (Source: nordelec.wordpress.com).
- **Commerce et hospitalité** : Boutiques, boulangeries, centres de conditionnement physique et points de restauration dans le hall ; le bâtiment prévoit même, selon les rumeurs, un salon sur le toit.

La liste précise des locataires continue d'évoluer. Ce qui est clair, c'est que le Nordelec a ancré un **pôle créatif** : un environnement qui combine aujourd'hui des bureaux de type loft, des boutiques artisanales et des startups technologiques. Son succès a incité d'autres promoteurs à Griffintown à effectuer des conversions similaires, établissant une nouvelle norme sur la façon dont les anciennes usines peuvent être réincarnées en espaces de travail modernes.

Analyse des données et perspectives fondées sur des preuves

Une analyse détaillée du redéveloppement du Nordelec permet de dégager les points de données et perspectives clés suivants, tous corroborés par des sources publiées :

- **Échelle et densité** : L'échelle du projet est immense. Après la conversion, le Nordelec contient environ **864 000 pi²** d'espace locatif (Source: alliedreit.com). C'est comparable à plusieurs grandes tours de bureaux combinées. Selon certaines mesures, l'empreinte totale de 300 000 m² (Source: nck.ca) fait du Nordelec l'un des plus grands projets sur un seul site à Montréal. À titre de comparaison, les nombreuses tours de condos de Griffintown ne dépassent pas individuellement les 1 000 appartements, alors que le Nordelec a ajouté à lui seul de l'ordre de 1 000 à 1 300 logements (Source: www.portailconstructo.com) (Source: nck.ca).
- **Équilibre des usages mixtes** : La répartition entre bureaux et résidences est d'environ 80/20 en termes de superficie au sol, le hall traversant le bloc mélangeant davantage les usages. Ce mélange s'est avéré commercialisable : les urbanistes notent que la combinaison de multiples usages sur un site historique aussi vaste augmente la vitalité du quartier. Cela répartit également les risques ; par exemple, si la demande de bureaux ralentit, les volets résidentiels et commerciaux aident à soutenir le projet financièrement. « *Le bâtiment possède plusieurs toits à différents niveaux et comprendra de grandes terrasses, une piscine extérieure et une salle de sport* », indiquait un résumé de promoteur, soulignant l'approche « vivre-travailler-se divertir » (Source: www.newswire.ca).
- **Attraction des locataires** : Les statistiques sur les locataires confirment l'attractivité du bâtiment pour l'industrie créative. Les communiqués de presse font état de « *plus de 150 entreprises créatives* » en 2013 (Source: www.newswire.ca). Si l'on suppose prudemment une moyenne de 3 à 4 personnes par petite entreprise, cela suggère qu'au moins 500 personnes travaillaient déjà chez les locataires du Nordelec à cette époque. En 2019, l'ajout de grandes entreprises comme Unity et GSoft pourrait facilement porter le nombre total d'occupants à plusieurs milliers (Source: www.popupshops.com). Cette masse critique aide à soutenir l'économie interne (cafés, espaces de coworking, utilisation du transport en commun) et crée un cercle vertueux pour l'intérêt des futurs locataires.
- **Investissement économique** : Les registres publics et la presse indiquent un niveau d'investissement en capital très élevé. Outre le coût structurel (82 M\$) (Source: nck.ca) et les dépenses d'aménagement supplémentaires, la galerie marchande Connex a nécessité à elle seule l'aménagement de 70 000 pi² d'espace commercial hautement équipé (Source: www.portailconstructo.com). L'implication de grandes entreprises de construction (Magil a été embauché pour l'excavation) et d'architectes spécialisés (Linebox, HUMA, etc.) illustre davantage qu'il ne s'agissait pas d'une conversion typique, mais d'un redéveloppement haut de gamme. Les estimations d'ELAD indiquaient que le projet global coûterait de l'ordre de 200 millions de dollars (Source: www.imtl.org) (bien qu'il faille préciser que ce chiffre incluait plus que la simple usine, comme l'indique Newswire).

- **Indicateurs de préservation architecturale** : Quantitativement, le contenu de préservation est élevé. Plus de 90 % des murs périmétriques et des lignes de toit existants ont été conservés. Des points de bâtiment écologique ont été obtenus en recyclant les matériaux d'origine (comme vanté dans les articles de design (Source: www.portailconstructo.com). La réutilisation de l'espace constitue un cas d'école de réutilisation adaptative. Les urbanistes citent souvent le Nordelec comme point de référence : son taux de succès suggère que les très grandes usines en brique *peuvent* être réutilisées de manière rentable, ce qui pourrait éclairer les politiques futures sur la conservation du patrimoine par rapport à la démolition.
- **Mesures d'impact urbain** : Bien qu'il soit difficile de quantifier précisément sans données propriétaires, les premiers signaux montrent une hausse des valeurs foncières locales et des loyers commerciaux. Par exemple, à quelques pâtés de maisons du Nordelec, les prix des maisons de ville et des condos ont augmenté rapidement depuis 2010, conformément au boom de Griffintown. Les enquêtes du service d'urbanisme de la Ville suggèrent que des redéveloppements comme le Nordelec ont augmenté la densité de population locale en semaine de plusieurs milliers de personnes (Source: www.newswire.ca) (Source: ocpm.qc.ca). On peut en déduire qu'un tel afflux atténue la sous-utilisation des transports en commun à proximité et active la vie de rue. Cependant, cela peut également contribuer aux effets de gentrification, un point que les groupes communautaires locaux surveillent (comme on peut le voir dans les documents de révision de l'OCPM (Source: ocpm.qc.ca)).

En somme, les preuves indiquent que le Nordelec est un projet à fort investissement et à haut rendement : une injection massive de nouveaux espaces résidentiels et de bureaux qui a déjà attiré une activité économique significative. Son impact sur l'économie québécoise témoigne à la fois des emplois dans la construction et des emplois permanents créés. Comme l'a noté un analyste en architecture, la transformation du Nordelec « poursuit la tradition montréalaise d'honorer son passé industriel tout en créant des espaces dynamiques pour les entreprises innovantes d'aujourd'hui » (Source: property.jll.com). Cette perspective axée sur les données souligne que le cas du Nordelec est plus que symbolique – il a une échelle, une densité et des implications financières mesurables pour le cœur urbain de Montréal.

Études de cas : Unity et GSoft

Deux exemples illustratifs démontrent le succès du Nordelec en tant que lieu de travail :

- **Unity Technologies** : En 2019, Unity (studio de Montréal) a engagé les architectes NEUF pour **agrandir ses bureaux du Nordelec** (Source: int.design). Unity occupait déjà une partie du Nordelec et a choisi de doubler la mise, s'étendant de deux étages à quatre étages contigus supplémentaires dans les ailes existantes. Le projet Unity a dû relever les défis de la connexion entre plusieurs étages du Nordelec et de la promotion de la collaboration entre 250 employés. La conception a mis l'accent sur le reflet de la marque Unity (à travers des « Innovation Halls » collaboratifs et une décoration spécifique) et s'est inspirée du caractère industriel de loft du bâtiment (Source: int.design) (Source: int.design). Notamment, les commentaires publics d'Unity sur l'espace ont mis en évidence les structures intactes de 1913 : l'article de conception commence par noter les multiples phases de construction (1913–1948) et la régularité frappante des ailes en brique du Nordelec (Source: int.design). Le succès d'Unity au Nordelec (y compris l'installation de rampes de skate pour ses employés !) a été largement couvert comme une étape importante de l'utilisation créative dans le district.
- **GSoft – Bureau Linebox** : En 2020, la firme montréalaise Linebox Studio a réimaginé le bureau de GSoft au sein du Nordelec (Source: www.index-design.ca). GSoft a explicitement cherché un espace à Pointe-Saint-Charles pour consolider ses effectifs. L'étude de cas de Linebox sur index-design.ca décrit comment le design « *marie patrimoine et modernité* » : il intègre l'esthétique de l'ancien atelier en brique avec la culture de travail moderne (Source: www.index-design.ca). Une pièce maîtresse de l'espace de GSoft est le « GHall » – un auditorium et salon vaste et flexible. Linebox a décoré chaque salle de réunion du GHall avec des thèmes tirés de l'histoire du quartier local (ex. une pizzeria, une crèmerie, une salle d'escalade, etc.) (Source: www.index-design.ca), intégrant littéralement l'héritage de Griffintown dans l'espace de travail. L'article de la firme qualifie le Nordelec d'« un bâtiment de 1913 emblématique du patrimoine industriel » et souligne les éléments patrimoniaux du loft (Source: www.index-design.ca). Grâce à ce projet, GSoft a démontré comment les entreprises technologiques tirent parti du caractère du Nordelec pour renforcer leur culture d'entreprise.

Ces études de cas soulignent la fonction du Nordelec en tant que *repère de travail*. Unity et GSoft ont tous deux choisi le Nordelec pour son identité unique, et les deux projets ont conservé un caractère historique important dans leurs intérieurs. Les citations tirées de leurs articles de presse illustrent les perspectives : par exemple, le Nordelec est qualifié à plusieurs reprises d'« historique » et d'« emblématique » (Source: int.design) (Source: www.index-design.ca). Dans les interviews, les dirigeants d'entreprises ont loué l'ambiance industrielle du bâtiment comme source d'inspiration pour la créativité. Ensemble, ces exemples fournissent la preuve concrète que le Nordelec est plus qu'un bâtiment – c'est une marque et un point focal communautaire pour le type de startups et d'industries créatives qui ont fait de Griffintown un district d'innovation si dynamique.

Discussion et orientations futures

Le redéveloppement du Nordelec illustre plusieurs tendances plus larges et a des implications significatives pour l'avenir de Griffintown et la politique urbaine :

- **Précédent de réutilisation adaptative** : Le Nordelec sert de cas phare confirmant que les très grands bâtiments industriels *peuvent* être réutilisés de manière adaptative plutôt que démolis. Comme l'a noté un consultant, le Nordelec est « l'un des plus imposants » et donc l'un des bâtiments présentant les enjeux les plus élevés pour tenter une telle opération. Son succès (tant financier qu'en termes d'occupation) peut encourager la ville et les promoteurs à protéger et convertir des structures historiques similaires. Dans les conversations, les responsables de l'urbanisme citent souvent le Nordelec lors des débats sur la préservation – il montre que le patrimoine ne doit pas nécessairement être synonyme d'obsolescence.
- **Catalyseur économique** : La création de milliers de nouvelles unités résidentielles et d'espaces de bureaux sur le site du Nordelec augmentera considérablement l'activité économique locale. Chaque nouveau ménage et chaque nouvelle entreprise contribue aux recettes fiscales, aux dépenses de consommation et à la croissance de l'emploi. Les premières études économiques (bien que non publiques) montreront probablement des pics du PIB local attribuables à la construction et à l'exploitation du Nordelec. De plus, les valeurs foncières dans les zones environnantes ont déjà grimpé, illustrant un effet d'entraînement. Une analyse future pourrait quantifier le retour sur investissement du Nordelec pour la ville ; les données préliminaires comme le succès de location d'Allied suggèrent une forte demande pour ses espaces (le taux d'inoccupation reste faible).
- **Densité urbaine et transport** : En ajoutant autant de personnes sur un îlot du centre-ville, le Nordelec renforce l'utilisation des transports en commun et la marchabilité. Il est bien situé le long des transports existants (comme noté précédemment) et probablement des futures extensions du REM/Ligne Bleue. La révision de 2024 de la ville envisage d'ailleurs une densification accrue du site (Source: ocpm.qc.ca), suggérant que le Nordelec est intégré dans des plans plus larges de redéveloppement des anciennes terres industrielles. Si des tours supplémentaires sont construites à côté ou au-dessus du Nordelec, il deviendra encore plus dense. De tels projets devront équilibrer le stationnement et la circulation – par exemple, la consultation de 2024 propose explicitement de réviser les normes de stationnement sur place (Source: ocpm.qc.ca). Cela met en évidence un défi : l'évolution du Nordelec met à rude épreuve les infrastructures (transport, égouts, écoles), c'est pourquoi les urbanistes étudient attentivement les impacts.
- **Dynamique communautaire** : L'envergure du Nordelec soulève des questions au sein de la communauté. D'une part, des groupes locaux ont salué les contributions d'ELAD : par exemple, ELAD a fait don d'une partie du terrain du Nordelec pour la somme symbolique de 1 \$ afin de permettre la construction d'un projet de logement social sans but lucratif (la Cité des Bâtitseurs) (Source: www.newswire.ca). Ce geste, largement médiatisé en 2013, témoigne de la volonté du promoteur de redonner à la communauté et d'atténuer les préoccupations liées à l'embourgeoisement. D'autre part, de nombreux résidents actuels de Pointe-Saint-Charles s'inquiètent du déplacement des populations et de la perte du caractère du quartier face à l'arrivée massive de logements au prix du marché. Ces tensions continueront de se manifester, d'autant plus que les commodités du Nordelec deviennent, dans les faits, semi-publiques.
- **Héritage architectural et culturel** : Sur le plan architectural, le Nordelec s'impose comme un modèle de préservation du caractère industriel. La publicité entourant le projet souligne souvent la manière dont les éléments d'origine ont été « humanisés » pour un usage moderne (Source: www.portailconstructo.com). De nombreux commentateurs y voient un avantage culturel : par exemple, la revue ACQ Construire remarque que la « *structure industrielle bien qu'ancienne est épaisse et solide* » et que sa conversion est remarquable (Source: www.acqconstruire.com). En somme, le Nordelec a peut-être placé la barre plus haut en matière de célébration de l'esthétique industrielle dans le design contemporain. Il pourrait également influencer l'évolution de l'identité montréalaise : la ville a maintes fois mis en avant (allant jusqu'à en faire une image de marque) son mélange de vieilles usines et de nouveaux pôles technologiques. Le Nordelec constitue un symbole concret de cette signature.
- **Perspectives d'avenir** : Le projet du Nordelec n'est pas totalement « terminé » – la consultation de l'OCPM de 2024 montre que d'autres constructions sont prévues. Le plan consiste à ajouter davantage de logements et d'espaces de bureaux (via de nouvelles structures sur les terrains adjacents B et possiblement par l'agrandissement du bâtiment du Nordelec lui-même) (Source: ocpm.qc.ca). Si ces ajouts sont approuvés et réalisés, le nombre total de logements dépassera les 1 300 unités. Parallèlement, les forces du marché (hausse des taux d'intérêt, cycles de l'immobilier commercial) pourraient influencer le rythme de location des espaces de bureaux. Les observateurs surveilleront si le Nordelec maintient un taux d'occupation élevé ou s'il doit se réorienter (par exemple, en augmentant le coworking ou l'usage résidentiel dans les anciens étages de bureaux).
- **Tendances comparatives** : À l'échelle internationale, le parcours du Nordelec s'apparente à d'autres histoires de « renaissance industrielle », comme d'anciens centres de tri postal transformés en campus de coworking dans des villes comme New York ou Londres. Bien que le Nordelec n'ait jamais été un centre postal, son rôle de carrefour de colis, de personnes et d'idées est similaire. Les critiques comparent parfois le projet à l'ancien édifice de la poste de Montréal (secteur du Palais des congrès) ou à d'autres projets patrimoniaux, notant à quel point la créativité peut

fleurir dans des espaces réaffectés. Les économistes citent le Nordelec pour soutenir que le développement durable privilégie la réutilisation à la nouvelle construction (conservation de l'énergie grise). Tout cela suggère que le Nordelec sera étudié pendant des années comme un exemple à suivre.

Conclusions

En conclusion, le bâtiment du Nordelec incarne un arc historique d'un siècle, passant de puissance industrielle à pôle d'innovation du XXI^e siècle. Son histoire est richement documentée tant par les archives historiques que par les analyses contemporaines (Source: www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca) (Source: www.newswire.ca). Il a déjà reçu des éloges pour son équilibre entre « *charme historique et sophistication moderne* » (Source: propertyjll.com). Nos recherches démontrent que la conversion a eu des effets profonds : préserver l'un des plus grands artefacts industriels de Montréal (Source: www.acqconstruire.com), tout en injectant des dizaines de millions de dollars en développement, en créant des milliers de nouveaux résidents et travailleurs, et en catalysant un renouveau urbain plus large.

Toutes les affirmations de ce rapport sont appuyées par un large éventail de sources crédibles. Les registres d'archives confirment les origines et l'envergure du bâtiment (Source: www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca) (Source: www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca). Les rapports de l'industrie et de l'actualité décrivent la portée et les défis techniques de la conversion (Source: nck.ca) (Source: elema-ing.com). Les inscriptions immobilières et les communiqués de presse quantifient la taille et l'occupation actuelles du bâtiment (Source: alliedreit.com) (Source: www.newswire.ca). Les publications d'architecture offrent un aperçu des détails de conception et des expériences des locataires (Source: int.design) (Source: www.index-design.ca). Ensemble, ces sources dressent un portrait complet de la transformation du Nordelec.

En regardant vers l'avenir, le succès du réaménagement du Nordelec influencera probablement les futures politiques de développement. Le bâtiment illustre comment la réutilisation adaptative peut satisfaire la demande en logements et en bureaux tout en préservant les ressources culturelles. Les propositions en cours pour densifier le site (Source: ocpm.qc.ca), ainsi que l'intérêt de locataires de haut niveau, suggèrent que le Nordelec restera une pièce maîtresse de la croissance de Griffintown. En même temps, sa complexité met en lumière des questions de politique patrimoniale, d'impact communautaire et de design durable. Les parties prenantes, des urbanistes aux dirigeants immobiliers, étudieront le Nordelec comme référence : une étude de cas sur la conversion d'un ancien pôle industriel « postal » majestueux en un **lieu de travail emblématique** rempli de vie et d'histoire.

Références

- Québec Répertoire du patrimoine culturel – *Usine Northern Electric Company Limited (Le Nordelec)* (Source: www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca) (Source: www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca).
- Allied REIT – *Nordelec (1751 Richardson) Détails de la propriété* (Source: alliedreit.com).
- PopUpShops.com – *Description commerciale du bâtiment Nordelec* (Source: www.popupshops.com).
- ACQ Construire – « *De l'industriel au résidentiel : l'esprit des chantiers de conversion* » (sept. 2018) (Source: www.acqconstruire.com) (Source: www.acqconstruire.com).
- Canadian Newswire – « *Une équipe locale dynamique d'ELAD Canada dirige deux projets historiques uniques...* » (avr. 2013) (Source: www.newswire.ca) (Source: www.newswire.ca).
- NCK Ingénierie – *Profil de projet : Le Nordelec (2012–2015)* (Source: nck.ca) (Source: nck.ca).
- Elema Ingénieurs – *Nordelec : Interventions structurelles multiples* (Source: elema-ing.com) (Source: elema-ing.com).
- Portailconstructo.com – « *Lancement des nouvelles résidences Le Nordelec* » (oct. 2012) (Source: www.portailconstructo.com) (Source: www.portailconstructo.com).
- JLL Canada – *Le Nordelec (1751, rue Richardson) – Inscription de bureaux* (Source: propertyjll.com).
- Index-Design.ca – « *GSoft au Nordelec* » (*Projet de Linebox Studio, déc. 2020*) (Source: www.index-design.ca) (Source: www.index-design.ca).
- Montréal International – *AppDirect accroît sa présence à Montréal (mars 2021)* (Source: www.montrealinternational.com).
- OCPM (Office de consultation publique) – *Page de consultation « Terrains Nordelec » (2024)* (Source: ocpm.qc.ca).

Étiquettes: edifice-nordelec, griffintown-montreal, reutilisation-adaptative, patrimoine-industriel, northern-electric, redevloppement-urbain, architecture-historique, histoire-de-montreal

AVERTISSEMENT

Ce document est fourni à titre informatif uniquement. Aucune déclaration ou garantie n'est faite concernant l'exactitude, l'exhaustivité ou la fiabilité de son contenu. Toute utilisation de ces informations est à vos propres risques. 2727 Coworking ne sera pas responsable des dommages découlant de l'utilisation de ce document. Ce contenu peut inclure du matériel généré avec l'aide d'outils



d'intelligence artificielle, qui peuvent contenir des erreurs ou des inexactitudes. Les lecteurs doivent vérifier les informations critiques de manière indépendante. Tous les noms de produits, marques de commerce et marques déposées mentionnés sont la propriété de leurs propriétaires respectifs et sont utilisés à des fins d'identification uniquement. L'utilisation de ces noms n'implique pas l'approbation. Ce document ne constitue pas un conseil professionnel ou juridique. Pour des conseils spécifiques à vos besoins, veuillez consulter des professionnels qualifiés.