

# 2022

Rapport  
annuel

**ANGUS**



20  
22

Rapport  
annuel

ANGUS

# Table des matières

## L'année 2022 marquée par le progrès et l'avancement 6

Mot du Président et chef de la direction 6

## Nos missions 9

## Le Groupe Angus 10

Une véritable organisation 11  
Société du patrimoine Angus (SPA) 11  
Société de développement Angus (SDA) 11  
Fiducie d'utilité sociale Angus (la Fiducie) 12

## Le Technopôle Angus 14

**Îlot central Angus 17**  
Cité Angus Phase 1 18  
Cité Angus Phase 2 19  
Cité médicale Angus 20  
La Rose des vents 21  
Logements sociaux 22  
Travaux d'infrastructures 23  
La boucle énergétique 23  
**Ailleurs au Technopôle Angus 24**  
Le 4051 Molson 25  
Le 4100 Molson 26  
Le 4101 Molson 26  
Le Centre d'autisme À pas de géant 27  
Le Locoshop - 2600 William-Tremblay 27  
La Zone Santé Personnalisée (ZSP) 28  
Le 4150 Molson - Centre de médecine de précision et de thérapie cellulaire 32  
Le Centre de conférences 33  
**La gestion immobilière du Technopôle 35**  
**La location des espaces au Technopôle 36**  
La stratégie de location 37  
**La signalisation du Technopôle Angus 37**  
**L'animation des places publiques 38**

## L'Est de Montréal 40

**Le Vieux-Pointe-aux-Trembles 42**  
L'église et le presbytère Saint-Enfant-Jésus 43  
Réalizations en 2022 44  
**Les Ateliers 3333 45**  
Réalizations en 2022 45  
**La Perle Retrouvée 46**

**Jarry Est 47**  
**Centre social et communautaire de la Petite-Patrie 48**  
**Angus et le développement de l'est de Montréal 48**  
Comité-conseil du Chantier Montréal abordable 48  
Le REM de l'Est 49  
Notre empreinte sur le territoire 50  
Le leadership d'Angus 50  
**Autre projet : le Centre d'amitié autochtone de Val-d'Or (CAAVD) 51**

## Le Carré Saint-Laurent 52

Le MEM 53  
Le Central 54

## Ressources Humaines 56

## Finances et comptabilité 56

## Communications et relations publiques 57

Réalizations en 2022 57  
Lignes de désir 58  
Médias sociaux 59  
En cours de réalisation 59  
Des événements à noter en 2022 60

## Économie sociale 61

**En cours de réalisation 61**

## Service juridique 62

## Conseil d'administration 65

## Conseil des fiduciaires 66

## Partenaires d'Angus 67

Fondaction 67  
Caisse d'économie solidaire Desjardins 67  
Gouvernement du Québec et Ville de Montréal 67  
Fonds immobilier social de la Fiducie du Chantier, S.E.C. 67  
Fonds d'initiative et de rayonnement de la métropole (FIRM) 67

## Équipe de SDA 68

## Épilogue 70

# L'année 2022 marquée par le progrès et l'avancement

## Mot du Président et chef de la direction

L'année 2022 a été marquée par le progrès et l'avancement pour le Groupe Angus. Les trois organisations (SPA, SDA et Fiducie d'utilité sociale Angus) ont véritablement contribué à ce que certains de nos projets poursuivent leur développement et à ce que d'autres soient complétés dans une conjoncture postpandémique qui pose des défis économiques, sociaux et environnementaux. Cette nouvelle dynamique qui s'installe progressivement entre les trois organisations correspond à notre vision de se positionner comme un acteur important, responsable et lucide du développement territorial au Québec.

Le développement du Technopôle Angus s'est poursuivi avec notamment la construction des projets résidentiels Cité Angus Phase 2 et la Rose des vents. La Cité médicale Angus a accueilli le Centre de chirurgie ambulatoire dédiée à l'ophtalmologie et la construction du Centre À pas de géant suit son cours pour une ouverture prévue à l'été 2023. De nouveaux locataires se sont installés dans des espaces à bureaux grâce au travail de notre équipe de location et nous avons commencé la planification d'un nouveau bâtiment en prévision d'une mise en chantier dès 2023. Je tiens aussi à souligner



que nous avons inauguré cette année le bâtiment Agnes Beaulieu, en sa présence, afin de souligner l'apport considérable d'Agnes et d'Insertech, la première entreprise fondée au Technopôle Angus.

Le projet de zone en santé personnalisée a continué d'évoluer au cours de 2022. Quelques missions à l'étranger et de nombreuses rencontres ont été effectuées auprès d'une grande variété d'entreprises et d'organisations en vue de les amener à s'implanter sur la Zone. Nous poursuivons l'objectif de créer dans la Zone, une concentration d'acteurs actifs et attractifs dans le domaine de la santé personnalisée et nous sommes confiants de la voir se réaliser en 2023.

Nos interventions dans l'est de Montréal ont aussi été parmi les faits saillants de 2022 avec la progression du projet de revitalisation dans le Vieux-Pointe-aux-Trembles. Nous avons pris les devants en présentant notre projet mixte lors d'une assemblée publique, en mai, qui a réuni plus d'une centaine de citoyens. Constatant la montée de quelques opposants dans le quartier, nos équipes ont redoublé d'efforts en multipliant les rencontres et en effectuant du porte-à-porte

pour répondre à toutes les questions et accroître l'adhésion de la communauté au projet. Nous avons aussi complété à l'automne, l'acquisition de l'Église Saint-Enfant-Jésus et du presbytère qui feront l'objet d'une consultation et d'une planification au cours de 2023 afin d'en déterminer les usages.

Après la terminaison de mon mandat au sein du comité d'experts mandaté pour assurer l'intégration architecturale pour le REM de l'Est, je me suis joints à Christian Savard pour élaborer un trajet revu et amélioré pour le REM. Nous avons présenté ce trajet aux médias au cours de l'été. La priorité est l'élargissement du mandat du comité chargé de la planification du REM de l'Est pour y intégrer une connexion directe avec le cœur de la métropole. Nous avons senti le besoin de faire une nouvelle proposition puisque le REM doit se faire si l'on veut donner une réelle chance au territoire de l'Est de se redévelopper durablement.

Depuis plusieurs mois, notre équipe de développement travaille sur plusieurs projets dans l'est de l'île notamment celui de la revitalisation à l'est de la rue Jarry. En collaboration étroite avec l'arrondissement, ce projet structurant apporterait un second souffle au quartier Saint-Michel lui offrant un véritable cœur de village.

En début d'automne, nous avons lancé Lignes de désir en collaboration avec Provencher\_Roy, une nouvelle série, diffusée aussi sur les plateformes de Radio-Canada, qui aborde les problématiques liées au développement urbain à Montréal. Architectes, urbanistes, experts en développement et universitaires ont participé à la série en soulevant les enjeux au cœur du développement de la ville, notamment, le verdissement, le logement, la densification et l'abordabilité.

C'est avec tristesse que je souligne le décès de deux proches collaborateurs et amis cette année. Tout d'abord, Claude Provencher, architecte primé et cofondateur de la firme Provencher\_Roy, qui nous a quitté au printemps. Considéré comme l'un des instigateurs de la nouvelle architecture urbaine issue de la fin des années 1970 au Canada, Claude est à l'origine du Plan d'aménagement du Technopôle. Sa contribution a été énorme et son départ précipité nous a profondément peiné. Claude fera partie pour toujours des bâtisseurs d'Angus.

Nous avons aussi été grandement touchés par la mort d'André Lavallée, ancien maire et conseiller de l'arrondissement Rosemont—La-Petite-Patrie. André a été au cœur du développement des premiers complexes d'habitation sur le site des shops Angus, ce qui a tracé la voie au développement du reste du territoire et du Technopôle. Un allier d'Angus et un grand Montréalais. On lui doit, notamment, la création du réseau de

vélopartage BIXI. Avant qu'il nous quitte, nous avons inauguré, en son honneur, l'édifice André Lavallée où se situe le CLSC de Rosemont.

Au cours de l'année, nous avons dû accepter le départ de quelques membres de la famille Angus. Je tiens à remercier personnellement Christine Fréchette et Valérie Beaulieu pour leur engagement auprès du Conseil d'administration de SPA. Votre leadership et votre amour pour l'Est ont été inspirants.

Enfin, 2023 marquera le 25<sup>e</sup> anniversaire de la création du Technopôle Angus. Ancienne friche industrielle, le site est aujourd'hui un milieu de vie cité en exemple pour son équilibre entre l'offre résidentielle, commerciale et récréative, ainsi que pour l'application des principes liés au développement durable dans sa planification et pour la construction des bâtiments. Le Technopôle Angus n'est pas encore terminé. Son développement se poursuivra au cours des prochaines années en accord avec la transition écologique. Celle-ci dicte la mise en place d'un modèle économique et social sous lequel s'y trouvent plusieurs principes pour un développement plus responsable du territoire. Les crises environnementales, climatiques et sanitaires accentuent la conscientisation publique autour des questions de densification, d'étalement urbain, de transports collectifs, etc. Il s'agit de questions importantes qui rejaillissent un peu partout sur la planète. Et elles sont aussi présentes dans l'achèvement du Technopôle Angus et dans les autres projets qu'entreprend SDA. Comme d'autres, SDA a un rôle à jouer pour faciliter la transition écologique. À chaque année, nous accueillons au Technopôle Angus, des cohortes d'étudiants en architecture et en urbanisme, des délégations d'experts d'ici et de l'étranger et toute une communauté de personnes intéressées par la revitalisation de territoires. Ce faisant, nous sommes en train de définir collectivement comment nous devons mieux développer nos villes et nos territoires en fonction des besoins de ce siècle, et non du dernier.

**Christian Yaccarini,**  
Président et chef de la direction



# Nos missions

---

## Mission de Société du patrimoine Angus (SPA)

Revitaliser les terrains du Technopôle Angus et d'autres propriétés de secteurs urbains défavorisés ou fragilisés en s'appuyant sur les principes de développement durable et en générant des retombées significatives pour la collectivité locale.

---

## Mission de Société de développement Angus (SDA)

Entreprise d'économie sociale réalisant des projets immobiliers favorisant la revitalisation urbaine en s'appuyant sur les principes de développement durable et en générant des retombées significatives pour la collectivité locale.

---

**Vous trouverez plus d'informations sur [www.sda-angus.com](http://www.sda-angus.com)**

# Le Groupe Angus

Véritable précurseur, le Groupe Angus s'appuie depuis plus de 25 ans sur les principes de l'économie sociale, de l'ancrage territorial et du développement économique communautaire pour concevoir et mettre en place un nouveau modèle de développement et d'appropriation du territoire par la communauté, un modèle n'ayant aucune résonance dans l'univers traditionnel des promoteurs immobiliers.

Les principes du développement durable, la pérennité des usages fonciers à vocation collective et l'imputabilité auprès de la communauté, font partie de l'ADN du Groupe Angus et traversent l'ensemble de sa démarche, depuis ses balbutiements jusqu'à aujourd'hui. Le Groupe Angus se distingue clairement de l'entreprise privée prédominante dont la finalité première aura toujours été de servir des intérêts privés et la croissance du capital. Il se distingue également des entreprises

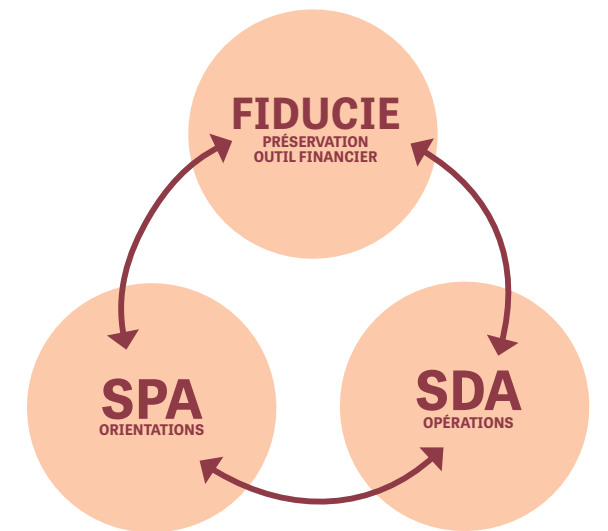
« publiques » ou « gouvernementales » qui, malgré leur vocation collective intrinsèque, sont issues de l'intervention de l'état dans l'économie.

Le Groupe Angus œuvre depuis ses tout débuts à faire converger, au quotidien, rentabilité financière, protection de l'environnement en adéquation avec les besoins de la communauté locale, le tout dans le cadre d'une démarche consensuelle avec les multiples parties prenantes.



## Une véritable organisation

L'équipe d'Angus voit à tous les aspects d'un projet de revitalisation, de l'idéation et la planification jusqu'à l'évaluation des retombées sociales, économiques et environnementales. L'organisation dispose d'experts que ce soit pour la gestion de projets, l'accompagnement juridique, l'ingénierie financière, les communications, la mise en marché, la location et la vente des espaces développés, la gestion immobilière et la concertation avec les communautés locales et les différentes parties prenantes. L'organisation repose sur une équipe de direction expérimentée et bénéficie de la présence d'un conseil d'administration avec des membres avisés et possédant une diversité de compétences.



## Société du patrimoine Angus (SPA)

SPA est un organisme à but non lucratif qui a démarré ses activités en 1995. SPA détient les terrains du site du Technopôle Angus encore disponibles pour développement. Elle possède tous les terrains acquis à Pointe-aux-Trembles et elle est, notamment, partenaire dans les Ateliers 3333. Elle détient aussi une participation dans la Cité médicale Angus et dans l'immeuble du 4051 Molson.

La gouvernance de SPA est exercée par un conseil d'administration composé de membres indépendants, choisis pour leur compétence et la pertinence de leur contribution dans le contexte de la mission du Groupe Angus.

## Société de développement Angus (SDA)

SDA est une entreprise d'économie sociale dont les activités sont les suivantes :

- + Gestion de l'actif et gestion immobilière du portefeuille immobilier de la Fiducie d'utilité sociale Angus;
- + Gestion immobilière de portefeuille immobilier pour des tiers;
- + Développement et construction, pour le compte de SPA et de ses partenaires, de projets immobiliers sur le site du Technopôle Angus et à l'externe le cas échéant (par exemple, les projets dans l'est de Montréal);
- + Développement et construction, pour le compte de tiers, de projets immobiliers à l'externe (par exemple, le Carré Saint-Laurent);
- + Mandats ad hoc en gestion de projet ou en développement de projet.

C'est dans cette organisation que travaille l'équipe de professionnels (employés et consultants externes) à qui l'on doit l'ensemble des réalisations du Groupe Angus.

## Fiducie d'utilité sociale Angus (la Fiducie)

La Fiducie d'utilité sociale Angus a pour principale mission d'acquérir, de rendre inaliénable et de protéger le patrimoine du Technopôle Angus. Pour y arriver, elle s'est associée à des partenaires financiers qui partagent ses valeurs comme Desjardins, la Caisse d'économie solidaire, Fondation et, plus récemment, le Fonds immobilier social de la Fiducie du Chantier, un fonds d'investissement destiné à soutenir les projets immobiliers innovants sur le plan social et environnemental. La Fiducie a déjà acquis l'essentiel du patrimoine bâti du Technopôle tout en étant bénéficiaire d'une option exclusive d'achat sur la totalité des immeubles qui seront érigés sur le site dans le futur. Elle entend d'ailleurs acquérir dès que possible, les immeubles 4051 Molson et la Cité médicale Angus. À la suite de ces acquisitions, son patrimoine sera constitué de neuf immeubles (bureaux-commerces-services) offrant plus de 650 000 pi ca d'espaces locatifs et de six terrains en nue-propriété (environ 260 000 pi ca).

La Fiducie d'utilité sociale Angus est dirigée par un conseil des fiduciaires composé de treize personnes provenant autant du milieu des affaires, de la finance solidaire, de l'économie sociale et académique. La mission principale du conseil est liée à la gestion, à l'acquisition et la protection à perpétuité du patrimoine immobilier du Technopôle Angus, le tout en fonction des principes et valeurs consacrés à l'acte de fiducie. Les fiduciaires actuels, agissant à titre de fiduciaires fondateurs, entendent de plus, développer des outils qui leur permettront, ainsi qu'à leurs successeurs, de s'approprier et de protéger le modèle unique d'intervention d'Angus sur le territoire. Dans cet esprit, une déclaration formelle concernant la protection du patrimoine et, comme le prévoit l'acte de fiducie, un certain nombre de politiques seront bientôt intégrées à l'acte de fiducie. De façon concomitante, le conseil mettra en place un processus de reddition de compte envers les bénéficiaires de la Fiducie, soit les personnes, regroupements, organisations et, plus généralement, les collectivités qui participeront au développement et à la mise en valeur du patrimoine de la Fiducie.

Le conseil des fiduciaires a récemment adopté des règles assurant le maintien d'une gouvernance ouverte et représentative des valeurs et principes qui sont au cœur de l'action du Groupe Angus. Ces règles rappellent que les fiduciaires doivent être choisis non seulement en fonction de leurs compétences intrinsèques, mais aussi de leur capacité à concevoir le développement immobilier comme un outil pour le mieux-être des collectivités, l'équité et l'inclusion et, à comprendre les particularités de la gestion d'un « commun » et la « fonction sociale » de la propriété. La Fiducie entend valoriser la « représentativité » en intégrant la règle de la parité homme-femme, en favorisant la mixité générationnelle et l'ouverture à la diversité.



La Fiducie d'utilité sociale Angus peut être considérée comme la première fiducie d'utilité sociale québécoise destinée non seulement à la protection d'un patrimoine immobilier, mais aussi à la revitalisation territoriale et au développement de milieux de vie modernes, inclusifs et responsables. Le modèle de la Fiducie inspire déjà d'autres acteurs de la revitalisation territoriale et pourrait bientôt devenir une référence dans le domaine du développement immobilier à impact social fort.



# Le Technopôle Angus

Le Technopôle Angus est à la fois un projet de revitalisation urbaine et un laboratoire « grandeur nature » de développement durable et d'innovation sociale. Devenu un milieu de vie en plein essor, il abrite aujourd'hui de nombreux organismes, entreprises et commerces de proximité. Différents secteurs s'y côtoient, dont ceux de la santé, des technologies de l'information, des services financiers, des communications et de l'alimentation.

En 2022, le Technopôle Angus, c'est :

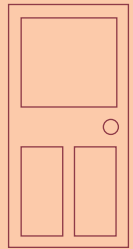
**860 000**

Plus de 860 000 pi ca de superficie locative pour des entreprises et commerces dans 15 bâtiments



**208**

208 unités en copropriété réparties dans deux bâtiments face au parc Jean-Duceppe



**35**

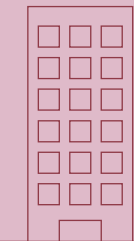
35 commerces locaux et points de services (restauration, soins personnels, cliniques, services financiers)

**75**

Plus de 75 entreprises, dont 10 organisations issues de l'économie sociale

**8**

8 sièges sociaux



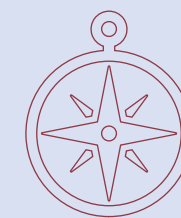
**3 000**

Plus de 3 000 emplois



**123**

123 unités spécifiquement conçues et dédiées pour les étudiants



Un écoquartier dont la planification du site est certifiée LEED ND Platine

Une boucle énergétique qui redistribue la chaleur en fonction des besoins des bâtiments



Depuis ces dernières années, le Technopôle a clairement évolué, passant d'un site uniquement dédié à l'emploi à un espace regroupant entreprises, commerces et résidences. Cette mixité des usages appelle de nouveaux développements centrés sur l'humain et sa qualité de vie. L'accent est mis sur la création d'un quartier agréable et durable où se retrouvent des populations diverses.

Les développements au Technopôle se poursuivent mais tendent tous vers cet objectif. Heureux et fiers de constater que les efforts fournis par nos équipes soient récompensés, malgré les aléas de la construction et la situation économique et sanitaire difficile. Cette année encore, deux de nos bâtiments ont obtenu des certifications en design, les édifices 4051 Molson et Cité Angus Phase 1. Ce dernier bâtiment a, de plus, reçu la certification LEED-Or démontrant une nouvelle fois la volonté de SDA d'établir un milieu de vie et de travail durable et écoresponsable pour les usagers.



# Îlot central Angus

Le développement de l'îlot central, dernière étape du développement du site du Technopôle Angus, s'est poursuivi en 2022. À terme, l'écoquartier accueillera des commerces, des entreprises et des centaines de résidents de tous horizons (étudiants, familles, etc.).

En 2022, nous avons progressé dans l'implantation des infrastructures du site telle que la complétion de la place Michel Hébert, ainsi que dans la construction de Cité Angus Phase 2 et de la Rose des Vents (résidences étudiantes). Parallèlement, les aménagements locatifs de la Cité médicale Angus ont été finalisés et l'implantation de la boucle énergétique se poursuit au fur et à mesure de la construction des bâtiments.

## Cité Angus Phase 1

Dans le rapport annuel de 2021, nous mentionnions que le projet de Cité Angus Phase 1 était finaliste dans la catégorie Innovation du Prix Construire de l'Association de la Construction du Québec (ACQ). La palme lui a finalement été décernée en 2022 lors d'un congrès de l'ACQ tenu à Baie Saint-Paul.

De plus, dans le cadre de la 15<sup>e</sup> édition des Grands Prix du Design, le projet a reçu la confirmation de sa certification Or dans trois catégories :

- + Bâtiment résidentiel / Appartement et copropriétés de 5 à 9 étages;
- + Prix spéciaux / Architecture et Matériaux;
- + Prix spéciaux / Architecture durable.

### CITÉ ANGUS PHASE 1

**SUPERFICIE :** 170 000 pi ca

**COÛT :** 43 M\$

**ABORDABILITÉ :** 70% des logements sont abordables

**ARCHITECTE :** Rayside Labossière

**INGÉNIEUR MÉCANIQUE/ÉLECTRIQUE :** Desjardins Expert Conseil

**INGÉNIEUR EN STRUCTURE :** Leroux Cyr

**ENTREPRENEUR :** Sidcan

**FINANCEMENT DESJARDINS :** 36 M\$

En octobre 2022, Cité Angus Phase 1 reçoit aussi la certification LEED-Or. Cette nouvelle certification LEED illustre la volonté et l'exigence pour SDA de remplir les critères les plus élevés en matière de constructions durables.

Près de deux ans après sa livraison, Cité Angus Phase 1 est un franc succès et l'objectif de conserver les jeunes familles à Montréal est atteint. Moins de 10% des unités ont été revendues. Il y a donc une grande rétention des acheteurs initiaux et ce, malgré la surchauffe du marché immobilier résidentiel à Montréal.

## Cité Angus Phase 2

La construction de la deuxième phase de Cité Angus s'est poursuivie sans interruption au cours de l'année 2022 malgré tous les défis d'approvisionnement et de main-d'œuvre que le domaine de la construction connaît ces dernières années. Sous la direction de la firme d'architectes Aedifica, l'entrepreneur général Sidcan effectue les travaux de finition dans les 88 unités résidentielles, ainsi que tous les travaux d'aménagement paysager dans la cour intérieure et en façade du bâtiment. En cours de construction, le projet a été bonifié avec l'ajout de toitures végétalisées recouvrant la majorité du bâtiment et en offrant des options d'amélioration et de personnalisation dans les unités des acheteurs.

Les premiers résidents dans Cité Angus Phase 2 emménageront dès le premier trimestre 2023.

### CITÉ ANGUS PHASE 2

**SUPERFICIE :** 120 000 pi ca

**COÛT :** 37,5 M\$

**ARCHITECTE :** /Edifica

**INGÉNIEUR MÉCANIQUE/ÉLECTRIQUE :** Desjardins Expert Conseil

**INGÉNIEUR EN STRUCTURE :** Leroux Cyr

**ENTREPRENEUR :** Sidcan



# Cité médicale Angus

## CITÉ MÉDICALE ANGUS

SUPERFICIE : 100 000 pi ca et 3 étages de stationnement en souterrain

COÛT : 35 M\$

ARCHITECTE : Provencher\_Roy

ENTREPRENEUR ET PARTENAIRE : Huotco

FINANCEMENT DESJARDINS : 38 M\$

La majorité des locataires ont terminé leurs travaux d'aménagement cette année et les équipements sont maintenant opérationnels. Le nouveau bloc opératoire du Centre de chirurgies ambulatoires en ophtalmologie a commencé à accueillir des patients en septembre, tandis que les diverses cliniques situées au troisième étage, ainsi que la dentiste, la pharmacie et la micro-brasserie coopérative La Chope Angus au rez-de-chaussée ont débuté leurs opérations au courant de l'été. Il ne reste qu'un locataire en cours d'aménagement, soit la clinique chiropratique au rez-de-chaussée. Au niveau de l'occupation, au rez-de-chaussée, seul un local commercial est vacant ainsi qu'un autre au troisième étage, les deux représentant moins de 5% de la superficie locative de l'immeuble.



# La Rose des vents

## LA ROSE DES VENTS

SUPERFICIE : 70 000 pi ca

COÛT : 22 M\$

ARCHITECTE : Adhoc

INGÉNIEUR MÉCANIQUE/ÉLECTRIQUE : Desjardins Expert Conseil

INGÉNIEUR EN STRUCTURE : L2C Experts

ENTREPRENEUR : Sidcan

L'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (l'UTILE), entreprise d'économie sociale innovante qui se consacre au développement, à l'étude et à la promotion du logement étudiant au Québec, a développé, en collaboration avec Angus, un projet d'immeuble certifié LEED de 123 logements locatifs situés dans le Technopôle Angus pour un coût de 22 M\$. L'immeuble la Rose des vents est exclusivement réservé aux étudiants. SDA a géré la réalisation du projet en vertu d'un mandat de coordonnateur.

Ce projet a été livré au cours du mois de juillet 2022. Malgré un échéancier des plus serrés, le projet a été complété à la date et dans l'enveloppe budgétaire prévues. L'occupation des logements a débuté le 1<sup>er</sup> août et le taux d'occupation est de plus de 98%.

L'emménagement s'est déroulé avec succès, alors que plusieurs entreprises et organismes du quartier ont tendu la main aux 160 locataires de la Rose des vents. Une association de locataires s'est également formée, ayant pour objectif d'assurer le rayonnement de la communauté étudiante dans le quartier. Elle travaille d'ailleurs présentement sur l'amélioration du transport collectif sur le site. Deux locaux commerciaux ouvriront au rez-de-chaussée dans les prochains mois.



## Logements sociaux

### LOGEMENTS SOCIAUX

SUPERFICIE : 80 000 pi ca

COÛT : 22,56 M\$

ARCHITECTE : Rayside Labossière

En septembre 2016, est sortie la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal. SPA et la Ville de Montréal ont conclu une entente en vertu de laquelle la Ville a acquis, au printemps 2021, le terrain prévu pour la réalisation du projet de logements sociaux au prix de 1 008 000\$.

Le projet comprend un bâtiment de 78 unités, de typologie studio à 6 ½. Dans une volonté d'inclusion, dix logements 3 ½ sont réservés pour des adultes autonomes ayant un handicap intellectuel.

En 2022, le groupe de ressources techniques Bâtir son quartier et les Habitations communautaires Loggia (HCL), partenaires dans le projet finalisent les plans avec les architectes de Rayside Labossière. Les appels d'offres dont le lancement était prévu pour septembre 2022 ont été retardés. Malgré trois ans d'attente, la Ville de Montréal n'a pas été en mesure d'attribuer les budgets pour la construction du bâtiment en raison de différends avec le gouvernement du Québec.

Le 21 septembre 2022, La Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM) a tenu une conférence de presse sur le terrain vacant de l'îlot central pour démontrer concrètement les difficultés de développement de logements sociaux et communautaires et le manque de soutien financier du gouvernement du Québec.



## Travaux d'infrastructures

En 2022, SDA a continué les travaux entamés en 2021. Ce sont donc tous les travaux d'infrastructures pluviales sous la rue piétonne Jean-Lamarre et autour des bâtiments de Cité Angus Phase 1, Phase 2 et de la Rose des vents qui ont été complétés au début de l'été. S'en sont suivis tous les travaux d'aménagements paysagers au-dessus de ces installations : pose des pavés, du mobilier urbain, des lampadaires, des arbres et plantations. À la fin de l'année 2022, il sera donc possible de traverser à pied l'écoquartier Angus, de la place publique Michel Hébert, au coin des rues Molson et William-Tremblay, jusqu'à la deuxième place publique, à l'intersection de l'avenue du Mont-Royal et de la rue Augustin-Frigon.

Une pause suivra à l'hiver 2022-2023 avant de s'attaquer à la dernière phase des travaux des places publiques, soit l'aménagement du boisé urbain et de l'allée Jean-Lamarre, et la finalisation de la fosse de biorétention de la deuxième place publique au coin de l'avenue du Mont-Royal et de la rue Augustin-Frigon.



## La boucle énergétique

La boucle énergétique est commune à l'ensemble des bâtiments et permet d'utiliser les rejets de chaleur pour le chauffage de l'eau et des autres espaces. Cette approche permet de réduire la consommation d'énergie de 40 % et les émissions de gaz à effet de serre (GES) de 26%.

Avec la livraison des logements de Cité Angus Phase 1, la mise en marche des premiers éléments de la boucle énergétique a été effectuée. Sont venus par la suite, la livraison de la Cité médicale et de ses propres équipements de la boucle. La gestion de la boucle et la facturation sont assurées par Cité Angus Énergie (CAÉ).

En plus des bâtiments déjà construits, le projet de la Rose des vents s'est ajouté à la boucle énergétique de l'écoquartier Angus. S'ajoutera Cité Angus Phase 2, dès sa livraison au premier trimestre 2023. La boucle sera alors pleinement fonctionnelle et opérationnelle pour ces quatre bâtiments et continuera d'évoluer au rythme du développement du site.



# Ailleurs au Technopôle Angus

L'année 2022 a été celle de tous les périls. La pénurie de main d'œuvre, les difficultés de la chaîne de production et la surchauffe du marché de la construction ont entraîné une forte augmentation des coûts de construction et des délais de livraison de divers matériaux, systèmes et équipements. Pour maintenir ses budgets, SDA a dû s'impliquer d'avantage au niveau de la conception et du suivi de ses chantiers. Par ailleurs, le télétravail a un impact significatif sur la demande d'espaces de bureaux qui a entraîné un fort taux de vacances au centre-ville. De notre côté, grâce aux efforts déployés par notre équipe de location, l'année 2022 se termine avec un taux d'occupation de plus de 95% des espaces à bureaux. Afin d'offrir de nouveaux espaces, nous entreprenons la conception d'un bâtiment carboneutre qui sera situé sur la rue Molson, juste au nord de la rue William-Tremblay. Il s'agira d'un immeuble de 100 000 pi ca dont la construction débutera dès que le taux de location sera considéré comme suffisant.

## Le 4051 Molson

Du côté des espaces commerciaux offerts à la location, il restait 7 127 pi ca d'espaces locatifs disponibles au début de l'année 2022. Des offres de location et/ou des baux ont été signés avec les commerces suivants :

- + Le chef du Hoogan et Beaufort, Marc-André Jetté loue un espace de 3 445 pi ca dans lequel il aménagera un bar à vin. Les travaux d'aménagement sont présentement en cours et l'exploitation du bar à vin devrait débuter vers le début du mois de mars 2023;
- + Un local d'une superficie de 1 465 pi ca est loué à Blossom, un restaurant de sushis. L'exploitation du restaurant doit débuter en avril 2023;
- + Une autre entente de location a été conclue avec le Red Tiger sur le dernier espace de 2 217 pi ca. Le Red Tiger exploitera un restaurant vietnamien dans ses locaux à partir du mois d'avril 2023.

Ces locations complètent l'occupation de l'immeuble et permettront d'animer la place Léopold Beaulieu qui, à partir du printemps 2023, sera bordée de commerces sur deux côtés.



### 4051 MOLSON

SUPERFICIE : 60 000 pi ca

COÛT : 20 M\$

ARCHITECTE : Provencher\_Roy et NIP paysage, en collaboration avec l'équipe d'architecture de Ig2

INGÉNIEUR : Pageau Morel, SNC-Lavalin

ENTREPRENEUR : Sidcan

FINANCEMENT DES JARDINS : 15 M\$

LIVRAISON : Mai 2021

300 emplois supplémentaires au Technopôle Angus



## Le 4100 Molson

Confronté au départ d'un locataire laissant les troisième et quatrième étage de l'immeuble vacants en début 2021, nous avons redoublé d'efforts afin de trouver de nouveaux locataires. Mission accomplie, puisqu'à ce jour, tous les locaux vacants ont trouvé preneur.

Dynamo, Ressource en mobilisation des collectivités, qui occupait auparavant un espace de 2 200 pi ca au 4050 Molson, a pris de l'expansion en louant un espace de 4 668 pi ca au quatrième étage de l'immeuble. Les travaux d'aménagement de Dynamo ont été réalisés au courant de l'hiver 2021 et du printemps 2022. L'occupation des locaux a commencé au printemps.

La Fondation Marie-Vincent, de son côté, a loué la totalité de l'espace résiduel au troisième étage et au quatrième étage de l'immeuble, soit une superficie de 19 875 pi ca pour un bail de 15 ans. Elle quitte ses locaux de la rue Papineau pour venir s'établir au Technopôle Angus. Les travaux d'aménagement sont présentement en cours. La Fondation occupe déjà le quatrième étage et la totalité de ses espaces seront occupés d'ici le 1<sup>er</sup> avril 2023.

Au rez-de-chaussée de l'immeuble, le bail de DNV Energy Systems Canada Inc. a été prolongé d'une durée de cinq ans, jusqu'au 30 novembre 2027. Cependant, le locataire nous a rétrocédé, à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2022, une superficie nette de 2 993 pi ca. Encore une fois, nous avons été en mesure d'effectuer une location dans ces locaux laissés vacants. En effet l'entreprise CASTL, qui offre des formations pratiques à des techniciens de laboratoires investira l'espace et y aménagera un laboratoire non fonctionnel qui servira pour ses formations. Il est prévu que CASTL occupe ses nouveaux locaux à partir de février 2023. Le bail de CASTL porte sur une superficie locative de 4 566 pi ca pour un terme de trois ans.

## Le 4101 Molson

Une superficie de 4 677 pi ca au deuxième étage de l'immeuble, qui était occupée auparavant par la Clinique médicale Angus a été louée par The Sandbox, une entreprise technologique spécialisée dans les applications liées au métavers. Il ne reste donc, dans le 4101 Molson, qu'un espace résiduel de 1 480 pi ca au rez-de-chaussée. Quelques usages sont présentement considérés pour cet espace, dont une salle de réunion modulable offerte en location aux locataires du Technopôle Angus.



## Le Centre d'autisme À pas de géant

Depuis l'automne 2018, nous travaillons avec l'École À pas de géant au développement d'un centre d'autisme sur le site du Technopôle Angus. Ce dernier sera un modèle en matière de services en autisme au Québec et ailleurs dans le monde. Son équipe de direction souhaite créer un centre d'excellence qui fera du Québec un leader dans les domaines de l'éducation, des services aux personnes autistes et de la recherche.

Ce projet intègre à la fois une école spécialisée, un centre de formation pour adultes, un centre de ressources et un centre de recherche portant sur l'autisme.

Les travaux de construction ont débuté en décembre 2021. Les travaux d'aménagement progressent et il est prévu que le bâtiment soit livré en juillet 2023 afin de permettre à l'école de débuter ses activités en septembre.



### CENTRE À PAS DE GÉANT

SUPERFICIE : 67 000 pi ca

COÛT : 52 M\$

ARCHITECTE : Provencher\_Roy

INGÉNIEUR : Pageau-Morel

ENTREPRENEUR : Pomerleau

## Le Locoshop 2600 William-Tremblay

Suivant le départ de Flash Grafix à l'été 2021, deux locaux sont disponibles pour une superficie totale de 11 730 pi ca. Le local 210 d'une superficie de 5 712 pi ca a été divisé afin de louer une portion à Mispro Services Biotech d'une superficie de 3 005 pi ca en vertu d'un bail de dix ans. Les travaux d'aménagement de Mispro sont présentement en cours et l'occupation des espaces doit débuter en décembre 2022.

La portion résiduelle du local, soit 2 707 pi ca est réservée pour y aménager les bureaux d'une OBNL qui sera créée pour animer la future zone en santé personnalisée.

Quant au local 221 d'une superficie de 6 018 pi ca, quelques usages sont présentement à l'étude dont la possibilité d'y aménager une salle de réception.

## La Zone Santé Personnalisée (ZSP)

En réponse à l'appel à projets lancé par le gouvernement pour la création de zones d'innovation, Société de développement Angus, le CIUSSS de l'Est-de-l'Île-de-Montréal et l'Institut de Cardiologie de Montréal (ICM) se sont associés pour mettre en place une zone d'innovation en santé dans l'est de Montréal, un territoire dont la relance est priorisée.

Un intense travail de prises de contacts et de représentations a été réalisé auprès d'organisations et d'entreprises tout au long de la dernière année par les représentants de la Zone. Des rencontres régulières ont été réalisées avec le MEI et le MSSS.

Depuis février 2022, des rencontres statutaires ont également été réalisées sur une base hebdomadaire entre la Cheffe de projet et des représentants du MEI, du MSSS et parfois du Ministère de l'Enseignement supérieur à partir du mois de février 2022. Celles-ci ont permis de faire état des avancées du projet sous plusieurs angles et auprès d'organisations intéressées :

- + Investissement Québec;
- + Ville de Montréal;
- + PME-MTL Centre-Est;
- + Gouvernement canadien;
- + Montréal International.

En parallèle des activités de développement de la Zone, plusieurs actions ont été entreprises afin de créer la structure de la future OBNL, organisme qui aura la charge de la gestion de la Zone. D'abord, la structure légale a été créée et un espace vacant au Technopôle Angus a été réservé pour y aménager les bureaux de cette OBNL.



Au printemps 2022, SDA a été présente à Effervescence MTL et s'est jointe à la délégation québécoise à San Diego pour BIO 2022, deux rendez-vous importants pour les sciences de la santé.

L'équipe des communications de SDA a développé un site web qui a été mis en ligne à la fin de juin 2022 sous l'adresse [polesante.sda-angus.com](http://polesante.sda-angus.com). Une vidéo explicative de la ZSP a été développée au courant de l'hiver et du printemps 2022. Enfin, plusieurs documents et outils de communication ont été créés au cours de l'année : une présentation type, un sommaire exécutif du projet, un rapport d'étape détaillé et un document de prospection de partenariat.

### À propos de la Zone

Le développement de la Zone Santé Personnalisée s'appuie sur l'expertise en médecine de précision et technologies de la santé, de renommée internationale, présente dans l'est de Montréal. Ce projet cible l'atteinte de plusieurs objectifs, en lien avec ceux de la stratégie nationale en science de la vie :

#### Le développement de la Zone vise à :

- + Accélérer le développement de l'industrie québécoise des biotechnologies;
- + Attirer des investissements nationaux et internationaux;
- + Consolider l'écosystème entrepreneurial en sciences de la vie et des technologies de la santé (SVTS);
- + Positionner le territoire comme pôle d'innovation significatif dans le domaine des SVTS.



Six secteurs stratégiques ont été identifiés et guident les démarches de développement d'affaires entreprises par la Zone :

#### Médecine de précision :

- + Thérapie cellulaire;
- + Thérapie génique;
- + Pharmacogénomique.

#### Technologies de la santé :

- + Santé numérique;
- + Formation de talents;
- + Études cliniques et hôpitaux virtuels.



Stratégiquement localisée à Montréal, la zone d'innovation comprendra d'abord deux pôles situés à proximité l'un de l'autre, puis pourra se déployer à travers le territoire de l'est de Montréal.

Un pôle Recherche-Clinique situé dans le secteur allant de l'Hôpital Maisonneuve-Rosemont (HMR) jusqu'à l'Institut de cardiologie de Montréal comprendra notamment :

- + Un projet d'« appels à solutions innovantes » pour favoriser l'adoption d'innovations par le réseau de la santé et des services sociaux du Québec, une initiative pilotée par le CIUSSS de l'Est-de-l'Île de-Montréal;
- + La réalisation par l'ICM d'études cliniques en médecine de précision et en cardio-oncologie, tout comme des projets de renforcement de la capacité des plateformes de recherche virtuelle et des plateformes « omiques » (pharmacogénomique);
- + La mise sur pied d'une plateforme translationnelle en thérapie cellulaire et génique, en collaboration avec le Centre de recherche HMR et le développement d'un programme de formation universitaire pour bio-innovateurs avec l'Université de Montréal.

Dans sa première phase, le volet Entreprises sera déployé au sein du Technopôle Angus sur quatre terrains laissés vacants et réservés pour des nouveaux bâtiments liés à la zone d'innovation. Sur ces terrains, jusqu'à huit nouveaux bâtiments totalisant 600 000 pi ca pourront être construits et hébergeront :

- + Un centre de bio-production en thérapie cellulaire et génique;
- + Un institut de formation québécois en biofabrication, développé par l'Alliance canadienne pour la formation et le développement des compétences en sciences de la vie (CASTL);
- + Des espaces de laboratoires spécialisés en santé;
- + Un centre de conférences doté d'équipements technologiques de pointe;
- + Des espaces de bureaux pour des entreprises de domaines d'activités complémentaires.

## BioLabs

Pour atteindre ces objectifs liés à l'accélération du développement de l'industrie québécoise en biotechnologies et à la consolidation de l'écosystème entrepreneurial en sciences de la vie, la Zone Santé Personnalisée et SDA travailleront en étroite relation pour accompagner les entreprises qui ont été incubées dans leur implantation à long terme sur le territoire de la Zone.

L'implantation de BioLabs permettra de doter la Zone d'une infrastructure performante pour la croissance des entreprises en sciences de la vie et d'ajouter une offre innovante à Montréal avec 25 000 pi ca d'espaces de graduation en plus des 25 000 pi ca d'espaces dédiés aux organisations (start-ups).

BioLabs accompagne ces entreprises pour qu'elles :

- + Atteignent rapidement une preuve de concept;
- + Accélèrent et optimisent leurs recherches;
- + Développent des liens avec les investisseurs en capital de risque et les entreprises pharmaceutiques;
- + Développent des liens avec l'écosystème (avocats, agents de brevets, comptables, mentors, dirigeants expérimentés);
- + Commercialisent leurs recherches et entrent dans le marché rapidement.

Avec 14 sites aux États-Unis, en Europe et au Japon et récipiendaire du prestigieux prix Galien reçu en 2022 dans la catégorie « Incubateur, Accélérateur et Fonds-propres », BioLabs permettra à la Zone d'accélérer sa croissance et d'accentuer son poids sur l'échiquier mondial en multipliant le nombre d'entreprises qui atteignent le niveau de commercialisation. Avec plus de 9,4 milliards de dollars levés par les entreprises résidentes, 20% du capital-risque américain en sciences de la vie investis annuellement dans les entreprises résidentes et 80 essais cliniques en cours, l'impact des entreprises incubées dans un centre BioLabs sur les marqueurs de santé sont clairs et significatifs.

L'offre de BioLabs ne se limite pas à fournir une infrastructure de recherche, mais plutôt à créer un environnement propice à la croissance rapide des entreprises qu'elle incube.





## Le 4150 Molson - Centre de médecine de précision et de thérapie cellulaire

Le projet de Centre dédié à la médecine de précision et à la thérapie cellulaire proposé pour la Zone comprendra notamment le Centre de coordination des essais cliniques de Montréal, une division de l'Institut de cardiologie de Montréal, le Centre C3i Inc. et ExCellThera Inc. à titre de partenaires-clés.

Le Centre pour la Zone permettra de bâtir sur les fondements existants d'un écosystème établi et reconnu en matière de thérapie cellulaire et de médecine de précision, et de transposer au niveau commercial les avantages comparatifs du Québec dans ce secteur technologique d'avenir afin de pouvoir continuer à attirer des talents et capitaux.

Ce projet à fort potentiel permettra non seulement de créer des emplois directs, indirects et induits de haute qualité au Québec, mais également d'attirer, de développer et de former de la main-d'œuvre hautement qualifiée, un besoin criant dans ce nouveau secteur biotechnologique.

Le bâtiment en question comprendra quatre étages qui totaliseront 156 500 pi ca en surfaces, incluant un stationnement en sous-sol ainsi qu'une aire de chargement et d'entreposage.

Il s'agit d'un bâtiment qui sera composé de trois parties :

- + Espace bio manufacturier (salles blanches);
- + Entrepôts;
- + Laboratoires et bureaux.

Au cœur du bâtiment, se trouve l'espace bio manufacturier de grade commercial. Ainsi, tous les locaux — de la réception de marchandise à l'accès du personnel jusqu'au traitement des déchets — seront conçus selon les normes de bio fabrications certifiées FACT et BPF (FDA, EMA et Santé Canada). D'autres certifications gouvernementales pourraient être ajoutées suivant les pays où la production serait exportée. Ce cœur est entouré des laboratoires analytiques et de développement, ainsi que de bureaux, espaces communs et de services destinés à tous les occupants.



## Le Centre de conférences

SDA souhaite bâtir un centre de conférences sur le site du Technopôle Angus. Le développement du projet se ferait sous deux axes; soit celui d'abord d'un outil de développement économique pour l'est de Montréal et, d'une partie intégrante et essentielle de la Zone Santé Personnalisée.

Dans un premier temps, un manque criant existe en termes d'espaces servant à des conférences, colloques, congrès, etc. dans l'est de Montréal. Cela fait longtemps que l'Est est mal desservi et qu'il est difficile de pourvoir aux besoins de nombreuses institutions, organisations et entreprises. De plus, l'implantation d'une zone d'innovation sur le Technopôle Angus entraînera l'arrivée de nouvelles entreprises et un achalandage accru, augmentant encore davantage la nécessité de développer de nouveaux lieux pour ce type d'évènements.

SDA a mandaté la firme MCE Conseils afin d'évaluer la faisabilité d'un centre de conférences et de produire une étude sur le sujet. Un soutien financier a été accordé par le Ministère de l'Économie et de l'Innovation afin de couvrir 50% du coût total de l'étude. Un rapport d'étape sur le projet a été remis en octobre 2022. Beaucoup de travail et de recherches restent à faire, mais le rapport dévoile pour l'instant des données plutôt encourageantes. En effet, il est clair que les besoins dans l'est de la ville existent pour tous types d'espaces de rencontre que cela soit des salles de réunions, de conférence, du coworking... Aussi, le centre de conférence imaginé ne serait pas de la même ampleur que celui du Palais des congrès de Montréal par exemple, mais viserait plutôt des salles de réunions de petites à moyennes tailles, flexibles, modulaires, hautement technologiques, pouvant accueillir entre 20 et 400 personnes.



En parallèle, SDA tente d'établir des partenariats avec diverses entités dans le but de trouver un opérateur pour le centre de conférence.

SDA souhaite aussi pouvoir présenter ce projet en tant que levier de développement économique pour le territoire et par le fait même, intéresser d'autres partenaires comme les différents paliers de gouvernement pour son développement.





## La gestion immobilière du Technopôle

Un des facteurs clés du succès d'Angus est certainement le soin avec lequel l'équipe de gestion immobilière traite ses locataires. Celle-ci s'assure également du maintien des certifications environnementales, un point fort et distinctif pour Angus. L'équipe veille aux aspects suivants :

- + Maintien des certifications des systèmes en matière de conformité aux normes de sécurité et de construction;
- + Entretien mécanique et structural des immeubles;
- + Sécurité et gestion des stationnements et accès à ceux-ci;
- + Administration d'une soixantaine de baux.

L'équipe de gestion immobilière de SDA gère un portefeuille immobilier constitué des propriétés suivantes :

- + Les sept immeubles du Technopôle Angus pour le compte de la Fiducie d'utilité sociale Angus (495 000 pi ca);
- + Le 4051 Molson (Édifice Ig2) pour le compte de Société en commandite Phase X Angus dont les commanditaires sont SPA, Ipsofacto et Fondation. Il s'agit d'un immeuble d'une superficie locative de 60 000 pi ca et d'un étage de stationnement en sous-sol;
- + La Cité médicale Angus (100 000 pi ca) pour le compte de Société en commandite Écoquartier Angus Phase 1 dont les commanditaires sont SPA et Huotco Immobilier;
- + Le 3333 Crémazie dans lequel nous opérons une conversion en ateliers d'artistes, les Ateliers 3333 (93 000 pi ca). Il s'agit d'un projet réalisé conjointement avec Huotco Immobilier et Marc Séguin;

- + Le Carrefour de l'économie sociale Angus pour le compte du syndicat des propriétaires de l'immeuble (30 000 pi ca);
- + L'immeuble du Carré Saint-Laurent pour le compte de Gestion Saint-Laurent Angus (210 000 pi ca).

Au cours de l'année 2022, SDA a continué la prise en charge des immeubles nouvellement insérés dans son portefeuille, soient :

- + La Cité médicale Angus;
- + Le 4051 Molson;
- + Les Ateliers 3333.

Plus spécifiquement, le centre de chirurgie ambulatoire de l'Hôpital Maisonneuve Rosemont au quatrième étage de la Cité médicale Angus a entamé ses opérations en septembre 2022.



## La location des espaces au Technopôle

Avec l'ajout en 2021 de 160 000 pi ca de bureaux et commerces répartis dans deux nouveaux bâtiments, et plus de 80 000 pi ca de transactions, le Technopôle Angus est plus que jamais un quartier d'affaires convoité auprès des PME québécoises.

Le portefeuille est constitué de dix bâtiments qui représentent un total de 649 831 pi ca locatifs, répartis entre bureaux (92,8%) et commerces (7,2%). Au cours de l'année, sept baux totalisant 51 185 pi ca, soit 7,88% du portefeuille, venaient à échéance, et sur ceux-ci, 35 530 pi ca ont été renouvelés. De plus, six nouvelles ententes de location ont été signées en 2022, permettant l'occupation de 41 314 pi ca.

Au total, 76 844 pi ca ont fait l'objet de transactions dans l'année, soit 11,83% du portefeuille.

Ainsi, le taux d'occupation global du portefeuille du Technopôle Angus est passé de 93% à 97% dans la dernière année.

Le tableau ci-bas présente les nouvelles locations, agrandissements et prolongations effectués au cours de l'année 2022.

TRANSACTIONS 2022				
IMMEUBLE	LOCATAIRE	SUPERFICIE EN PI CA	% PORTEFEUILLE	TYPE
4100 Molson	Fondation Marie-Vincent	19 975	3.07	Nouveau
4100 Molson	CASTL	4 544	0.70	Nouveau
4101 Molson	The Sandbox	4 677	0.72	Nouveau
4051 Molson	Annette Bar à vin	3 445	0.53	Nouveau
4051 Molson	Red Tiger	2 217	0.34	Nouveau
4051 Molson	Blossom	1 574	0.24	Nouveau
4100 Molson	Dynamo, Ressource en mobilisation des collectivités	5 668	0.87	Agrandissement
2600 William-Tremblay	Mispro	3 005	0.46	Agrandissement
4050 Molson	Ribbon	4 058	0.62	Renouvellement
4100 Molson	DNV Energy Systems Canada Inc.	6 138	0.94	Renouvellement
2901 Rachel	Fondaction	1 976	0.30	Renouvellement
2901 Rachel	Mispro	7 974	1.23	Renouvellement
2600 William-Tremblay	PMT	15 284	2,37	Renouvellement
<b>TOTAL</b>		<b>76 844</b>	<b>11.83</b>	

## La signalisation du Technopôle Angus

Dans un contexte de vacances importantes dans les immeubles de bureaux du centre-ville, la performance du Technopôle Angus est notable. En effet, avec un taux d'occupation de 97%, le quartier se distingue favorablement au taux d'occupation moyen de 83% au centre-ville.

Avec si peu de vacances et encore 600 000 pi ca à développer, le travail de conception d'un nouvel immeuble multilocatif d'environ 100 000 pi ca est en cours. En 2023, le Technopôle poursuivra sa croissance avec la mise en marché et la location de ce nouvel immeuble, et vise une mise en chantier dès l'obtention d'un taux de location suffisant.

### La stratégie de location

La stratégie de location de la dernière année s'est effectuée dans la continuité, entraînant la location des espaces disponibles.

Rappelons que deux grands axes stratégiques de mise en marché sont déployés conjointement pour appuyer les efforts de location :

- + Une stratégie directe auprès des entreprises et de leurs décideurs, qui s'appuie sur la mise en marché des espaces par des campagnes publicitaires ciblées sur les plateformes numériques Facebook, LinkedIn et Google AdWords; ainsi qu'un renforcement de la présence et de la visibilité sur les principales plateformes dédiées à la location en immobilier commercial : Altus et Costar/Loopnet;
- + Une stratégie axée sur le renforcement des liens avec la communauté de courtage.

Depuis 2022, les principaux courtiers bureaux de Montréal ont été invités à visiter les espaces disponibles dans les immeubles du Technopôle. Des présentations auprès des équipes de grandes maisons de courtage ont aussi lieu périodiquement.

De plus, des liens étroits avec les équipes de recherche des firmes de courtage ont été créés, ce qui a accru la visibilité d'Angus auprès de l'ensemble des équipes de courtiers et favorisé un plus grand nombre de demandes et de visites.

Les efforts combinés de ces deux stratégies portent leurs fruits permettant de bien positionner le Technopôle Angus et son offre de service.

Le projet démarré en 2021 s'est poursuivi cette année. Les démarches ont été entreprises avec l'arrondissement Rosemont—La Petite-Patrie pour obtenir les autorisations nécessaires à l'installation des éléments de signalisation extérieure. Après maints allers-retours, cette autorisation fut obtenue.

À l'été 2022, les éléments de signalisation à l'intérieur du Locoshop ont été installés. Ils comprennent entre autres le répertoire des entreprises, les plaquettes d'identification des locataires, les identifications des toilettes, ascenseurs et monte-charges. Le prochain bâtiment visé par la refonte de la signalisation intérieure est le 2901 rue Rachel.

L'installation de la signalisation externe a débuté en septembre 2022 et fut finalisée au mois de décembre.

En parallèle, un accompagnement a été fait pour la signalisation des nouveaux locataires Dynamo, Ressource en mobilisation des collectivités et la Fondation Marie-Vincent au 4100 Molson et The Sandbox au 4101 Molson.



## L'animation des places publiques

Le Technopôle Angus a vu, au fil de ces dernières années, la typologie de ses usagers évoluer et leur nombre s'agrandir. De plus, de nouveaux espaces ont fait leur apparition. L'arrivée de la place Michel Hébert a embelli le site de la seconde phase de développement. Il est devenu nécessaire, dans une perspective de création d'un véritable milieu de vie, d'animer ces lieux et d'en faire des espaces vivants de création, d'initiation, d'appropriation, de passages.

Au début de l'année 2022, SDA a mandaté Art souterrain en collaboration avec Publicité Sauvage pour le renouvellement de la palissade située sur la place Michel Hébert, l'habillant et offrant une proposition culturelle et artistique de qualité à la communauté d'Angus. Des bornes ont aussi été installées sur les places Michel Hébert et Léopold Beaulieu dans le cadre de l'exposition Mémoire de l'avenir. L'OBNL Art souterrain participe à sortir l'art des lieux d'expositions traditionnels et à investir des lieux non conventionnels pour promouvoir l'accessibilité à l'art chez des publics variés et curieux, en plus de revitaliser les environnements.

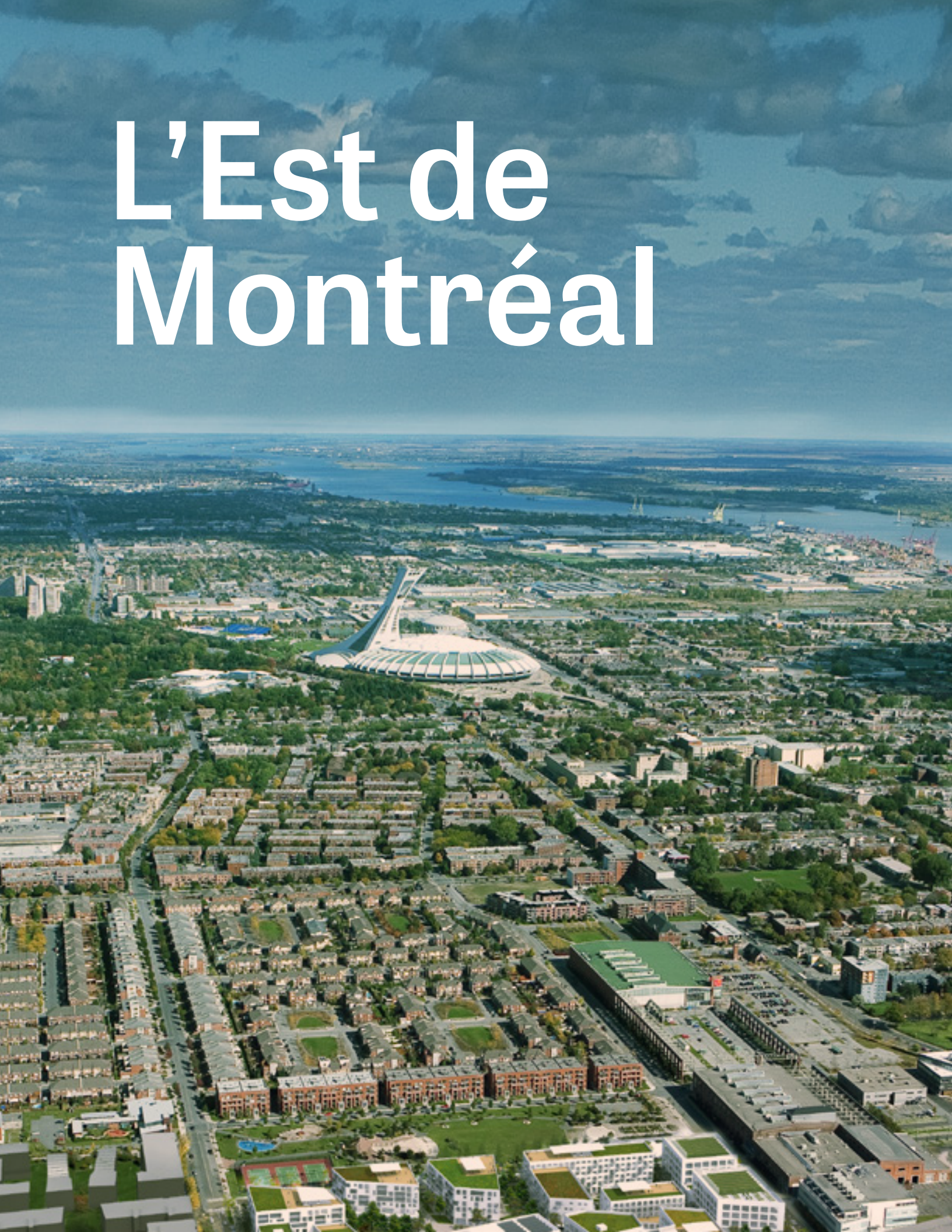
En collaboration avec Aire commune, un îlot d'été a été installé sur la place Léopold Beaulieu pour la période estivale, offrant aux travailleurs d'Angus la possibilité de sortir de leurs bureaux et de travailler en plein air.

L'aménagement des espaces publics a permis aussi de poursuivre notre engagement en matière de développement durable. Avec Alvéole, deux ruches ont été installées sur le site, à proximité de la place Léopold Beaulieu. De plus, deux ateliers ont été réalisés sensibilisant le public à cette cause animale et environnementale.

Pour la première fois, à la mi-novembre 2022, des décorations hivernales ont été installées sur les places et sur l'allée commerciale du Locoshop, illuminant les lieux et participant à l'attractivité et au dynamisme du site.



# L'Est de Montréal



**Le regard de SDA est depuis longtemps tourné vers l'Est. Depuis son annonce officielle en 2018 de l'élargissement de son territoire d'intervention, les différents projets de SDA dans l'Est sont menés avec une volonté de contribuer à aplanir les importantes iniquités qui s'y sont développées et de rééquilibrer les forces souvent disparates et concentrées de l'autre côté de l'île.**



2022 a marqué la consolidation et la présentation du projet de revitalisation du Vieux-Pointe-aux-Trembles aux différentes instances et comités. Les pointeliers et les pointelières ont eu le plaisir cette année de découvrir le projet de revitalisation de leur quartier. Les 1<sup>er</sup> et 2 juin, une assemblée publique ainsi que des portes ouvertes ont été organisées pour présenter aux résidents du quartier, les développements à venir et les retombées positives qu'un tel projet va apporter. Le projet a été bien accueilli par l'ensemble des personnes présentes. L'acquisition de l'église Saint-Enfant-Jésus qui s'est conclue cette année, vient aussi solidifier notre volonté de proposer aux habitants un vrai milieu de vie.

Nous tenons à souligner l'appui du Secrétariat à la région métropolitaine nous accordant la subvention du Fonds d'initiative et de rayonnement de la métropole (FIRM), permettant de financer une partie des coûts de planification et de développement du nouveau projet à Pointe-aux-Trembles de requalification de l'Église Saint-Enfant-Jésus.

Différentes opportunités se sont présentées dans l'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension et plus précisément dans le quartier de Saint-Michel. Saint-Michel est un quartier au passé industriel, densément peuplé, d'une grande diversité de populations. Deux projets en développement n'en sont qu'à leurs débuts mais à terme pourraient être des véritables atouts pour le secteur et changer le visage du quartier Saint-Michel. Tout d'abord, l'association la Perle Retrouvée qui souhaite ouvrir un nouveau centre communautaire le « Centre Perle-Inter »,

offrant à la communauté haïtienne des services sociaux, communautaires, humanitaires, culturels et artistiques. Une extension du projet serait d'offrir des logements et espaces commerciaux pour répondre aux besoins de la population locale.

Sur la rue Jarry Est, l'intention est de contribuer à la revitalisation durable du secteur, entre la rue d'Iberville et le boulevard Saint-Michel. Le projet vise à intervenir de manière structurante et pérenne pour doter le quartier Saint-Michel d'un véritable cœur central habité et animé au quotidien.

Puis, depuis plus d'un an, nos équipes de chantiers et de l'exploitation travaillent sur la rénovation des locaux accueillant les ateliers d'artistes au 3333 Crémazie. Lors de la journée de la culture, les ateliers ont ouvert leurs portes au public permettant de montrer l'envers du décor et de découvrir les artistes y travaillant.



## Le Vieux-Pointe-aux-Trembles

S'inscrivant au cœur du village de Pointe-aux-Trembles, le projet se définit comme un écoquartier favorisant la création d'un milieu de vie complet et diversifié. Il prévoit la construction de trois bâtiments, de part et d'autre de la rue Notre-Dame, totalisant environ 100 000 pi ca composés de rez-de-chaussée commerciaux et de logements aux étages. Le déploiement du projet est conçu selon les principes de « la ville en 15 minutes », permettant de trouver près de chez soi, à pied ou à vélo, tout ce qui est essentiel.

Avantageusement localisé en bordure du fleuve, le cœur de village, tout en étant dans un milieu urbain riche au niveau historique et patrimonial, s'inscrit également dans un environnement au caractère champêtre et naturel. Cette situation exceptionnelle lui confère une identité originale et distinctive sur l'île de Montréal.

La conception architecturale contribuera à consolider la qualité urbaine et paysagère, caractéristique de l'identité et de l'esprit du lieu. Il s'agit d'un projet à échelle humaine, conçu pour s'intégrer harmonieusement au cadre bâti existant. Des espaces communs, intégrés dans le projet, ainsi que l'aménagement d'une ruelle verte traversant le site, favoriseront le développement d'un esprit de communauté et d'une vie de quartier. Il s'agit d'un projet durable avec certification LEED et dont la conception participera au verdissement du secteur.

Le déploiement des nouveaux commerces insufflera une vitalité accrue à la rue Notre-Dame. SDA favorise l'établissement de commerces indépendants qui participeront au développement d'une offre commerciale locale et distinctive de choix. Le projet prévoit la création d'un milieu de vie de qualité pour les citoyens du quartier tout en suscitant l'appropriation et la fréquentation récurrente du cœur du village pour l'ensemble de la population pointelière.

Dans le but d'insuffler un dynamisme durable dans le cœur du village du Vieux-Pointe-aux-Trembles, SDA a cherché à comprendre la réalité du lieu d'intervention. L'engagement et l'écoute sont au centre des préoccupations afin de favoriser une intervention sensible au milieu. Ce faisant, SDA travaille plus largement qu'au strict plan immobilier en aspirant à contribuer au développement d'un quartier riche et diversifié sur le plan urbain, commercial, culturel et social.



## L'église et le presbytère Saint-Enfant-Jésus

Au cours des dernières années, la fabrique de la paroisse Saint-Enfant-Jésus a révélé ses difficultés à supporter financièrement le maintien et les opérations des immeubles sous sa responsabilité : les églises Saint-Marcel et Saint-Enfant-Jésus (SEJ). SDA a offert sa collaboration à la fabrique pour trouver des scénarios immobiliers permettant d'assurer le maintien et la pérennité des activités culturelles. L'une des hypothèses présentées par la fabrique est la vente de l'église et du presbytère Saint-Enfant-Jésus. Une proposition d'acquisition de l'immeuble a été déposée par SDA en janvier 2022.

Le projet envisagé pour l'église Saint-Enfant-Jésus prévoit sa transformation en espace civique avec une nouvelle vocation collective au bénéfice de la communauté pointelière. Dans le cadre de ce grand projet collectif, l'église et le presbytère changeraient de vocation mais seraient préservés et mis en valeur comme bâtiments historiques. Ils demeureraient accessibles au public.

## Réalisations en 2022

- + Poursuite de la conception des plans d'architecture par la firme Adhoc à la suite du mandat qui lui avait été confié à cet effet en 2021;
- + Mise en œuvre de la démarche d'approbation réglementaire auprès de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies—Pointe-aux-Trembles;
- + Présentation du projet aux instances municipales : Comité Jacques Viger, Conseil du Patrimoine, Conseil d'arrondissement et Conseil municipal, confirmant l'approbation des règlements du PPCMOI et le changement au Plan d'urbanisme de Montréal;
- + Développement de l'identité visuelle du projet et des outils de commercialisation concernant les logements en copropriété (immeuble côté sud de la rue Notre-Dame);
- + Demande de subvention à la Société d'habitation du Québec (SHQ) dans le cadre du Programme Habitation Abordable Québec (PHAQ) pour les logements locatifs (immeubles côté nord de la rue Notre-Dame). Ce volet du projet sera réalisé en partenariat avec la Corporation Mainbourg. Le projet a été retenu par la SHQ et les discussions sont en cours pour définir les paramètres liés à la subvention;
- + Présentation publique du projet auprès de la communauté de Pointe-aux-Trembles (juin 2022), et porte à porte réalisé dans le cadre de l'ouverture du registre sur les projets de règlement permettant la mise en œuvre ou non du projet de revitalisation (septembre 2022).



Concernant le projet de l'église et le presbytère Saint-Enfant-Jésus :

- + Annonce de l'appui du FIRM pour le projet de l'église (printemps 2022);
- + Acquisition de l'église et du presbytère Saint-Enfant-Jésus par le groupe Angus le 11 octobre 2022 via un bail emphytéotique;
- + Conclusion d'un bail entre le Groupe Angus et la fabrique afin que le presbytère puisse continuer d'être occupé par le curé de la paroisse pour une durée d'un an;
- + Mise en place d'un projet d'occupation transitoire dans l'église afin d'assurer la préservation du bâtiment et d'amorcer le déploiement de nouvelles activités sur le site. Ce projet prévoit une vocation culturelle du bâtiment par l'implantation d'activités de création et de production dans le domaine du cirque. C'est La Compagnie des Autres, une entreprise d'économie sociale (OBNL), qui s'installera dans le bâtiment et qui contribuera à amorcer cette nouvelle vie à l'église.

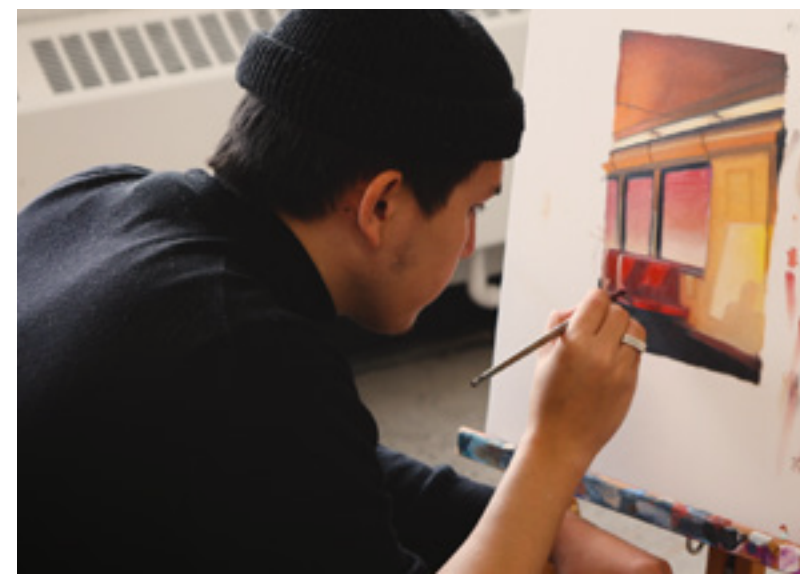
## Les Ateliers 3333

Le projet des Ateliers 3333 est réalisé dans le cadre d'un partenariat entre SDA, Huotco immobilier, et l'artiste multidisciplinaire Marc Séguin. Il comprend l'acquisition d'un immeuble sis au 3333, boulevard Crémazie Est dans l'Arrondissement Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension. Le projet vise à développer des espaces pour la créativité et d'en assurer l'abordabilité et la pérennité pour les artistes.

D'une superficie de 94 000 pi ca, l'immeuble converti et rénové offre à chacun de ses locataires un lieu de travail propre, fonctionnel et fenêtré, expressément conçu pour répondre aux besoins d'artistes dans les domaines des arts visuels et métiers d'art. Pour plus de convivialité, le bâtiment comporte également des aires communes favorisant les échanges entre ses occupants. C'est à la firme Provencher\_Roy que l'on doit tout le réaménagement des espaces.

Dans une approche innovante, le projet prévoit un mode de propriété favorisant le maintien à long terme des artistes dans leurs ateliers, à un coût abordable, permettant de contrer le processus habituel de gentrification.

L'obtention de la subvention en septembre 2021 a permis de réaliser les travaux requis sur l'immeuble, dont l'aménagement intérieur du bâtiment et le remplacement des fenêtres, qui ont permis d'améliorer l'état général du bâtiment et de réduire les coûts d'opération à long terme.



## Réalisations en 2022

- + Les travaux ayant démarré à l'automne 2021, ils se sont poursuivis au cours de l'année 2022;
- + Mise en place d'un financement avec la Caisse d'économie solidaire Desjardins et Investissement Québec pour l'acquisition et le redéveloppement de l'immeuble;
- + Le projet a suscité beaucoup d'intérêt de la part des artistes. Les premiers occupants ont pris possession de leur atelier le 28 novembre 2021 avec beaucoup d'enthousiasme. L'occupation des ateliers s'est poursuivie au fil de l'année 2022, suivant la livraison de chacun des étages;
- + Tous les ateliers sont loués et une liste d'attente a été constituée;
- + Portes ouvertes lors des Journées de la Culture (octobre 2022);
- + L'ensemble des travaux devrait être complété d'ici le début de l'été 2023.



## La Perle Retrouvée

L'association culturelle haïtienne la Perle Retrouvée est un organisme à but non lucratif qui a pour mission d'offrir des services sociaux, communautaires, humanitaires, culturels et artistiques aux membres de la communauté haïtienne œuvrant dans l'arrondissement Villeray—Saint-Michel—Parc Extension. Le centre opère dans l'église Saint-Damase située au 7655 20<sup>e</sup> avenue. Ce bâtiment ne répond plus aux besoins grandissants de la communauté.

Société de développement Angus a été approchée par le député provincial Frantz Benjamin afin de rencontrer l'organisme et l'aider dans le développement d'un nouveau centre communautaire le « Centre Perle-Inter ».

Le projet est actuellement en phase de pré-développement. Une entente est intervenue entre SDA et la Perle Retrouvée pour l'accompagnement de l'OBNL dans sa démarche de déploiement du nouveau Centre Perle-Inter et pour la maximisation du potentiel de développement du site (terrain de stationnement adjacent à l'église).

Le projet vise à créer un projet immobilier mixte intégrant des locaux communautaires pour l'organisme, des espaces commerciaux et résidentiels en bordure du boulevard Crémazie, et un ensemble résidentiel dans la portion arrière du site, en bordure de la 20<sup>e</sup> avenue et du parc Saint-Damase. Le terrain est une superficie de 55 000 pi ca. À ce jour, les scénarios explorés sur ce terrain adjacent à l'église sont des développements résidentiels de 8 à 12 étages (150 à 215 logements). Différents programmes potentiels sont envisagés permettant de faire des logements abordables, en majorité locatifs. Le coût du projet, dans son ensemble, avoisinerait les 87M\$.

La conception du programme fonctionnel et technique avec la firme d'architectes Provencher\_Roy tire à sa fin et une proposition finale pour le centre communautaire sera faite à la Perle sous peu, avant d'entreprendre un approfondissement du volet résidentiel.



## Jarry Est

L'opération de revitalisation du secteur de la rue Jarry Est vise à intervenir de manière structurante et pérenne pour enfin doter le quartier Saint-Michel d'un véritable cœur central habité et animé au quotidien. Des efforts importants, en termes d'investissement, devront être consentis pour acquérir les propriétés stratégiques ciblées et lancer cette revitalisation. Ce projet est une opportunité afin d'unir les forces en présence et réussir la revitalisation souhaitée pour, ultimement, offrir un cadre de vie enrichissant pour les citoyens, qui sera propice au développement d'une communauté locale fière et dynamique.

Des rencontres avec les élus et l'équipe de l'arrondissement ont permis d'initier une collaboration étroite avec ces derniers. Ils ont démontré une grande ouverture au projet. Ces différentes rencontres ont permis d'amorcer une conversation visant à identifier les besoins du quartier, les aspirations et les initiatives en cours.

En amont, une prise de connaissance du lieu d'intervention a été effectuée avec l'équipe de développement. Une trentaine de lots, pouvant être considérés pour un potentiel remembrement, ont été identifiés. La firme



Provencher\_Roy a accepté *pro bono* de travailler sur le projet et dans un premier temps, d'élaborer un document de travail visant à cadrer l'intervention et présenter des éléments d'une vision de potentiel redéveloppement sur une période de 10-15 ans.

Un cadre stratégique d'intervention a ensuite été développé détaillant une approche stratégique en trois temps, brossant un portrait historique du quartier et illustrant le profil socio-démographique des résidents.

D'autre part, Provencher\_Roy a réalisé une analyse plus fine du potentiel de redéveloppement de l'ensemble des sites identifiés dans le secteur visé par l'intervention. Ils ont calculé les superficies constructibles (commerciales, résidentielles et logements locatifs) selon différents scénarios. Le scénario envisagé permettrait la création de plusieurs centaines d'unités résidentielles en plus de locaux commerciaux et communautaires au rez-de-chaussée.





## Centre social et communautaire de la Petite-Patrie

SDA accompagne le Centre Social et Communautaire de La Petite-Patrie depuis 2015 afin de l'épauler dans tous les aspects du développement de son projet et poursuivra son implication jusqu'à la complétion de la mise aux normes au courant de la prochaine année.

Le Centre est un organisme à but non lucratif mis sur pied en 2011 dans le but d'acquiescer l'édifice du 6839 Drolet et d'en assurer la gestion. Certains organismes communautaires qui composent le Centre logent dans cette propriété excédentaire du Centre de services scolaire de Montréal depuis 40 ans. Après de nombreuses années d'incertitude, le Centre a procédé à l'acquisition du bâtiment le 17 décembre 2021. Le financement de l'acquisition du bâtiment a été assuré par l'Initiative immobilière communautaire du Grand-Montréal qui a octroyé un prêt en capital patient de 1 200 000\$.

L'acquisition de l'édifice vient pérenniser les services communautaires et permet de maintenir des loyers abordables, nécessaires à la survie des organismes actuels et à venir.

L'année 2022 aura été une année de préparations aux travaux qui auront lieu pour la plupart dès l'hiver 2023. Une mise aux normes complète du bâtiment est prévue dans le but d'en améliorer la sécurité, l'efficacité énergétique, l'accessibilité universelle et le confort général des occupants. Les travaux incluent une réfection des éléments de maçonnerie, le remplacement du système de chauffage au mazout par l'électricité, le réaménagement des espaces communs afin de les rendre universellement accessibles ainsi que de nombreuses mises à niveau dans l'ensemble du bâtiment.

## Angus et le développement de l'est de Montréal

### Comité-conseil du Chantier Montréal abordable

En juin 2022, Christian Yaccarini, président et chef de direction de SDA, a accepté l'invitation d'intégrer le comité-conseil du Chantier Montréal abordable, mis en place par la Ville de Montréal et la mairesse Valérie Plante pour relancer la construction de logements abordables. Ce comité, composé de plusieurs organisations reconnues pour leur expertise dans les secteurs de l'immobilier, du financement et de l'économie sociale, devra se pencher sur la stratégie foncière et immobilière de la Ville, examiner les nouveaux projets, et analyser le rôle de Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM).



### Le REM de l'Est

Le développement social et économique de l'Est continue d'être la grande préoccupation d'Angus. Il est évident pour nous, que pour assurer ce développement, des investissements publics importants pour le développement du transport collectif sont incontournables.

À la suite du retrait de CDPQ Infra et la reprise du projet du REM dans l'Est par le gouvernement et la ville au printemps, Christian Yaccarini et Christian Savard, directeur général de Vivre en Ville, deux anciens membres du comité d'experts pour assurer l'intégration urbaine du futur REM, ont présenté, en août 2022, une nouvelle proposition pour le REM de l'Est. Cette proposition présente les avantages indéniables d'une connexion directe

entre l'Est et le cœur de la métropole. Dans les faits, la connexion directe est essentielle pour éviter la multiplication des transferts pour les passagers. Ce projet se veut ancré dans les meilleures pratiques en matière de transport collectif, assurant un service efficace et structurant pour la population de l'Est et du Grand Montréal.

Ce projet a reçu une attention médiatique appréciable à quelques jours du lancement de la campagne électorale au Québec. La demande qui est au cœur de la proposition Yaccarini-Savard, est que le Comité actuel, responsable de revoir le tracé présidé par l'Autorité régionale de transport métropolitain (ARTM), puisse inclure un lien direct avec le cœur de la métropole dès la phase initiale du projet.



## Notre empreinte sur le territoire

SDA est présente dans plusieurs arrondissements de l'est de Montréal avec différents projets en cours ou en développement.

### Arrondissement Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension :

- + Les Ateliers 3333;
- + La Perle Retrouvée;
- + Jarry-Est.

### Arrondissement Rivière-des-Prairies—Pointe-aux-Trembles :

- + Les projets Cœur du Village et Courtepointe.

### Arrondissement Rosemont—La Petite-Patrie :

- + Technopôle Angus;
  - › Zone Santé Personnalisée;
  - › Cité Angus Phase 2;
  - › Centre À pas de géant;
- + Centre social et communautaire de la Petite-Patrie.

### Arrondissement Ville-Marie :

- + Gestion du Carré Saint-Laurent.

## Le leadership d'Angus

Ces projets s'ajoutent à la participation des membres de son équipe aux instances de certaines organisations stratégiques liées au développement économique et social, notamment la Chambre de commerce de l'est de Montréal, la Chambre de commerce du Montréal Métropolitain et le Chantier de l'Économie sociale.

De plus, Angus soutient des organisations qui contribuent à une plus grande cohésion sociale telles que Le Phare Enfants et Familles, la Fondation René-Lévesque et les Amis du Devoir.



## Autre projet : le Centre d'amitié autochtone de Val-d'Or (CAAVD)

Depuis 2017, SDA accompagne le Centre d'amitié autochtone de Val-d'Or (CAAVD) dans la mise en œuvre de l'important projet de développement de ses infrastructures. SDA accompagne le CAAVD dans différents aspects du projet : conseil à la direction et à l'équipe interne, coordination des professionnels en phase de planification, soutien à la recherche de financement, conseils juridiques, etc.

Le projet vise à consolider la vocation sociale et communautaire du CAAVD et à accroître ses activités d'économie sociale. La réalisation du projet entraînera une multitude de retombées :

- + Offre enrichie de services culturellement pertinents et sécurisants pour les membres de la communauté;
- + Accès à des espaces communautaires et des milieux de vie;
- + Création d'emplois et participation des Autochtones à l'économie;
- + Augmentation des revenus et développement de la capacité organisationnelle du Centre;
- + Accroissement de la vitalité sociale, culturelle et économique favorisant l'amélioration de la qualité de vie des Premiers Peuples à Val-d'Or.

Le projet de développement des infrastructures consiste à rénover l'immeuble principal et d'y ajouter un nouveau pavillon de cinq étages, dont trois étages seront dédiés aux 48 chambres pour l'hébergement de patients du Conseil cri de la santé et des services



sociaux de la Baie-James (CCSSSBJ) qui séjournent à Val-d'Or afin d'y recevoir des soins de santé. Le CAAVD rénovera également son immeuble existant afin de réaménager les espaces, d'accroître sa capacité à déployer une offre enrichie de services à la communauté et d'aménager des milieux de vie. Grâce à la confirmation d'un financement de 25 millions de dollars du Programme pour les bâtiments communautaires verts et inclusifs du gouvernement du Canada à l'été 2022, l'ensemble de l'immeuble actuel et du nouveau pavillon sera entièrement carboneutre, efficace sur le plan énergétique et résilient face aux changements climatiques.

Le projet est évalué à 55 millions de dollars. La confirmation d'un financement de Service autochtone Canada, également à l'été 2022, à hauteur de 15 millions de dollars (pour un total de 40 millions de dollars du gouvernement canadien), a ouvert la voie à la mobilisation des professionnels pour la finalisation des études d'avant-projet. La construction est prévue débuter au printemps 2024, pour une livraison en 2026.

# Le Carré Saint-Laurent

Ce bâtiment vert de 260 000 pi ca situé au coin du Boulevard St-Laurent et de la rue Ste-Catherine, en plein cœur du Quartier des spectacles, accueille :

- + Les bureaux du Ministère de l'Immigration, de la Francisation et de l'intégration (MIFI);
- + Le futur musée Mémoire des Montréalais (MEM);
- + Le Central, une halle gourmande composée de 21 restaurateurs montréalais indépendants.

SDA est gestionnaire de l'immeuble pour le compte de Gestion Saint-Laurent Angus, propriétaire de l'édifice.

La réouverture au public du Central au mois de février a redonné vie au site ainsi que le retour graduel des agents du Ministère qui a débuté fin février pour un retour en mode hybride à 100% en avril. Les festivités extérieures du mois de février comme Montréal en Lumières ont permis d'augmenter la fréquentation du Carré Saint-Laurent. Cette augmentation d'achalandage au sein de l'immeuble, a donné l'occasion, à la gestion immobilière, de pallier certains soucis mineurs d'ordre mécanique sur des équipements qui n'avaient pas fonctionné à pleine capacité depuis un certain temps.

Le Carré Saint-Laurent comprend également un espace souterrain. Un stationnement intérieur à trois étages est ouvert au public depuis janvier 2021. Afin que sa fréquentation et son utilisation soient optimales, l'équipe du Carré Saint-Laurent a réalisé une veille concurrentielle menant à une révision de la grille tarifaire. Cette nouvelle politique tarifaire, mise en place au 1<sup>er</sup> août 2022, a ainsi permis à un plus grand nombre de personnes de profiter des espaces de stationnement situés au centre-ville. La création d'une plateforme permettant d'effectuer des réservations en ligne est prévue, dans une optique d'accroissement des revenus liés au stationnement et d'une optimisation des services.

Depuis l'obtention de la certification LEED Argent décernée en décembre 2021 au Carré Saint-Laurent, l'immeuble est reconnu pour son efficacité énergétique. Pour continuer d'en assurer la performance, l'équipe du

## CARRÉ SAINT-LAURENT

SUPERFICIE : 260 000 pi ca

COÛT : 115 M\$

ARCHITECTE : Provencher\_Roy

ENTREPRENEUR : Pomerleau

INGÉNIEUR : SNC-Lavalin et SMI-Enerpro

FINANCEMENT : Fonds immobilier Angus (FIA), un fonds mis sur pied par Fondation et la SDA

PRIX : Projet Vert

INAUGURATION : 2019

Carré Saint-Laurent vérifie, tout au long de l'année, les équipements du site, effectue les entretiens nécessaires et surveille les conditions de confort.

## Le MEM

En 2022, SDA a géré, au bénéfice de la Ville de Montréal, les travaux d'aménagement du MEM, le musée Mémoire des Montréalais. Il s'agit d'un espace de 36 337 pi ca au deuxième étage de l'immeuble. Le coût des travaux d'aménagement s'élève à 6,5 millions de dollars.

En avril 2022, le Musée a été relié au chauffage et le mois de novembre marque la fin de la phase des gros travaux. Les dernières finitions ont été effectuées et les installations des concepts muséaux pensés et créés par l'équipe du MEM ont débuté. L'aménagement du musée sera complété à temps pour une ouverture au début de l'année 2023.



## Le Central

Pour Le Central, l'année 2022 aura été marquée par la fin des mesures sanitaires et un retour à une nouvelle normalité. Malgré un début difficile (fermeture des restaurants dès le 31 décembre 2021 pour tout le mois de janvier 2022), Le Central aura bénéficié du retour des grands événements extérieurs dans le Quartier des Spectacles, de l'ouverture de l'Esplanade Tranquille et de sa patinoire, et du retour partiel des travailleurs dans les bureaux du centre-ville.

Avec la levée des mesures sanitaires, est venue également la fin du soutien gouvernemental. Afin de permettre au Central de traverser cette transition, une entente d'allègement de loyer fut négociée avec Gestion Saint-Laurent Angus, le propriétaire de l'immeuble.

La totalité des 20 comptoirs ont repris leurs opérations, et trois nouveaux comptoirs viendront bonifier l'offre alimentaire au début de 2023. Les heures d'ouverture se sont ajustées graduellement à l'achalandage du secteur, pour une ouverture de 5 jours sur 7, du mardi au samedi, de 11h à 23h. L'ouverture des dimanches, de 11h à 18h, s'est ajoutée fin novembre pour coïncider avec l'installation du village de Noël et la réouverture de la patinoire de l'Esplanade Tranquille. Compte tenu des nouvelles habitudes de télé-travail, l'ouverture des lundis n'est pas envisagée à court terme.

Dans ce contexte plus favorable, Le Central a vu ses ventes et son achalandage augmenter de manière substantielle, dépassant même les niveaux de ventes d'avant la pandémie.



Malgré une reprise très encourageante, les défis demeurent nombreux pour Le Central afin de retrouver une vitesse de croisière et une opération profitable. Plusieurs améliorations logistiques sont en cours d'implantation (plonge centrale, système de caisse centralisé, récupération des huiles usées), qui permettront une économie de coûts, un meilleur contrôle des transactions et une efficacité accrue.

Il est encore difficile de connaître avec précision quelle sera la réalité du centre-ville avec laquelle Le Central devra composer, mais il ne fait aucun doute que le projet a su s'ancrer dans le cœur de Montréal malgré les difficultés.



# Ressources humaines

En prévision d'une hausse de l'activité, l'équipe de la comptabilité s'est agrandie cette année. Alexandre Massé, technicien comptable s'est joint à l'équipe. Valérie Dessureault a, quant à elle, été nommée Directrice Finances et gestion des actifs.

L'addition de nouveaux projets sur le site a nécessité le recrutement de deux nouvelles ressources à la gestion immobilière, soit Céline Pierre, adjointe à l'exploitation et Sylvain Lefort, préposé à l'entretien des immeubles. Avec l'arrivée d'une nouvelle adjointe, Julie Pierre a été nommée Coordinatrice à la gestion immobilière.

À la suite de son stage, Alexandre Paré, s'est joint à temps plein à l'équipe de développement. Nous avons également accueilli Roland Harfouche-Martel en appui à l'équipe de développement.

Avec le départ de Geneviève Mallet, Mélanie Lafourcade a été nommée gestionnaire du Carré Saint-Laurent. Aurélie Philippe, à titre d'adjointe à l'exploitation est venue compléter l'équipe du Carré Saint-Laurent.

Nous tenons notamment à remercier Geneviève Mallet pour son travail et son implication au sein de notre organisation durant toutes ces années.

De plus, le service des finances et de la comptabilité élabore des montages financiers et effectue un suivi serré des investissements afin d'assurer la rentabilité des projets et la viabilité à long terme d'Angus. Parmi les tâches réalisées à cet égard, notons :

- + La préparation des montages financiers des projets;
- + La négociation et la mise en place des financements;
- + Le suivi des budgets de construction;
- + La gestion des actifs de la Fiducie d'utilité sociale Angus;
- + La préparation des rapports d'analyse de rentabilité et de gestion financière.

En 2022, le service des finances, en étroite collaboration avec le service juridique, a orchestré le financement de 24 millions par le Fonds immobilier social de la Fiducie du Chantier, S.E.C., à des conditions avantageuses, permettant le remboursement d'une partie du prêt consenti par Fondation lors de la création de la Fiducie d'utilité sociale Angus.

# Finances et comptabilité

Le service des finances et de la comptabilité effectue toutes les tâches comptables liées à la gestion des baux pour tous les immeubles gérés par SDA, notamment :

- + Facturation et collection des loyers (base et additionnel) prévus aux différents baux en place;
- + Émission des bons de commande;
- + Paiement des factures;
- + Préparation des états financiers mensuels et rapport aux instances requises;
- + Préparation, envoi et collection de la treizième facture aux locataires;
- + Préparation des budgets d'exploitation.

# Communication et relations publiques

À travers ses actions et les outils qu'elle a développés au cours de cette dernière année, l'équipe a gardé le cap sur le positionnement unique d'Angus, soit celui d'une organisation qui est une référence en matière de revitalisation urbaine au Québec. Elle s'inspire des meilleures pratiques pour créer des contenus inspirants, informer les collectivités des réalisations d'Angus et sensibiliser diverses parties prenantes aux bienfaits et aux retombées de la revitalisation urbaine.

## Réalisations en 2022

- + La nouvelle vidéo de présentation du Technopôle Angus montrant les évolutions au cours des dernières années;
- + La réflexion et la création de l'image de marque du projet dans le Vieux-Pointe-aux-Trembles (consultations publiques, sondage et développement), établissement du nouveau nom de l'immeuble de condominiums L'Émérillon et création de son image de marque;
- + La présentation publique du projet final de revitalisation du Vieux-Pointe-aux-Trembles;

- + L'investissement dans les médias sociaux et dans la communication interne de l'entreprise à travers le portail d'accueil Sharepoint;
- + La réflexion et la planification pour un projet de Centre d'interprétation sur l'îlot central du Technopôle Angus en collaboration avec l'organisation Daily tous les jours;
- + La réalisation des outils de communication pour la Zone Santé Personnalisée;



- + L'organisation d'une après-midi d'accueil des propriétaires de Cité Angus Phase 1;
- + Le développement d'outils pour le département location tels que le Bulletin, une infolettre de communication et d'informations auprès des nouveaux propriétaires de Cité Angus Phase 2;

- + La création et diffusion d'un autocollant avec un code QR renseignant sur les commerces et services du Technopôle Angus;



- + L'animation du Technopôle Angus et des places publiques (îlot d'été, décorations d'hiver, art visuel avec Art souterrain...).





### Lignes de désir

Le 15 septembre 2022, l'équipe des communications présentait Lignes de désir, une nouvelle série qui aborde le développement urbain à Montréal. Architectes, urbanistes, experts en développement et universitaires participent à la série en soulevant les enjeux au cœur du développement de la ville, notamment, le verdissement, le logement, la densification et l'abordabilité.

La série Lignes de désir porte à la fois un regard critique et apporte des pistes concrètes de solution pour mieux comprendre comment on peut développer la ville tout en contribuant au bien-être des collectivités et pourquoi il est important de s'y intéresser davantage en raison des crises climatiques, sanitaires et économiques traversées.

Ce projet comprend une web-série de trois épisodes et trois balados ainsi qu'une série d'articles en relation avec les sujets abordés ou ouvrant sur de nouvelles voies. La série Lignes de désir comprend au total près de 2 heures et 30 minutes de contenu original. Une plateforme dédiée et hébergée sur le site de SDA a été développée. Un partenariat avec Radio-Canada a permis la diffusion à une plus large portée.

Le 14 septembre 2022, un événement pour le lancement a eu lieu avec une centaine d'invités réunissant, entre autres, les intervenants du projet, les réalisateurs, les partenaires financiers Provencher\_Roy et Ig2, des élus et médias.

Après deux mois de diffusion, toutes plateformes confondues, le nombre total de visionnages et d'écoutes est de plus de 3500. Au mois de janvier 2023, un nouvel effort va être donné dans la publicisation du projet.



### Médias sociaux

Les médias sociaux informent notre communauté sur l'évolution de nos projets et témoignent de la vie à Angus. Ils sont aussi des outils forts pour participer au rayonnement de notre entreprise et à la sensibilisation à nos valeurs. Depuis plus d'un an, l'équipe de communication a multiplié le nombre de publications et a augmenté la fréquence des parutions.

### Notre communauté sur les médias sociaux en 2022 :



### En cours de réalisation

En octobre, l'équipe a commencé à travailler sur une nouvelle interface qui va figurer sur le site du Technopôle Angus. L'Espace Locataires est une page informative pour les locataires nouveaux et existants du Technopôle afin qu'ils aient accès aux nouvelles actualisées du site ou encore des documents tels que notre politique environnementale, des procédures d'urgence, des formulaires de requête de service... Cette interface évitera la perte d'informations lors de changements de salariés et simplifiera la communication lors des emménagements.

Dans le cadre du renouvellement de la certification BOMA Best des immeubles Locoshop Angus et 4101 Molson, offrant une preuve de l'excellence de la performance et de la gestion environnementale d'immeubles, un plan de communication a été réalisé pour ajout au dossier.

## Des événements à noter en 2022

- + L'inauguration du bâtiment et soirée hommage à Agnes Beaulieu, grande initiatrice du projet du Technopôle Angus et ancienne directrice d'Insertech;
- + Le lancement de Lignes de désir;
- + L'évènement-bénéfice Cœurs battants, organisé par la Fondation de l'Institut de cardiologie de Montréal;
- + Les marchés publics du printemps et automne organisés par le Collectif Créatif Mtl aux mois de mai et septembre 2022;
- + La deuxième édition du marché des Fêtes organisé par le Collectif Créatif Mtl, toujours au profit du Phare, Enfants et famille et avec une plus grande collaboration de nos commerçants;
- + Le lancement de l'album jeunesse « Le petit oiseau rare », écrit par Édith Lacroix et illustré par Geneviève Després, en relation avec le Phare, Enfants et Famille;
- + Le débat électoral des candidats de Rosemont—La Petite Patrie, organisé par les étudiants de la Rose des vents;
- + La seconde et dernière édition d'Angus! Tragi-comédie rosemontoise, pièce déambulatoire de Toxique Trottoir;
- + La pièce de théâtre Sucre Alors! des Lucioles, collectif d'enfants soutenant le Phare, Enfants et Familles;
- + Le tournage de la Revue culturelle, émission produite annuellement diffusée à Radio Canada;
- + Une vente de meubles organisée par et pour le Phare;
- + Le tournage pour le 100<sup>e</sup> anniversaire de René Lévesque;
- + La collecte de sang annuelle du Technopôle Angus.



# Économie Sociale

L'économie sociale a toujours fait partie de l'ADN de Société de développement Angus. L'arrivée de la Rose des vents de l'UTILE sur l'écoquartier Angus, le projet de Courtepointe à Pointe-aux-Trembles ou encore la collaboration avec la coopérative de solidarité les Valoristes sont de ses quelques partenariats motivés par les valeurs de l'économie sociale.

### + Les Valoristes

Fer de lance de la collecte de consignes à Montréal, la coopérative de solidarité Les Valoristes participe au ramassage, au tri et à la bonne gestion des contenants consignés dans une vision sociale et environnementale. En septembre 2021, Société de développement Angus accepte de participer au projet pilote élargissant la consigne à de nouveaux contenants à boissons. En partenariat avec Propret, elle accueille sur le site plusieurs boîtes à collecte. Le partenariat s'est poursuivi en 2022.

### + Les rencontres du Mont-Blanc

En octobre 2022, des membres de SDA, ainsi que d'autres entreprises d'économie sociale du Québec, sont partis rejoindre leurs homologues du monde entier lors des rencontres du Mont-Blanc organisées par ESS Forum International pour la première fois à Carthagène en Colombie. SDA a été invitée à titre de paneliste afin d'échanger sur l'enjeu de l'emploi.

### + Partenariats et réseau

Chaque année, nous renouvelons notre adhésion au Chantier de l'économie sociale et au Conseil d'économie sociale de l'île de Montréal (CESIM) et participons aux différents évènements, rassemblements et activités du réseau. Nous sommes actuellement l'un des organismes ambassadeurs du logo unique créé par le Chantier de l'économie sociale pour faciliter l'identification et le rayonnement des entreprises en économie sociale.



Tout premier logo destiné aux entreprises d'économie sociale



## En cours de réalisation

### + Pôle local d'impact social Angus

Dans une perspective de dynamiser le quartier et de donner une impulsion au mouvement de l'économie sociale, la formation d'un réseau d'entreprises en économie sociale et d'organismes communautaires du Technopôle Angus est en cours de planification et de consolidation. Une première rencontre réunissant tous les organismes du site a eu lieu le 1<sup>er</sup> décembre 2022 annonçant le début de l'initiative.

### + Recensement des besoins et services des entreprises du Technopôle Angus

Depuis plus d'un an, SDA a entrepris l'initiative de recenser tous les besoins et services des entreprises sur le Technopôle Angus. L'objectif premier de cette enquête est de mettre de l'avant l'économie sociale et plus particulièrement, les entreprises d'économie sociale en opération sur le site.

**+ Accélérateur pour entreprises en économie sociale**

Depuis près d'un an, SDA en partenariat avec MCE Conseils, la Caisse d'économie solidaire Desjardins et l'UQAM réfléchissent à la possibilité d'implanter un accélérateur d'entreprises d'économie sociale sur le site du Technopôle Angus. La mission principale serait de soutenir la concrétisation effective et la montée d'échelle de projets d'entreprises d'économie sociale grâce à la mise en commun d'un savoir multidisciplinaire versé vers l'action concrète au service des projets collectifs. Un premier plan de développement a été effectué par MCE Conseils.

**+ La politique d'approvisionnement responsable (PAR)**

En collaboration avec le Réseau des femmes en environnement, entreprise d'économie sociale, l'équipe des communications a débuté, à la fin de l'année 2021, la révision de la politique d'approvisionnement responsable de Société de développement Angus. La première politique de SDA avait été créée en 2012 et révisée en 2017. Le processus pour établir la nouvelle politique fut très collaboratif. En effet, un sondage et deux rencontres avec des membres de l'équipe ont été réalisées. Des outils de suivis et de nouvelles mesures ont été établies, basés sur une meilleure communication au sein de l'équipe et auprès de nos fournisseurs mais aussi une réflexion et sélection plus poussée des nouveaux fournisseurs notamment en favorisant les entreprises d'économie sociale. La nouvelle politique sera officiellement mise en place en début d'année 2023.

# Service juridique

Le service juridique d'Angus est composé de personnes compétentes dans tous les domaines du droit immobilier (construction, financement, vente et location) et du droit des affaires (corporatif, travail, fiscalité et autres), mais aussi expertes dans ce qu'on désigne aujourd'hui comme « l'ingénierie juridique », c'est-à-dire l'art de développer de nouveaux outils permettant de prévoir, anticiper et gérer les situations nouvelles découlant de projets innovants. Il en est ainsi, à titre d'exemple seulement, de certains partenariats stratégiques avec les nouveaux acteurs de la finance sociale tel le financement de la Fiducie, des structures requises pour soutenir le maillage entre les partenaires publics et privés comme le projet de zone d'innovation en santé personnalisée, les conventions de soutien au « cohabitat innovant » propres aux Ateliers 3333 et bien sûr, de l'élaboration de l'ensemble des règles et processus qui ont rendu possible la naissance de la Fiducie d'utilité sociale Angus. En ce sens, l'équipe du service juridique est au cœur de la réussite de l'ensemble de nos projets.







# Conseil d'administration

Les membres du conseil d'administration, dont certains sont impliqués depuis l'origine du projet du Technopôle Angus, sont des professionnels et administrateurs de sociétés chevronnés. Ce conseil insuffle, année après année, à l'organisation, un sens aigu de la gouvernance et de l'innovation.

Nous souhaitons remercier chaleureusement Christine Fréchette et Valérie Beaulieu qui ont siégé à titre d'administratrice jusqu'à cette année. Votre présence et votre professionnalisme ont permis à Angus de progresser de façon significative.

## Président du conseil

### Michel Hébert

Administrateur de sociétés

## Membres

### Christian Agbogli

Vice-recteur à la recherche, à la création et à la diffusion  
UQAM

### Béatrice Alain

Directrice générale  
Chantier de l'économie sociale

### Line Beauchamp

Consultante stratégique  
et administratrice de sociétés

### Léopold Beaulieu

Cofondateur et membre du CA  
Caisse d'économie solidaire Desjardins

### André Bouthillier

Vice-président exécutif et directeur  
Groupe Affaires publiques et relations  
gouvernementales, Cabinet de  
relations publiques NATIONAL

### France Brochu

Directrice générale  
Dynamo, Ressource en mobilisation  
des collectivités

### François Ferland

Avocat-conseil  
Therrien Couture Joli-Cœur

### Michel Larouche

Associé  
PricewaterhouseCoopers

### Audrey Murray

Sous-ministre  
Ministère du Tourisme



## Conseil des fiduciaires

Le Conseil des fiduciaires est chargé de l'administration du patrimoine fiduciaire. Les fiduciaires agissent à titre d'administrateurs du bien d'autrui chargés de la pleine administration. Ils exercent tous les droits afférents au patrimoine fiduciaire et ils peuvent prendre toutes mesures propres à en assurer l'affectation.

Le conseil des fiduciaires est composé des membres du conseil d'administration de SPA et de deux membres additionnels. M. Louis L. Roquet en assure la présidence.

### Président du conseil

**Louis L. Roquet**

Consultant stratégique  
et administrateur de sociétés

### Stephan Morency

Vice-président et chef de  
l'investissement Fondaction CSN



## Partenaires d'Angus

### Fondaction

Fondaction est devenu partenaire de SDA et en particulier du développement du Technopôle Angus en 2004. Depuis cette date, Fondaction a investi au Technopôle Angus, mais aussi au Carré Saint-Laurent. De plus, Fondaction a créé le Fonds immobilier Angus pour développer des projets en dehors du Technopôle Angus. Société de développement Angus est le commandité de ce fonds immobilier. C'est d'ailleurs Fondaction qui est propriétaire du Carré Saint-Laurent, dont SDA assure la gestion au quotidien.

### Caisse d'économie solidaire Desjardins

La Caisse d'économie solidaire Desjardins est une institution financière unique au Québec. Elle intervient spécifiquement dans des projets collectifs, des projets d'économie sociale, des coopératives et des projets culturels. La Caisse est l'institution financière qui permet à Société de développement Angus de mener ses activités, mais elle finance également les projets par des prêts hypothécaires avantageux. Elle participe notamment au financement de l'acquisition et des travaux des Ateliers 3333.

### Gouvernement du Québec et Ville de Montréal

SDA a bénéficié d'une aide financière de 20,5 M\$ du gouvernement du Québec en collaboration avec la Ville de Montréal pour la réalisation des infrastructures vertes de l'écoquartier du Technopôle Angus. Cette aide a permis la décontamination responsable des sols, l'installation d'une boucle énergétique qui favorise les échanges optimaux de chaleur entre les bâtiments et un système de récupération des eaux de pluie.

### Fonds immobilier social de la Fiducie du Chantier, S.E.C.

Le Fonds immobilier social de la Fiducie du Chantier, S.E.C. est un fonds d'investissement créé à l'initiative de la Fiducie du Chantier de l'économie sociale dans le but de soutenir des projets immobiliers innovants sur le plan social et environnemental. Le Fonds a consenti à la Fiducie d'utilité sociale Angus un prêt de 24 millions qui lui a permis de rembourser, à des conditions avantageuses, une partie importante du prêt consenti par Fondaction au moment de sa création.

### Investissement Québec (IQ)

Investissement Québec joue un rôle de premier plan dans l'économie du Québec. Elle soutient la croissance des entreprises et favorise la création de milliers d'emplois au Québec. IQ est un des coprêteurs dans le projet des Ateliers 3333.

### Fonds d'initiative et de rayonnement de la métropole (FIRM)

Pour le développement de ses projets dans l'est de Montréal, SDA a reçu pendant trois ans un appui du Fonds d'initiative et de rayonnement de la métropole (FIRM) afin de stimuler l'activité économique, culturelle et sociale de ce secteur. Cette année, un soutien additionnel sur trois ans s'est ajouté pour le projet de revitalisation de l'Église Saint-Enfant-Jésus. Suivant le plan d'action réalisé dans les années antérieures, ce soutien permet la mise en œuvre de projets concrets dont la revitalisation du Vieux-Pointe-aux-Trembles.

# L'équipe de SDA

**Christian Yaccarini**  
Président et chef de la direction

**Philippe Lamarre**  
Conseiller stratégique  
au Président

**Charles Larouche**  
Vice-président directeur

**Pierre  
Métivier**  
Chargé de projets  
immobiliers

**Olivier  
Lemieux**  
Chargé de projets  
immobiliers

**David  
Goulet-Jobin**  
Chargé de projets  
immobiliers

**Richard  
Bégin**  
Directeur  
exploitation

**Mélanie  
Lafourcade**  
Coordonatrice à la  
gestion immobilière  
Carré Saint-Laurent

**Julie  
Pierre**  
Coordonatrice  
à la gestion  
immobilière

**Céline  
Pierre**  
Adjointe à  
l'exploitation

**Aurélié  
Philippe**  
Adjointe  
à l'exploitation  
Carré Saint-  
Laurent

**Michaël Bédard,  
Francisco Bautista,  
Martin Saint-Laurent  
et Sylvain Lefort**  
Préposés à l'entretien  
des immeubles

**André Shareck**  
Vice-président finances

**Valérie  
Dessureault**  
Directrice Finances  
et gestion des actifs

**Christine  
Labelle**  
Contrôleuse

**Erwin  
L. Herrera**  
Technicien  
comptable

**Alexandre  
Massé**  
Technicien  
comptable

**Monique  
Larivière**  
Vice-présidente  
ressources humaines  
et matérielles

**Sophie  
Sabourin**  
Adjointe à la  
direction

**Stéphane  
Ricci**  
Vice-président  
développement

**François  
Yaccarini**  
Analyste financier et  
chargé de projets

**Roland  
Harfouche-  
Martel**  
Conseiller au  
développement

**Alexandre  
Paré**  
Chargé de projets -  
Développement

**Marilou  
Hudon-Huot**  
Vice-présidente  
location commerciale  
et développement  
résidentiel

**Florent  
Dubois**  
Conseiller  
développement locatif  
et résidentiel

**Antoine  
Portelance**  
Conseiller  
aux ventes  
résidentielles

**Dominique  
Allaire**  
Conseillère  
aux ventes  
résidentielles

**Pierre Choquette**  
Vice-président  
communication et  
affaires publiques

**Isabelle Hébert**  
Conseillère senior  
communication et  
marketing

**Amélie Olivier**  
Conseillère  
communication  
et projets sociaux

**Marylène  
Couture**  
Secrétaire aux  
affaires corporatives

**Annie Deneault**  
Conseillère juridique



# Épilogue

En prévision du 25<sup>e</sup> anniversaire du Technopôle Angus en 2023, Benoît Lévesque, professeur émérite à l'UQAM et grand collaborateur de Société de développement Angus, nous a fait le privilège de rédiger cet article, paru dans le Devoir en septembre dernier.

## Le Technopôle Angus, une inspiration pour l'est de Montréal



**Benoît Lévesque**  
Professeur émérite à l'UQAM, l'auteur est membre émérite du CRISES (Centre de recherche sur les innovations sociales).

—  
17 septembre 2022

Utopie audacieuse devenue grandiose, le Technopôle Angus fête ses 25 ans. Cela mérite d'être souligné. La Société de développement Angus (SDA) a en effet dessiné un projet aujourd'hui reconnu comme le plus remarquable au Québec dans le domaine du développement urbain durable.

En 1992, le projet d'un parc industriel pour compenser la perte d'environ 900 emplois résultant de la fermeture de l'usine Angus est apparu pertinent, mais irréalisable. La CDEC Rosemont-La Petite-Patrie et le responsable du projet, Christian Yaccarini, n'avaient ni les fonds ni les compétences nécessaires. L'entente conclue en 1998 prévoyait un paiement réparti sur dix ans à partir des parcelles utilisées.



Le vendeur était convaincu que les terrains lui reviendraient pour défaut de paiement. Il ignorait que Christian Yaccarini, devenu le PDG de la SDA, réussirait à internaliser les compétences et à mobiliser les ressources nécessaires avec l'aide de Louis Roquet, président du conseil d'administration, et de ses membres, puis d'une équipe de professionnels engagés.

en copropriété à coût abordable, logements étudiants et logements sociaux) et des espaces de bureau, des services et des commerces locaux.

Parmi les dernières innovations, une boucle énergétique commune à l'ensemble des bâtiments qui réduit l'émission des GES de 26 % et l'utilisation des eaux de pluie pour une



En 2022, les réalisations de ce Technopôle sont impressionnantes, comme en témoigne la reconversion d'un pavillon de l'usine (Locoshop Angus) et la construction de 13 bâtiments, la présence de 70 entreprises et organisations et la création de 3000 emplois. La dernière phase du développement des terrains Angus est celle d'un écoquartier hybride qui comprend 400 logements (appartements

réduction de 40 % de la consommation d'eau potable. De plus, 25 % de la superficie de l'écoquartier est consacrée à la végétation et aux aires publiques.

Le Technopôle Angus est doublement multisectoriel. D'une part, les objectifs de revitalisation et de création d'emplois ont permis la mobilisation des ressources des trois secteurs : public, privé et

économie sociale. Cette dernière est bien représentée avec, entre autres, Insertech, le Carrefour d'économie sociale et, plus récemment, la Caisse d'économie solidaire Desjardins et Dynamo. Les trois entités du Groupe Angus relèvent de l'économie sociale : la SDA est chargée des opérations ; la Société du Patrimoine Angus s'occupe des orientations et la Fiducie foncière Angus, de la préservation.

D'autre part, les activités sont aussi diversifiées : nouvelle économie, services aux entreprises, services financiers, services aux personnes (par exemple, santé et bien-être et services de garde), commerces et alimentation. Enfin, la future zone d'innovation en santé, présentement en attente d'une approbation par Québec, prévoit deux sites, l'hôpital Maisonneuve-Rosemont (HMR) et le Technopôle Angus pour des entreprises de technologie médicale et de santé numérique.

### Une première génération de transfert

Le Technopôle a été une niche par définition protégée et difficilement transférable. Pour les promoteurs privés des années 1990, ces terrains étaient à éviter parce que contaminés et sous la surveillance des organisations de la société civile. Le Technopôle Angus s'est également imposé comme « laboratoire grandeur nature de développement urbain durable et d'innovation sociale ». En témoignent des éléments tangibles (par exemple la boucle énergétique) et intangibles (démarche de revitalisation), autant d'innovations transférables.

Une première génération de transfert des innovations à l'extérieur du Technopôle a donné lieu à deux types de projets. Le premier type est constitué de projets d'envergure pour requalifier une aire urbaine négligée. Il peut être illustré par



deux réalisations : la construction du 2-22 Sainte-Catherine, inauguré en 2012, pour sept organismes culturels et le Carré Saint-Laurent, un édifice de huit étages au coût de 115 millions de dollars inauguré en 2019 après dix années de rebondissements. Le deuxième type de projets résulte de demandes d'accompagnement d'organismes d'économie sociale. Deux exemples plus modestes, mais structurants : la refonte majeure de l'édifice du théâtre La Licorne, terminée en 2011, et la relocalisation en 2016 de La Maison d'Haïti dans le quartier Saint-Michel.

## Une deuxième génération de transfert

La deuxième génération, plus audacieuse encore, vise la transférabilité du Technopôle comme matrice d'innovation pour des sites dévitalisés de l'est de Montréal. Cet élargissement a été annoncé publiquement en septembre 2018 lors d'une assemblée publique soulignant le 20<sup>e</sup> anniversaire du Technopôle.

Dans un contexte politique favorable à l'est de Montréal, la SDA a provoqué au printemps 2019 l'émergence de l'Alliance pour l'est de Montréal, qui réunit les principaux acteurs socio-économiques du territoire, de la Chambre de commerce de l'est de Montréal aux Tables de quartiers, en passant par les institutions publiques en éducation et en santé. Cette initiative a permis aux acteurs d'horizons différents de se donner une vision partagée du développement urbain intégré qui s'inscrit dans la transition sociale et écologique.

Avec l'Alliance, le Technopôle cesse d'être une niche pour devenir un prototype qui peut être utilisé pour requalifier une friche, revitaliser le « centre-ville » d'un quartier ou créer une zone d'innovation ancrée

dans le territoire. La pertinence et le rayonnement de la SDA s'en trouvent renforcés même si des ajouts à son écosystème sont devenus nécessaires, telle la Fiducie financière Angus, pour pérenniser les réalisations existantes et à venir.

**Avec l'Alliance, le Technopôle cesse d'être une niche pour devenir un prototype qui peut être utilisé pour requalifier une friche, revitaliser le « centre-ville » d'un quartier ou créer une zone d'innovation ancrée dans le territoire.**

À la suite de ce tournant, la SDA a soutenu la production de deux inventaires des entreprises innovantes dans l'est de Montréal, l'un pour les innovations technologiques, l'autre pour les innovations sociales. Ces résultats encourageants ont été partagés avec les membres de l'Alliance, laquelle a elle-même soutenu une recherche plus approfondie des initiatives sociales structurantes en émergence sur le territoire. Pour ses propres activités, la SDA a déterminé des sites où une démarche de revitalisation serait souhaitable et désirée, comme le Vieux-Pointe-aux-Trembles, Montréal-Nord et le quartier Saint-Michel, entre autres.



Certains éléments structurants pour la matrice d'innovation s'imposent dès le départ, comme le lancement public de la démarche de coproduction du projet avec les citoyens et les parties prenantes et l'achat de terrains pour en faire des espaces communs. Chacun des sites a sa spécificité en matière de personnalité et de trajectoire, mais tous partagent des défis communs à un territoire trop longtemps abandonné (par exemple, la mobilité), d'où un polycentrisme relationnel qui reposerait sur la concertation entre les diverses matrices d'innovation créées.

À terme, le transfert de seconde génération entraînera un dépassement du Technopôle Angus puisque le résultat envisagé est celui d'une transformation de l'est de Montréal. Pour ce territoire, il s'agit moins de rattraper l'ouest de la métropole que d'esquisser la ville de demain. En ce sens, de nombreuses friches et des quartiers dévitalisés incitent fortement à construire quelque chose de différent de ce qui existe déjà, mais orienté vers l'avenir, solidement ancré dans la transition écologique et sociale.





**Comité de rédaction**

Pierre Choquette  
François Ferland  
Monique Larivière  
Charles Larouche  
Amélie Olivier

**Crédits photo**

Stéphanie Birbe  
Stéphane Brugger  
Russell Chan  
Laetitia Cluzot  
Martin Desbiens  
Axel Drainville  
Stéphane Groleau  
Julien Lauzon  
Ulysse Lemerise  
Alexis Lemonde-Cornellier  
Kevin Mackinnon  
Frédérique Ménard-Aubin  
Sébastien Rioux  
Saul Rosales

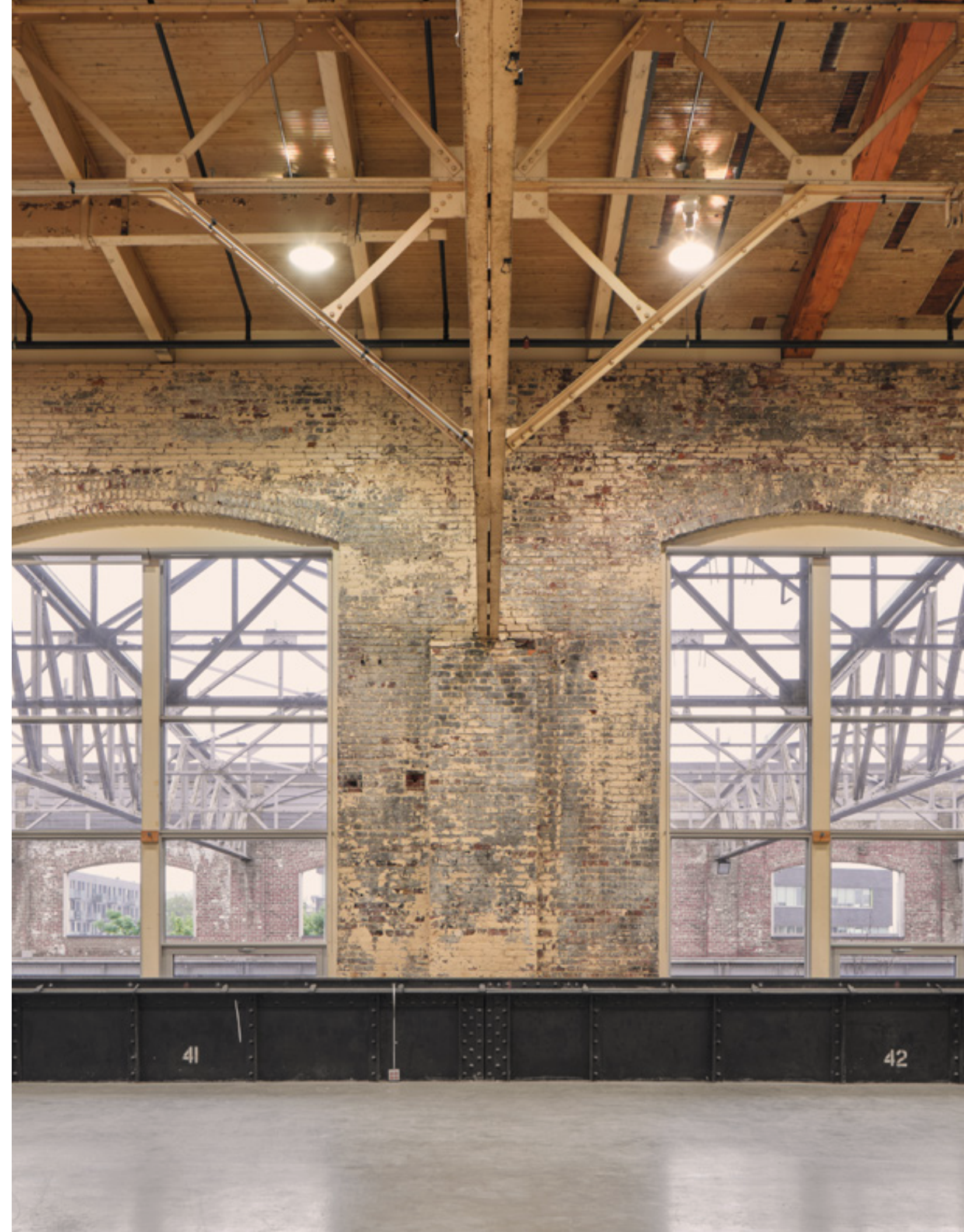
Présenté au conseil  
d'administration de la Société  
du patrimoine Angus

Société de  
développement  
Angus est une  
entreprise  
d'économie sociale



Le rapport annuel est imprimé sur du papier recyclé et produit par Imprime Emploi,  
une entreprise de réinsertion sur le marché du travail. [imprime-emploi.com](http://imprime-emploi.com)

Décembre 2022



# A

**SOCIÉTÉ DU PATRIMOINE  
SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT  
FIDUCIE D'UTILITÉ SOCIALE**

[SDA-ANGUS.COM](http://SDA-ANGUS.COM)