

20122013

RAPPORT ANNUEL



SOCIÉTÉ
DE DÉVELOPPEMENT
ANGUS

RAPPEL DE LA MISSION DE SDA

La Société de développement Angus (SDA) a pour mission de réaliser des projets de revitalisation urbaine en misant sur les principes du développement durable et en générant des retombées importantes pour la collectivité locale.

Cette mission se décline en cinq dimensions.

La première concerne **les valeurs mises de l'avant par la SDA** et l'adéquation entre le développement de projets et le respect de sa philosophie d'entreprise : l'emploi local à valeur ajoutée, la qualité de vie, la vision qui détermine le rendement et l'effet multiplicateur des interventions. Par conséquent, la dimension économique est prise en compte, mais ce n'est pas la démarche financière et les tendances du marché à court terme qui déterminent le choix des projets et les moyens de revitalisation de la SDA. Celle-ci crée le marché plutôt que d'être à sa remorque. Ce parti-pris pour une démarche sociale du développement urbain est la signature et la marque de commerce de la SDA.

La seconde dimension est **patrimoniale**. La SDA ne cherche pas à s'enrichir au sens traditionnel du terme. Elle cherche à développer un patrimoine pour les citoyens de Rosemont–La Petite-Patrie, à développer entièrement le site du Technopôle Angus en priorisant l'emploi et à le sanctuariser pour les générations futures.

La troisième est la **qualité du travail, le respect des budgets et des échéanciers, l'atteinte des rendements attendus**. Tous les projets réalisés par la SDA ont respecté intégralement les échéanciers et les enveloppes budgétaires qui y étaient attachées. Tous les projets ont aussi intégré des démarches de développement durable mesurables et réalisables. On construit la *Maison Angus*. On construit d'autres maisons, dans d'autres lieux, sur la base des mêmes valeurs et de la même rigueur.

La quatrième dimension en est une d'**accompagnement**. Elle s'exprime par les processus de consultation qui intègrent systématiquement les populations concernées par un projet de la SDA, tant dans sa réflexion et son développement que dans sa mise en place. Elle se déploie aussi dans les montages financiers nécessaires à la mise en route d'un projet. Les partenaires que sont Fondation, Filaction, Caisse d'économie solidaire et MCE Conseils participent tous au même élan et à la même vision que la SDA. Finalement, elle se réalise pleinement dans l'ingénierie de projet qui permet de maintenir à un haut niveau de qualité les réalisations de la SDA.

La cinquième dimension est la **force de son réseau**. La SDA a développé un solide réseau parmi les décideurs et dans sa collectivité, que ce soit autour d'Angus ou de ses projets dans le centre-ville de Montréal ou à Québec. Elle alimente son réseau et est alimentée par celui-ci. Cette démarche de réseautage a jusqu'ici été déterminante dans le développement du Technopôle Angus et des projets externes.

SOMMAIRE

MOT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	4
MOT DU PRÉSIDENT ET CHEF DE LA DIRECTION	5
1.IMMOBILIER	6
1.1.TECHNOPÔLE ANGUS	7
1.1.1 Bâtiment de l'Ordre des infirmières et infirmiers du Québec (OIIQ)	7
1.1.2 Location	8
1.1.3 Disposition d'actifs Locoshop Angus et 4101 Molson	9
1.1.4 Édifice Bernard Lamarre	10
1.1.5 Plan directeur du Technopôle Angus	11
1.1.6 Les Ateliers d'artistes Scène ouverte	12
1.2 CARRÉ SAINT-LAURENT	14
1.3 QUÉBEC : LE DIAMANT, LIEU DE DIFFUSION CULTURELLE D'EX MACHINA ET ROBERT LEPAGE	16
2.DÉVELOPPEMENT DURABLE	18
2.1 SDA OBTIENT UN «A» (GRI CHECKED)	19
2.2 SDA REMPORTE LE GLOBE AWARDS	19
2.3 LE 2-22 REÇOIT LA CERTIFICATION LEED-NC, NIVEAU ARGENT	20
2.4 OUTIL D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE : DU GRI AU GRESB	20
2.5 TRANSPORT EN COMMUN	21
3.COMMUNAUTÉ	22
4.OUTILS COMMUNICATION-MARKETING	24
4.1 SITES WEB ET BROCHURE CORPORATIVE SDA	25
4.2 TWITTER (@SOC_DEV_ANGUS)	25
5.GESTION	26
5.1 RESSOURCES HUMAINES	27
5.2 GESTION D'ACTIFS ET GESTION IMMOBILIÈRE	27
ANNEXE A – MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	28
ANNEXE B – ÉQUIPE DE SDA	29



MOT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Au cours de l'année 2013, la Société de Développement Angus a eu l'opportunité d'entreprendre et de poursuivre différents projets d'envergures, que l'on pense à la présentation du plan directeur pour le développement de la seconde phase du Technopôle Angus, à la construction du nouveau siège social de l'OIIQ, à l'avancement du projet du Diamant d'Ex Machina et Robert Lepage ou encore à la solidification des bases du projet Carré Saint-Laurent.

Ce dernier est d'ailleurs un projet mixte comprenant tour à bureaux, commerces, centre culturel et condominiums résidentiels situé sur un site laissé pour compte au cœur d'un secteur en pleine effervescence.

Le rôle de la Société de Développement Angus est parfaitement défini dans ce projet qui comporte son lot de contraintes : Développer une vision, amalgamer les terrains, trouver une vocation, intéresser des locataires ou acheteurs, convaincre les autorités gouvernementales de son bienfondé, mettre en place le financement et surtout, assembler la meilleure équipe pour réussir tout en sachant s'adapter aux demandes de toutes sortes et en conservant son enthousiasme au fil du temps.

Je tiens à remercier toute l'équipe de la SDA, dirigée par Christian Yaccarini et Charles Larouche, pour l'effort constant à développer le site Angus, le Carré Saint-Laurent et le projet du Diamant.

Merci à tous nos collaborateurs, gouvernements et partenaires et tout particulièrement à Fondation pour son support indéfectible..

Merci à Sylvain Lafrance d'avoir siégé au sein du conseil d'administration au cours de la dernière année, son apport fut des plus apprécié. Et merci à l'ensemble des membres du Conseil d'administration qui beau temps mauvais temps, nous apportent leurs précieux conseils au maintien de la mission de la Société.

Jean Lamarre



MOT DU PRÉSIDENT ET CHEF DE LA DIRECTION DE LA SDA

Pour la Société de développement Angus (SDA), l'année qui vient de s'écouler a été fertile en actions, en décisions, en rebondissements et en interventions publiques de toutes sortes.

Quatre dossiers majeurs ont été menés : le plan directeur du Technopôle Angus, la construction du siège social de l'Ordre des infirmières et infirmiers du Québec (OIIQ), le développement du projet Dorchester et l'annonce du Carré Saint-Laurent.

Tous ces projets ne sont toutefois pas apparus de façon spontanée. Un long travail de réflexion, de représentation, d'évaluation, de consultation, de gestion et d'imagination a été fait sur une période plus ou moins longue, selon les projets, avec la collaboration sans faille des membres du conseil d'administration et le travail remarquable de l'équipe de la SDA formée de professionnels dévoués et solidaires de sa mission.

Cette déclinaison de chantiers nouveaux a été complétée par des décisions administratives visant le redéploiement et la consolidation des opérations du site du Technopôle Angus, notamment au chapitre de l'animation et de l'avancement de projets prioritaires (la location des espaces vacants dans l'Édifice Bernard Lamarre, l'Adresse des métiers d'art de Montréal, la venue d'un restaurant et d'une brasserie).

Par ailleurs, il ne faut pas oublier la vente de Société immobilière Locoshop Angus, qui permet de protéger les acquis existants tout en donnant une marge de manœuvre accrue et des leviers à Société du patrimoine Angus pour la réalisation des volets « économie sociale » et « développement durable » sans contraintes utilitaires et sans dépendance au marché.

Tout cela avec de nouveaux moyens de communication, des sites Webs renouvelés, une mise à jour des outils marketing et l'arrivée de la SDA sur les réseaux sociaux.

C'est donc une année faste et charnière pour la SDA. Il reste évidemment beaucoup de pain sur la planche avant que tous les projets ne soient terminés. On peut cependant affirmer sans conteste que la SDA amorce un second cycle de son développement droit dans ses bottes et toujours fidèle à sa mission.

Christian Yaccarini

IMMOBILIER

1

1.1 TECHNOPÔLE ANGUS

1.1.1 BÂTIMENT DE L'ORDRE DES INFIRMIÈRES ET INFIRMIERS DU QUÉBEC (OIIQ)

UN 13E BÂTIMENT POUR LE PARC IMMOBILIER DU TECHNOPÔLE ANGUS

Le 24 octobre 2012, la SDA et l'OIIQ ont conclu une entente qui mandate Technopôle Angus, S.E.C. (« TASEC ») pour réaliser un édifice de 5 570 m² d'espaces bureaux (7 430 m² construits) sur un terrain situé à l'intersection nord-ouest des rues Molson et William-Tremblay. Ce bâtiment, d'une grande qualité architecturale, aura une incidence non négligeable sur le rayonnement du Technopôle Angus. Le nouveau siège social de l'OIIQ accueillera 160 nouveaux travailleurs qui contribueront à l'essor et à la croissance du pôle santé. Un projet d'environ 20 M \$.

« Le nouveau siège social de l'OIIQ accueillera 160 nouveaux travailleurs qui contribueront à l'essor et à la croissance du pôle santé. Un projet d'environ 20 M \$. »

Les travaux de construction ont débuté le 11 février 2013, tel que prévu. À ce jour, le budget et l'échéancier sont respectés. Le projet sera complété au printemps 2014 et le bâtiment devrait accueillir les premiers travailleurs dès l'été 2014.



IMAGE DE SYNTHÈSE DU BÂTIMENT DE L'OIIQ

LE 4200 DORCHESTER

Dans le cadre de ce projet et à la demande de l'OIIQ, la SDA a déposé une offre d'achat pour acquérir le siège social actuel de l'Ordre situé au 4200, boulevard Dorchester Ouest, à Westmount. Le projet de reconversion de cet immeuble prévoyait la construction d'une vingtaine d'unités en copropriété résidentielle offrant des superficies variant de 75 m² à 320 m². Il s'agissait donc d'un premier projet à vocation résidentielle pour la SDA.

Entre janvier et juin 2013, différentes démarches afférentes au pré-développement et au démarrage du projet ont été réalisées, notamment la conception de l'enveloppe architecturale, l'architecture d'intérieur, la recherche et la location d'un bureau de vente, l'octroi d'un mandat de mise en marché à une firme de marketing (identité de la marque, plan média, publicités, etc.).

Toutefois, à la fin juillet, une entreprise a manifesté son intérêt pour faire l'acquisition de l'édifice afin d'y aménager son siège social. Cette offre a obligé la direction de la SDA à une réflexion rapide sur un scénario de vente de l'édifice étant donné que la proposition de condos était fin prête à être mise en marché. La SDA a finalement décidé de vendre l'immeuble.

Même si ce projet ne s'est pas concrétisé, il a permis à la SDA d'acquérir une expertise pour la réalisation des unités résidentielles du futur Carré Saint-Laurent : évaluation et mitigation des risques du marché, positionnement et mise en marché du produit, internalisation des intrants et des livrables, séquençage du processus et des opérations en amont, etc. Globalement, on peut avancer que 85 % de l'expertise sur ce type de marché a été intégrée par l'équipe de la SDA.

1.1.2 LOCATION

L'année 2012-2013 a été marquée par une consolidation des échanges avec les courtiers immobiliers à la suite de la mise en œuvre de stratégies de personnalisation et de marketing, mais surtout grâce au signal fort qu'a envoyé le déménagement du siège social de l'OIIQ.

« L'activité soutenue auprès des courtiers a généré un plus grand nombre de demandes pour des espaces à louer. »

Cette activité soutenue auprès des courtiers a généré un plus grand nombre de demandes pour des espaces à louer que dans les années précédentes. Ces nouvelles demandes concernaient de plus petites superficies que les demandes antérieures (qui pouvaient atteindre des superficies équivalentes à l'ensemble d'un bâtiment).

En cours d'année, le bail de Safilo Canada inc. a été prolongé. Il s'agit d'un important locataire, occupant un espace de plus de 1 850 m² au 4800-4850 Molson. Cette transaction s'est déroulée avec le concours d'un courtier bien en vue de la communauté immobilière.

Le taux de location s'est maintenu autour de 93 % tout au long de l'année. Les locataires en biotechnologie ont prolongé la durée de leurs ententes de location à court terme seulement (moins d'une année), témoignant que les temps sont difficiles pour cette industrie. Par ailleurs, le Centre de recherche du CHUM, établi dans l'Édifice Bernard Lamarre depuis 2005, a quitté les lieux au cours de l'automne 2013, laissant ainsi plus de 3 250 m² vacants. L'année prochaine sera donc cruciale pour la relocation de l'Édifice Bernard Lamarre.



LE 4800-4850 MOLSON

Voici un résumé des transactions ayant eu lieu au cours de l'année :

Safilo Canada inc.	Prolongation du terme du bail de cinq ans	1 887 m ²	4800-4850 Molson
Réseau Accès Médic inc.	Convention de bail pour dix ans	257 m ²	4101 Molson
Flash Grafix inc.	Prolongation de la durée du bail de deux ans	1 090 m ²	Locoshop Angus
Mispro Biotech Services inc.	Convention de bail pour neuf mois	840 m ²	Édifice Bernard Lamarre
Collectif des entreprises d'insertion du Québec	Levée d'une option d'achat sur ses lieux loués/vente	147 m ²	Carrefour de l'économie sociale Angus
Octasic inc.	Convention de bail de onze mois	438 m ²	4101 Molson

À la fin août 2013, le taux d'occupation par bâtiment au Technopôle Angus est le suivant :

Immeuble	Superficie locative totale (m ²)	Locaux offerts à la location	Superficie locative à louer (m ²)	Taux d'occupation
Phase I – 2600 William-Tremblay	12 407	Nil	0	100,0 %
Phase II – 4101 Molson	7 014	Nil	257	96,3 %
Phase III – 2901 Rachel	8 743	41 42 21 22	629 595 546 644 2 414	72,4 %
Phase IV – 4800 Molson	4 450	Nil	0	100,0 %
Phase V – 4100 André-Laurendeau	325	Nil	0	100,0 %
Phase VI – 4050 Molson	3 844	330	385	90,0 %
Phase VII – 4100 Molson	4 522	Nil	0	100,0 %
Phase VIII – 2909 Rachel	6 385	Nil	0	100,0 %
Total	47 690	—	3 056	93,6 %

1.1.3 DISPOSITION D'ACTIFS LOCOSHOP ANGUS ET 4101 MOLSON

En cours d'année, la vente de la moitié de l'actif immobilier comprenant l'édifice Locoshop Angus et celui du 4101 Molson, évalués à environ 20 millions de dollars, a été préparée. Détenus depuis 2005 par Société immobilière Locoshop Angus (« SILA »), une société constituée en vertu de la Loi sur les compagnies, partie III, ces immeubles seront, au terme de la transaction, transférés dans Société en commandite Locoshop Angus (« SECLA »), une société détenue à 100 % par Technopôle Angus, S.E.C., dont les commanditaires sont Fondation, le fonds de développement de la CSN pour la coopération et l'emploi et Société du patrimoine Angus, en parts égales. Il s'agit donc d'uniformiser la structure de détention de ces immeubles avec celles des autres édifices du site.

Pour ce faire, les parties ont négocié la valeur des immeubles en cours d'année et SILA a obtenu l'accord de son créancier hypothécaire, Otéra inc. (Caisse de dépôt et placement du Québec). La transaction permettra de générer des revenus supplémentaires dans Société du Patrimoine Angus (SPA), somme qui sera investie dans le développement et la mise en valeur du Technopôle Angus, déduction faite des dépenses engagées. La transaction devrait être conclue au cours de l'automne 2013.

L'intérêt qu'a porté Fondation, le fonds de développement de la CSN pour la coopération et l'emploi, à l'acquisition d'une partie de ces immeubles est une excellente nouvelle, considérant que ses représentants partagent l'attachement de la SDA pour la préservation du Locoshop Angus, édifice patrimonial industriel de l'est de Montréal.



LE 4101 MOLSON

1.1.4 ÉDIFICE BERNARD LAMARRE

L'Édifice Bernard Lamarre a ouvert ses portes en décembre 2002 avec l'installation de Topigen Pharma. Par la suite, les firmes Mispro Biotech Services, Chronogen et Alexion s'y sont installées en 2003. En 2005, 3 444 m² ont été cédés en usufruit au CHUM (pour son centre de recherche, le CR-CHUM).

Depuis les sept dernières années, l'immeuble a fait ses frais et a été en mesure de rembourser près du tiers de l'emprunt hypothécaire qui avait été contracté en 2004, et ce, en dépit d'une industrie devenue chancelante au Québec, qui a vu la faillite de Chronogen en 2008 et le transfert des actifs de Topigen Pharma vers des intérêts australiens en 2010. Au cours des prochains mois, cependant, le taux d'occupation de l'immeuble, qui est actuellement de 72 %, déclinera avec le départ annoncé du CHUM à la fin novembre 2013 et le départ probable d'Alexion au début de l'année 2014.

Au total, les espaces libérés par le CHUM représentent un étage et demi de l'édifice.

Dans ce contexte, il est apparu prioritaire de prendre les actions suivantes :

- Permettre la conversion de l'immeuble d'une vocation recherche, vers une vocation bureaux. Cette conversion s'opérera en flexibilité avec une cohabitation des usages ;
- Améliorer l'efficacité énergétique de l'édifice ;
- Optimiser la capacité de ventilation afin de pouvoir rapidement offrir les suites 21, 41 et 42 (1 631 m²) à la location.

« Transformer les espaces laissés vacants en espaces de formation pour quatre écoles-ateliers de Montréal : ébénisterie, joaillerie, textile et lutherie. »

Pour les suites actuellement occupées par le CHUM, Alexion et Mispro, différentes mesures ont été prises pour trouver un locataire lié à la recherche qui reprendrait les espaces du CRCHUM. Il faut noter qu'en 2005, le CRCHUM a investi près de 7 millions de dollars pour l'aménagement de ses espaces et que cet aménagement est encore en très bon état.

En parallèle, des démarches ont aussi été réalisées dans la perspective d'une conversion de l'édifice en espaces pour un usage bureau.

L'ADRESSE DES MÉTIERS D'ART DE MONTRÉAL

Au final, une occasion s'est présentée pour transformer les espaces laissés vacants en espaces de formation pour quatre écoles-ateliers de Montréal : ébénisterie, joaillerie, textile et lutherie. Ce regroupement était déjà à l'étude par la SDA et le projet s'appelait l'Adresse des métiers d'art de Montréal.

Voici un bref rappel : le projet original visait à construire un immeuble de 27 millions de dollars au Technopôle Angus, permettant de regrouper les activités de quatre écoles-ateliers en un même lieu. Devant les défis de financement et les besoins de relocalisation pressants de certaines écoles, SDA a proposé une solution de rechange à la construction d'un bâtiment neuf : l'aménagement de l'Adresse des métiers d'art dans l'Édifice Bernard Lamarre.

Le ministère de la Culture et des Communications, tout comme les écoles-ateliers, a fortement adhéré à la nouvelle mouture « Bernard Lamarre » du projet. Cela leur permettrait d'une part de diminuer la facture finale des immobilisations et, d'autre part, d'accélérer la réalisation du projet.

Si tout se passe comme prévu, les premiers élèves de l'Adresse des métiers d'art de Montréal s'installeront dans l'Édifice Bernard Lamarre à la rentrée de janvier 2015.



1.1.5 LES ATELIERS D'ARTISTES SCÈNE OUVERTE

Les Ateliers d'artistes Scène Ouverte est un projet d'espace de création en art vivant porté par un regroupement de onze organismes culturels de Rosemont. Déjà établis dans les locaux administratifs du Centre communautaire Gabrielle-et-Marcel-Lapalme, les membres de Scène Ouverte souhaitent aujourd'hui mettre leurs ressources en commun afin de se doter d'un lieu de création unique au Québec. Plus qu'un projet immobilier, les Ateliers d'artistes Scène Ouverte se distinguent par leur accessibilité universelle, par des activités de soutien au développement des organismes membres ainsi que par une dense programmation en médiation culturelle.

La SDA accompagne Scène Ouverte pour réaliser le projet dans l'annexe sud du Locoshop Angus, anciennement appelée l'Atelier de bois. Il s'agira pour la SDA d'un tout premier projet culturel au Technopôle Angus qui animera le site en dehors des heures de bureau et contribuera à faire du parc d'entreprises un milieu de vie mixte et attrayant. En plus de mettre en valeur l'architecture industrielle de l'annexe (similaire au Locoshop), le projet Scène Ouverte sera également intégré au futur développement de l'îlot sud. Grâce au soutien de la Caisse Desjardins De Lorimier-Villeray, Scène Ouverte s'est récemment dotée d'un plan fonctionnel et technique réalisé par la firme d'architectes Ædifica, sous la supervision de la SDA. L'ensemble du projet a été évalué à 2 millions de dollars.



ÉTUDE CONCEPTUELLE DE L'IMPLANTATION DE SCÈNE OUVERTE DANS L'ÎLOT RACHEL

Dans les mois à venir, SDA poursuivra l'accompagnement de Scène Ouverte, notamment en ce qui a trait aux communications, à la promotion du projet et à la recherche de financement. L'objectif est d'en attacher le financement au courant de l'année 2014.

1.1.6 PLAN DIRECTEUR DU TECHNOPÔLE ANGUS

Depuis plusieurs années, la SDA réfléchit au redéveloppement de l'îlot central et des autres espaces vacants sur le site du Technopôle Angus dans une perspective qui respecte sa mission originale. Cela représente environ 55 710 m². À la suite du mandat accordé à la firme Provencher Roy Associés Architectes, un plan directeur a été élaboré et présenté au conseil d'administration. De nombreuses consultations et présentations ont été faites auprès de la communauté de Rosemont, des instances et des décideurs politiques (député provincial, maire et conseillers d'arrondissement) et auprès des locataires du Technopôle. Tout cela a culminé par une assemblée publique tenue le 19 septembre dernier. Plus de 400 personnes y ont participé et les échanges ont été dynamiques et fructueux.

« L'objectif est de créer un environnement et un nouvel espace de vie dans le quartier Rosemont–La Petite-Patrie qui intègrent les fonctions de travail, d'habitation et de loisirs. »

Au chapitre de l'emploi, 41 000 m² sont prévus pour accueillir 1 550 travailleurs. Pour le commerce de proximité, 3 000 m² et 150 emplois sont prévus. Finalement, la SDA veut offrir 150 unités résidentielles, dont une portion importante serait destinée aux familles (trois chambres à coucher). Ce dernier élément doit être souligné. C'est l'occasion d'innover avec un nouveau modèle qui répond tant aux impératifs de rendement financier qu'aux besoins de la communauté. Les problèmes des logements locatifs, de l'accès à la propriété ou encore des logements pour jeunes familles sont autant d'enjeux sur lesquels le développement résidentiel sur Angus pourrait intervenir.

L'objectif global du projet est de créer un environnement et un nouvel espace de vie dans le quartier Rosemont–La Petite-Patrie qui intègrent les fonctions de travail, d'habitation et de loisirs. Conformément à la philosophie de la SDA, le projet veut maximiser l'emploi sur le site, et désire être réalisé en phase avec les différents intervenants sociocommunautaires et économiques du quartier, être rentable et être un modèle de référence de classe mondiale en développement durable.

La vision qui anime la SDA pour ce projet est la suivante :

- S'assurer que la proposition et sa réalisation peuvent être reproduites dans d'autres espaces urbains à revitaliser ;
- Maximiser l'efficacité énergétique par le biais d'une boucle d'échange d'énergie qui permet de gérer de façon optimale les besoins des différentes fonctions, surtout résidentielles et de travail ;
- Réaliser le tout sans investissement ni subvention publique.

« Un modèle de référence de classe mondiale en développement durable. »



PHOTO-SYNTÈSE DES NOUVEAUX DÉVELOPPEMENTS À VENIR SUR LE SITE ANGUS

	Bâtiment d'emploi	Commerce de proximité	Résidentiel	Espace public
Superficie brute à bâtir 71 491 m ²	40 995 m ²	2 999 m ²	27 496 m ²	14 996 m ²
Stationnement 840 cases	440 cases	sans objet	300 cases	100 cases sur rue
Population 2 150 personnes	1 550 emplois	150 emplois	450 habitants	sans objet

1.2 CARRÉ SAINT-LAURENT

Le Carré Saint-Laurent est un projet de revitalisation urbaine d'un îlot de 3 780 m² situé à l'angle de deux artères centrales de Montréal et du Quartier des spectacles, le boulevard Saint-Laurent et la rue Sainte-Catherine. Ce projet veut réunir et intégrer quatre fonctions : commerciale au rez-de-chaussée, culturelle au premier niveau, bureaux sur les huit niveaux supérieurs de l'îlot sud, et résidentielle (150 condos) à l'angle de la rue Sainte-Catherine et du boulevard Saint-Laurent. Au total, 47 500 m² bâtis.

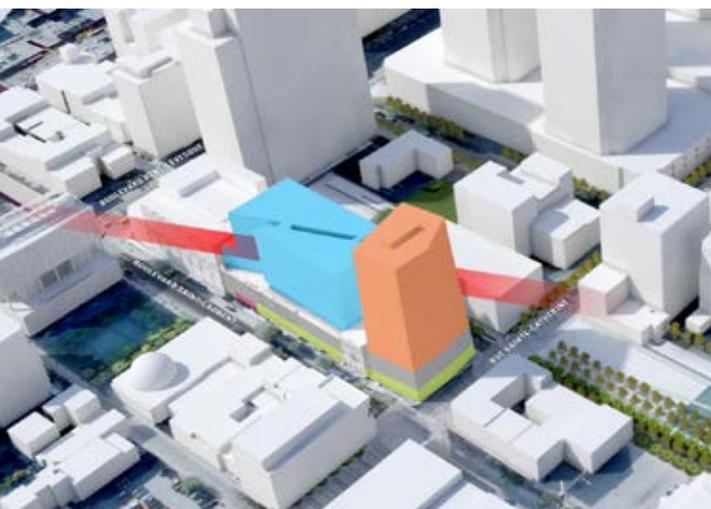
« Un projet de revitalisation urbaine à l'angle du boulevard Saint-Laurent et de la rue Sainte-Catherine qui intègre quatre fonctions : commerciale, culturelle, bureaux et résidentielle. »

Une entente a été conclue avec la Société québécoise des infrastructures (SQI) pour la location de 14 000 m² d'espaces de bureaux sur une période de 25 ans, permettant de regrouper 700 fonctionnaires de plusieurs ministères.

Cette entente concrétise la faisabilité économique du projet et lui donne son coup d'envoi. Le projet entre désormais dans sa phase de développement. Les fonctions bureaux, résidentielles, culturelles et commerciales doivent être réfléchies et conceptualisées afin de former un bâtiment à la conception cohérente et attirante.

L'échéancier du projet est le suivant :

- Développement du projet : novembre 2013 à septembre 2014
- Fin du processus réglementaire auprès des instances municipales : mai 2014
- Mise en vente des unités de condos : mai 2014
- Travaux de construction sur le site : septembre 2014 à septembre 2017
- Livraison des espaces à bureaux (base building) : avril 2016
- Livraison des unités de condos : septembre 2017
- Occupation des bureaux : janvier 2018



VOLUMÉTRIE DU BÂTIMENT DU CARRÉ SAINT-LAURENT



IMAGE CONCEPTUELLE DU FUTUR CARRÉ SAINT-LAURENT

1.3 QUÉBEC : LE DIAMANT

LIEU DE DIFFUSION CULTURELLE D'EX MACHINA ET ROBERT LEPAGE

Le Diamant, un organisme à but non lucratif, filiale d'Ex Machina, a retenu les services de la SDA à titre de coordonnateur mandataire pour gérer et superviser la réalisation du projet de construction d'une salle de 650 places à géométrie variable à la Place d'Youville, à Québec.

« Gérer et superviser la réalisation du projet de construction d'une salle de 650 places à géométrie variable à la Place d'Youville, à Québec. »

Le mandat comprend entre autres la supervision et la coordination des professionnels et la gestion des étapes à réaliser pour l'obtention d'un prix forfaitaire de construction. Le mandat inclut également le soutien technique et comptable pour la mise en place des financements.

Le gouvernement du Québec a octroyé au Diamant une aide financière de 30 millions de dollars pour la réalisation du projet. Une aide additionnelle de 7 millions de dollars a été annoncée par la Ville de Québec. De son côté, Le Diamant doit réunir 15 millions de dollars.

Le travail de préparation du dossier d'affaires initial (DAI) doit être effectué d'ici la fin décembre 2013. La firme ABCP a été mandatée pour réaliser le plan fonctionnel et technique, et la firme Raymond Chabot Grand Thornton (RCGT) a été mandatée pour les analyses économiques et de cycle de vie. Une fois le DAI terminé et la part de financement du Diamant accessible, le projet ira de l'avant. Le démarrage devrait avoir lieu au printemps 2014.



PLACE D'YOUVILLE À QUÉBEC, LIEU DU FUTUR LE DIAMANT

2

DÉVELOPPEMENT DURABLE

2.1 SDA REMPORTE LE GLOBE AWARDS

La SDA a remporté le *Globe Awards for Environmental Excellence* dans la catégorie Excellence in Urban Sustainability. Le prix a été remis le mercredi 6 février 2013 au cours de la cérémonie des 11e Globe Awards, qui se tenait à Toronto, dans le cadre de l'événement An Inspired Future, qui réunissait toutes les industries du domaine de la « construction verte » au Canada, que ce soit sur le plan des techniques, des technologies, du design architectural ou de l'aménagement.

« Le prix Excellence in Urban Sustainability récompense une entreprise qui a développé et appliqué des pratiques exceptionnelles en matière de revitalisation urbaine. »

Le prix Excellence in Urban Sustainability récompense une entreprise qui a développé et appliqué des pratiques exceptionnelles en matière de revitalisation urbaine. Depuis 2002, la Fondation Globe récompense les réalisations remarquables d'entreprises canadiennes qui ont su arrimer avec brio le développement durable et les résultats économiques probants en remettant annuellement les Globe Awards for Environmental Excellence. Ces prix sont considérés comme les plus prestigieux de leur catégorie au Canada et sont attribués par un panel d'experts reconnus par la communauté d'affaires canadienne.



JEAN-FRANÇOIS LÉONARD, CONSEILLER EN DÉVELOPPEMENT DURABLE
À LA SDA, REÇOIT LE GLOBE AWARD



2.2 SDA OBTIENT UN A (GRI CHECKED)

La SDA a fait évaluer, par le registraire du Global Reporting Initiative (GRI), son deuxième rapport de développement durable, lequel couvre la période 2010-2012. Ce dernier a conclu en janvier 2013 que le rapport remplit les critères de transparence de niveau A exigés par l'organisme.

2.3 LE 2-22 REÇOIT LA CERTIFICATION LEED-NC, NIVEAU ARGENT

Situé à l'angle du boulevard Saint-Laurent et de la rue Sainte-Catherine, au cœur du Quartier des spectacles, le 2-22 est un immeuble à vocation culturelle qui innove sur le plan de la conception écologique. SDA a érigé le bâtiment selon les normes LEED au même coût de construction qu'un édifice traditionnel, en conformité avec sa politique de développement durable. Le 2-22 recevait la certification LEED-NC, niveau Argent le 25 février 2013.



LE 2-22

2.4 OUTIL D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE : DU GRI AU GRESB

Depuis 2010, la SDA a produit deux rapports de développement durable selon la méthode du GRI. Elle a obtenu, pour ces deux rapports, la note « A », qui correspond au niveau de transparence le plus large exigé par le GRI.

La possibilité d'utiliser la méthode du GRI pour rendre compte et évaluer la performance de la SDA en ce qui concerne le développement durable a été remise en question à différentes reprises, tant par certains membres du conseil d'administration que par d'autres personnes de l'équipe de SDA : difficulté à comprendre les objectifs, difficulté à s'approprier de façon dynamique les résultats de l'évaluation, pertinence de la méthode eu égard aux activités de construction de SDA, pertinence de répondre annuellement ou bisannuellement à certains indicateurs normatifs, etc.

La SDA a donc examiné différentes méthodes de « Reporting » et le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) est apparu comme un outil plus adapté à ses besoins et à sa réalité. En bref, le GRESB est un organisme

qui est soutenu par des investisseurs institutionnels et des associations du secteur de l'industrie de la construction. Sa mission est d'évaluer la performance de développement durable des propriétaires et des gestionnaires de portefeuilles immobiliers de partout dans le monde et de réaliser une analyse comparative de leur performance environnementale. Il faut noter que le GRESB travaille étroitement avec le GRI, par le truchement d'une alliance stratégique qui est unique.

Le rapport de développement durable du GRESB se fait annuellement par un sondage en ligne qui est accessible durant trois mois, entre le 1er avril et le 30 juin. Ce sondage couvre sept domaines (gestion, transparence, risques environnementaux, indicateurs de performance, certifications, etc.) et fait l'objet d'une analyse comparative et d'une évaluation (scorecard) dont les résultats sont divulgués au mois de septembre suivant.

Pour plus d'information : gresb.com

2.5 TRANSPORT EN COMMUN

Le transport en commun sur le site du Technopôle Angus demeure un enjeu stratégique crucial pour son développement. Il faut rappeler que cet enjeu est au carrefour de plusieurs problèmes d'aménagement et de qualité de vie (émission de gaz à effet de serre, multiplication des stationnements, incidences économiques et financières, etc.), mais aussi que la SDA veut offrir à ses locataires un service de transport collectif de qualité et de proximité.

Au cours de l'année écoulée, la SDA a mandaté la firme Genivar afin de réaliser une étude d'impact sur la circulation et le stationnement en lien avec l'extension de ses activités sur le Technopôle Angus.

« La firme Genivar, mandatée par la SDA, a conclu à la nécessité de prolonger deux lignes d'autobus. »

À la suite du diagnostic du scénario de base, qui comprend la circulation actuelle combinée à quatre projets résidentiels en cours de construction à proximité du site à l'étude, la firme a conclu à la nécessité de prolonger deux lignes d'autobus :

- Ligne 24 – Sherbrooke :
jusqu'au Technopôle Angus
- Ligne 25 – Angus :
jusqu'à la station de métro Préfontaine

Par ailleurs, il faut souligner que le programme d'implantation de l'îlot central prévoit la construction de 740 places de stationnement souterrain et de 100 nouvelles places de stationnement sur rue. La nécessité de trouver un moyen de tarifier d'une façon ou d'une autre le stationnement sur rue afin de rendre plus attrayante l'utilisation du transport en commun demeure.

Dans ce contexte, différentes rencontres ont eu lieu avec la Société de transport de Montréal (STM) aux fins d'examiner les questions suivantes :

- Quand pourra-t-on installer de nouveaux abribus sur le site du Technopôle Angus ?
- Comment relier la station de métro Préfontaine au Technopôle Angus par autobus ?
- Peut-on mettre le terminus de la ligne 24 après le viaduc Rachel plutôt qu'avant ?
- Comment mieux sensibiliser et informer les locataires et le public des différents circuits d'autobus et de leur accessibilité ?

En attendant les réponses à ces questions, SDA poursuit la réflexion et l'action sur ce sujet pour améliorer la qualité de vie en ce domaine des travailleurs et des citoyens qui fréquentent le site quotidiennement.



3

COMMUNAUTÉ

Pour l'année 2012-2013, l'implication communautaire de la SDA s'est traduite par l'offre gratuite d'espaces voués à la tenue de différentes activités et pour des organismes dont la mission sociale profite à la communauté. La SDA est heureuse d'avoir accueilli cette année quatre événements au Technopôle Angus :

L'AUTRE MARCHÉ — MARCHÉS PUBLICS D'ÉTÉ ET MARCHÉ DE NOËL

Plus qu'un organisateur de marché public, l'Autre Marché souhaite nourrir une réflexion sur les conséquences de notre consommation et développer des liens resserrant la communauté. Présent sur le site du Technopôle Angus depuis 2009, l'Autre Marché offre des produits de qualité et favorise le rayonnement des producteurs et artisans québécois.

ACCÈS-CIBLE JEUNESSE ROSEMONT — COLLECTE DE FONDS

Le rôle de la maison de jeunes est de faire découvrir aux jeunes leur potentiel, les aider à utiliser leurs qualités et leur donner l'occasion de dépasser leurs limites. Cette année, la collecte de fonds tenue au Technopôle Angus a permis d'amasser 42 000 \$ pour soutenir l'organisme.

LES CAMIONS DE CUISINE DE RUE

Dans une volonté de stimuler l'animation au Technopôle durant l'été, de concert avec l'Autre Marché et en collaboration avec l'Association des restaurateurs de rue du Québec, la SDA a accueilli tous les jeudis de l'été trois camions de cuisine de rue différents afin d'élargir l'offre alimentaire aux travailleurs et résidants du secteur.

RALLYE MONTRÉAL INC.

Le Rallye Montréal inc. est une façon ludique et unique de soutenir la Fondation Montréal inc. (anciennement Fondation du Maire de Montréal) qui vise à amasser des fonds pour soutenir les jeunes entrepreneurs de demain. Cet événement offrira une belle visibilité à la SDA auprès des gens d'affaires participants.



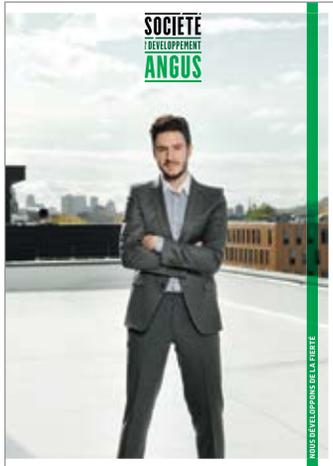
LES MIDIS CUISINE DE RUE AU TECHNOPOLE ANGUS

4

OUTILS COMMUNICATION MARKETING



4.1 SITES WEB ET BROCHURE CORPORATIVE SDA



Deux nouveaux sites Web sont apparus sur la Toile : un tout nouveau pour la SDA et un site du Technopôle Angus revampé. Les versions anglaises des deux sites ont également été intégrées. Nous effectuons une veille de l'achalandage et de la provenance des visiteurs sur les deux sites Web à l'aide de Google Analytics.

Par ailleurs, une campagne de référencement Web par mots-clés a été réalisée. L'objectif est de développer de nouveaux réseaux et d'optimiser les occasions d'affaires. Les courtiers immobiliers et professionnels à la recherche d'espaces commerciaux à louer dans la grande région de Montréal sont ciblés par cette campagne.

Une adaptation tactile des sites de la SDA et du Technopôle pour tablettes et téléphones intelligents a aussi été mise en ligne.

Il est maintenant possible de se procurer la nouvelle brochure corporative de la SDA.



4.2 TWITTER @SOC_DEV_ANGUS



L'utilisation stratégique par la SDA du fil de nouvelles Twitter s'inscrit dans une volonté d'autonomie et d'efficacité quant à une diffusion adéquate et directe des messages que la SDA souhaite véhiculer.

L'ensemble du redéploiement des outils de communication a contribué à une augmentation soutenue de la présence de la SDA et de ses projets dans les médias papier, télévision, radio et Web en 2013.

5

GESTION



5.1 RESSOURCES HUMAINES

De nouvelles embauches ont eu lieu dans les secteurs suivants :

- Adjointe à la comptabilité ;
- Conseillère juridique ;
- Chargé de projets développement ;
- Conseillère communication-marketing ;
- Stagiaire en marketing.

Dans un contexte de restructuration du département de communication-marketing de la SDA, une évaluation des actions et de la performance de ce dernier a été réalisée. À la suite de cette analyse, une réorganisation des activités du secteur a été effectuée, une directrice du département a été nommée et une nouvelle ressource, embauchée.

Dans le cadre de la loi du 1 % (Fonds de développement et de reconnaissance des compétences de la main-d'œuvre), les employés ont suivi les formations nécessaires à leur perfectionnement.

Par ailleurs, un service de recrutement de personnel est de nouveau offert aux entreprises du Technopôle Angus. Ce service a déjà existé et avait pour objectif de favoriser l'embauche de la main-d'œuvre locale par les entreprises du Technopôle Angus. La SDA a conclu une entente de partenariat avec la Corporation de développement économique communautaire (CDEC) de Rosemont–Petite-Patrie pour la mise en place d'un projet pilote visant à offrir de nouveau ce service aux entreprises du Technopôle Angus.

Dans le cadre de ce partenariat, la CDEC offre les services suivants à prix compétitifs :

- Évaluation des besoins de l'entreprise ;
- Diffusion de l'offre d'emploi ;
- Gestion et analyse des curriculum vitæ ;
- Entrevues de présélection ;
- Recommandations à l'employeur.

5.2 GESTION D'ACTIFS ET GESTION IMMOBILIÈRE

Une part importante de l'administration de la SDA repose sur deux équipes de professionnels qui assurent de façon quotidienne les opérations financières et comptables, de même que la bonne marche et l'entretien des bâtiments du Technopôle Angus. Ce travail se fait évidemment dans l'ombre des grandes annonces et événements, mais n'en demeure pas moins essentiel au bon fonctionnement de l'entreprise. Outre l'administration des baux et la gestion des finances, le département de gestion des actifs s'occupe aussi de l'analyse financière et soutient tout le processus de vérification financière, qui est crucial pour la transparence et la bonne gouvernance de la SDA.

Par ailleurs, la gestion des immeubles est aussi essentielle afin d'attirer, retenir et satisfaire les locataires du site et leur assurer une qualité de vie à la hauteur de leurs attentes. Que ce soit pour les stationnements, le déneigement, la propreté, la sécurité, le confort thermique, la collecte des matières résiduelles, l'entretien général, bref pour l'ensemble des services de première ligne, cette équipe veille ainsi à la préservation de l'ensemble des édifices du Technopôle et à la satisfaction de ses locataires.

ANNEXE A

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

LÉOPOLD BEAULIEU

Président-directeur général

Fondaction, le Fonds de développement de la CSN pour la coopération et l'emploi

ANNIE DEROME

Consultante

Financement et planification stratégique

FRANÇOIS FERLAND

Avocat associé

Jolicoeur Lacasse

ISABELLE GRATTON

Présidente

PMT

CHRISTOPHE GUY

Directeur général

École Polytechnique de Montréal

PAVEL HAMET, M.D., PH.D.

Chef du Service de médecine génique

Centre de recherche du CHUM

MICHEL HÉBERT, FCPA, FCA, IAS.A

Administrateur de sociétés

JEAN LAMARRE

Administrateur de sociétés

Président du Conseil

MICHEL LAROUCHE, CA, CPA

Associé

PricewaterhouseCoopers

NADINE LÉONARD, ING. MBA,

Vice-présidente régionale

Toronto Métropolitain, Pomerleau

GENEVIÈVE MORIN

Chef de l'investissement

Fondaction, le Fonds de développement de la CSN pour la coopération et l'emploi

LOUIS L. ROQUET

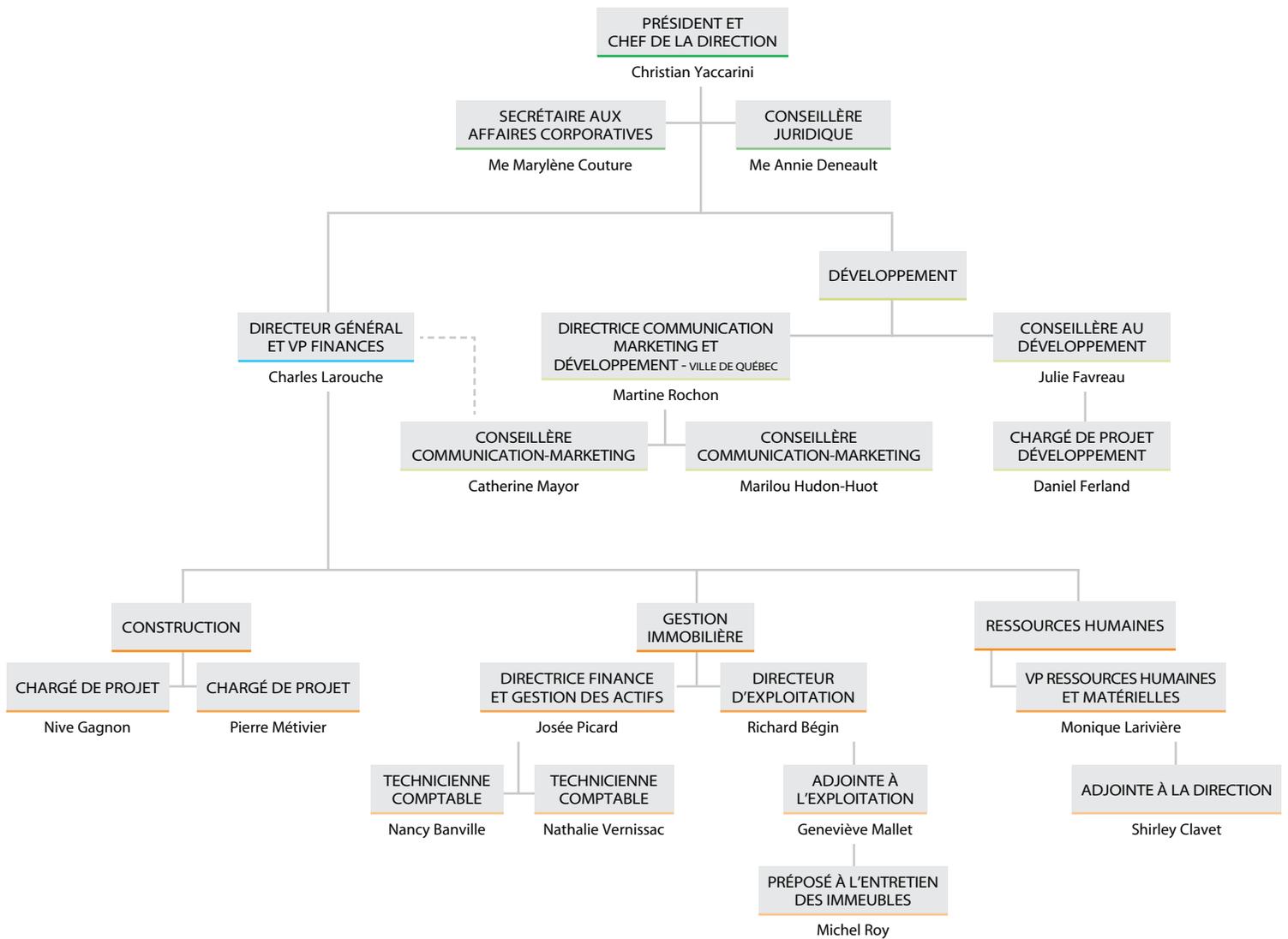
Chef de la direction

CEVITAL

Un poste est vacant.

ANNEXE B

ORGANIGRAMME



ÉQUIPE DE DIRECTION
 MARYLÈNE COUTURE
 MONIQUE LARIVIÈRE
 CHARLES LAROUCHE
 JOSÉE PICARD
 CHRISTIAN YACCARINI

CRÉDITS PHOTOS

Couverture et p. 26 : Jean-Francois Gratton, Shoot Studio
p.7 : Lemay
p.11 : Aedifica (étude conceptuelle)
p.13, 14 et 15 : Provencher Roy Associés Architectes
p.17 : Jean-Francois Frenette
p.20 : Moment Factory
p.23 : Sébastien Roy

SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT ANGUS

2600, rue William-Tremblay, suite 200
Montréal (Québec) H1Y 3J2
T 514 528-5230
F 514 528-5091

CONCEPTION ET RÉALISATION GRAPHIQUE

Fleur de lysée design graphique



SOCIÉTÉ
D E DÉVELOPPEMENT
ANGUS

SDA-ANGUS.COM
 [@SOC_DEV_ANGUS](https://twitter.com/SOC_DEV_ANGUS)

**NOUS DÉVELOPPONS
DE LA FIERTÉ**