

Rapport
annuel

20
20

ANGUS



**Rapport
annuel**

20

20

Table des matières

2020 : Une année marquante **5**

Mot du président et chef de la direction

Notre mission : développer de la fierté **6**

Les trois organisations du groupe Angus **8**

Société du patrimoine Angus (SPA)
Société de développement Angus (SDA)
La fiducie foncière Angus (FFA)
Retour sur le « lac à l'épaule »

Le Technopôle Angus **10**

Îlot central Angus

Cité Angus, phase 1

Cité Angus, phase 2

Utile

Logements sociaux

Cité médicale Angus

Travaux d'infrastructures

La boucle énergétique

Ailleurs au Technopôle

4051, rue Molson : le bâtiment Ig2

Le HPCI : vitrine technologique du Collège de Maisonneuve

Centre de l'autisme À Pas de Géant

La gestion immobilière du Technopôle

État de la situation des espaces en location

Survol des espaces disponibles par bâtiment

Stratégie de location

L'Est de Montréal	32
Cap vers l'Est Pointe-aux-Trembles : faire renaître le cœur du village Rives et dérives : un parcours d'art et d'animation citoyenne Montréal-Nord, territoire vulnérable Une zone d'innovation en santé dans l'Est La collaboration active d'Angus dans l'Est Chambre de commerce de l'Est de Montréal L'Alliance : un new deal pour l'Est Prolongement du REM dans l'Est	
Le Carré Saint-Laurent	46
Réalisations en 2020 Impact de la covid-19 Le Central	
COVID-19 : place à la résilience et à l'adaptabilité	52
Une clinique chaude mise sur pied en quelques jours Accompagner nos locataires	
Ressources humaines et matérielles	53
Départs et arrivées de membres de l'équipe 100 % numérique De nouveaux bureaux	
Finances et comptabilité	54
Un partenaire important pour Angus IQ : une entente finale Un fonds de développement dédié à l'Est	
Communications et relations publiques	55
Service juridique	56
Conseil d'administration	57
Partenaires d'Angus	58
Fondation Caisse d'économie solidaire Desjardins Gouvernement du Québec et Ville de Montréal Fonds d'initiative et de rayonnement de la métropole (FIRM) Investissement Québec et Développement économique Canada	
L'équipe de la SDA	59
Épilogue	60

2020 : Une année marquante



Mot du président et chef de la direction



Cette année a marqué le 25e anniversaire de la création de la Société de développement Angus (SDA). À l'automne 2019, à l'occasion d'un « Lac à l'épaule » de deux jours dans la Tour de Montréal, nous avons établi les priorités pour les années à venir : la finalisation du Technopôle Angus, le développement de l'Est de Montréal, la création et la gestion de la Fiducie foncière Angus (FFA) et, enfin, l'établissement des paramètres d'une cohabitation harmonieuse des trois organisations du groupe Angus, soit la SDA, la Société du Patrimoine Angus (SPA) et la FFA.

Fort de cet exercice de réflexion effectué en collaboration avec des partenaires et des membres du conseil d'administration, l'équipe de la SDA s'est mise au travail. En février 2020, une seconde réunion de travail avec toute l'équipe de la SDA a permis de préciser plusieurs pistes de ce plan d'action.

Malgré l'arrivée de la pandémie à la mi-mars, l'équipe d'Angus s'est ajustée en intégrant le télétravail à ses pratiques courantes. Elle s'est affairée au développement de projets plus spécifiques. En effet, trois chantiers importants se sont déployés simultanément sur le site du Technopôle : Cité Angus phase 1, la Cité médicale Angus et l'édifice Ig2. De plus, nous avons lancé au printemps la vente d'unités résidentielles de Cité Angus phase 2 : à ce jour, près des deux tiers des logements ont trouvé preneurs. Nous pouvons nous réjouir d'un tel résultat étant donné les circonstances plutôt exceptionnelles.

Nous avons développé une stratégie pour la location des espaces vacants au Technopôle. Cette stratégie, élaborée au cœur de la première vague de la pandémie au printemps, a permis de consolider les ressources nécessaires, de préparer des outils de sollicitation et de communication et de définir des manières d'approcher les clientèles cibles. Le déploiement de cette stratégie a débuté en septembre 2020 et se poursuivra en 2021.

Nos démarches pour la revitalisation du Vieux Pointeaux-Trembles ont mené à l'acquisition de six bâtiments au cours de 2020, tous situés dans le cœur du village. Suivant l'annonce officielle, le 25 septembre 2020, de ce projet en compagnie de la ministre de la Métropole Chantal Rouleau et de la mairesse d'arrondissement Caroline Bourgeois, la table était mise pour le développement d'un plan d'aménagement en 2021.

Nous avons aussi réuni une table d'experts pour élaborer ce qui deviendra une zone d'innovation en santé. Le plan d'affaires a été déposé en novembre. En partenariat avec le CIUSSS de l'Est-de-l'Île-de-Montréal, nous souhaitons que cette zone, située sur le territoire de l'Hôpital Maisonneuve-Rosemont, soit la première zone du genre à être reconnue à Montréal par les autorités gouvernementales, en 2021.

Nos efforts auprès de la collectivité nord-montréalaise se poursuivent. Les besoins en matière de soins et de prévention sont criants et nous avons tous été témoins des conséquences dévastatrices de la pandémie sur les populations vulnérables. Nous sommes résolus à trouver la bonne voie en 2021 qui nous permettra d'avancer avec la mise en place d'un projet porteur dans ce secteur, et ce, en collaboration avec la collectivité et les pouvoirs en place.

Enfin, un chantier propre à la SDA elle-même s'est déployé, soit celui de la rénovation et de l'agrandissement de ses bureaux. Ces nouveaux bureaux, dont l'inauguration est prévue pour le début 2021, permettront à l'équipe de s'agrandir et de travailler en collégialité grâce à un meilleur équilibre entre les espaces de réunion et ceux de bureaux ouverts et fermés. De plus, les réunions plus officielles, notamment celles qui incluent les membres du conseil d'administration, pourront se tenir dans une toute nouvelle salle en suspension au-dessus de l'entrée du Locoshop, rue William-Tremblay. Ces nouveaux locaux marqueront d'une certaine façon la poursuite des activités du groupe Angus pour, à tout le moins, les vingt-cinq prochaines années.

En conclusion, nous n'avons pas laissé la pandémie de 2020 nous ralentir, bien au contraire. La pandémie nous a plutôt poussés à mesurer notre niveau de résilience et notre capacité d'adaptation. Cette épreuve nous a rendus plus forts. Nous sommes convaincus que notre modèle d'affaires, constitué des trois entités du groupe Angus sous forme de fiducie et d'OBNL dans une approche d'économie sociale, est porteur et résilient. Il revient à nous de poursuivre nos efforts vers des projets inspirants.

Christian Yaccarini,
Président et chef de la direction

Notre mission : développer de la fierté

Angus réalise des projets de revitalisation urbaine en misant sur les principes du développement durable et en générant des retombées significatives pour la collectivité.

Le développement durable répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Il s'appuie sur une vision à long terme qui prend en compte le caractère indissociable des dimensions environnementale, sociale et économique des activités de développement¹.

Vous trouverez plus d'informations sur Angus en allant visiter www.sda-angus.com.

¹ Le Québec, par l'adoption de sa Loi sur le développement durable, apporte sa propre définition du développement durable, laquelle met l'accent sur les façons de faire en insistant sur un facteur de durabilité important : notre capacité à apprécier nos actions de manière globale par-delà les frontières disciplinaires.
<http://www.environnement.gouv.qc.ca/developpement/definition.html>





Les trois organisations du groupe Angus

La Société de développement Angus (SDA) est le bras opérationnel de la Société du patrimoine Angus (SPA), propriétaire d'une partie des terrains et responsable des grandes orientations de développement. Enfin, la Fiducie foncière Angus (FFA) a été créée pour assurer la pérennité des projets immobiliers menés à terme. À ce titre, la majorité des bâtiments du Technopôle sont la propriété de la fiducie qui donne un mandat de gestion à la Société de développement Angus.

Société du patrimoine Angus (SPA)

La SPA est un organisme à but non lucratif qui a démarré ses activités en 1995. C'est la SPA qui fixe les orientations du groupe Angus. La SPA est, avec la Fiducie foncière Angus, le détenteur des actifs du groupe Angus. La SPA détient notamment les terrains du site du Technopôle Angus encore disponibles pour développement et des participations financières dans d'autres projets, directement ou par l'entremise de filiales (OBNL ou sociétés en commandite).

Par le passé, la SPA détenait également des participations financières dans les projets matures sur le site, mais, avec la création de la Fiducie foncière Angus, ces actifs ont été cédés à celle-ci afin d'en protéger la vocation à perpétuité, ce qui a entre autres permis à la SPA de rembourser ses dettes aux gouvernements et d'entreprendre son déploiement vers l'Est de Montréal.

La gouvernance de la SPA est exercée par un conseil d'administration majoritairement 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)

Comme c'est le cas pour la mise en œuvre de l'ensemble des projets du groupe Angus, le développement des projets admissibles réalisés en tout ou en partie à même les fonds provenant du Fonds Angus pour l'Est de Montréal est réalisé par la SDA, bras immobilier opérationnel du groupe Angus. La SDA est aussi un organisme à but non lucratif qui, à l'intérieur des paramètres de sa « mission immobilière », effectue un certain nombre d'activités qui lui permettent de tirer des revenus couvrant ses frais de fonctionnement annuels.

Ces activités sont les suivantes :

- + gestion de l'actif et gestion immobilière du portefeuille immobilier de la Fiducie foncière Angus ;
- + gestion de l'actif et gestion immobilière du portefeuille immobilier pour des tiers (par exemple le Carré Saint-Laurent) ;
- + développement et construction, pour le compte de la SPA et de ses partenaires, de projets immobiliers sur le site du Technopôle Angus et à l'externe le cas échéant (ce sera le cas pour les projets dans l'Est de Montréal) ;

- + développement et construction, pour le compte de tiers, de projets immobiliers à l'externe (Carré Saint-Laurent) ;
- + mandats ad hoc en gestion de projet ou en développement de projet.

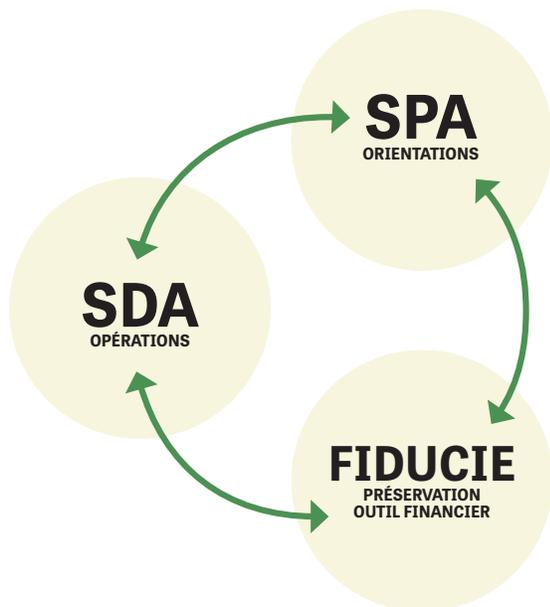
C'est dans cette organisation que travaille l'équipe de professionnels (employés et consultants externes) à qui l'on doit l'ensemble des réalisations du groupe Angus.

La Fiducie foncière Angus (FFA)

La FFA a pour principale mission d'acquérir, de rendre inaliénable et de protéger le patrimoine du Technopôle Angus. Dans cet esprit, la Fiducie a 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. Le principal objectif poursuivi est la protection à long terme du patrimoine.

Le conseil des fiduciaires de la FFA a approuvé en fin d'année le principe d'une réorganisation au terme de laquelle la Fiducie deviendra le « membre unique » de la SPA et de la SDA, c'est-à-dire la véritable tête de pont du groupe Angus.

Dans le même esprit, le conseil des fiduciaires pourrait adopter sous peu une série de décisions ayant pour objet de revoir la gouvernance de la FFA afin d'accroître la synergie entre les différentes entités du groupe Angus.



Retour sur le « Lac à l'épaule »

À l'automne 2019, l'équipe d'Angus, en collaboration avec Dynamo, a organisé une réunion stratégique qui s'est tenue sur une période de deux jours, soit les 18 et 19 octobre 2019. Ce « Lac à l'épaule » a requis la participation des membres de l'équipe de la SDA, du CA de la SPA et de quelques partenaires qui ont contribué au développement du groupe au cours des dernières années.

Tenue à la Tour de Montréal (Parc Olympique), cette réunion a permis à la trentaine de participants de discuter d'enjeux qui figurent au cœur de l'avenir du groupe, dont le rôle de la Fiducie et de la nouvelle dynamique entre les trois entités du groupe. En résumé, les principales pistes d'action issues de cette rencontre sont les suivantes :

- + parachèvement du Technopôle Angus ;
- + mise en place de la fiducie et son inscription dans une dynamique harmonieuse avec la SPA et la SDA ;
- + développement de nouveaux projets dans l'Est de Montréal ;
- + avenir du groupe Angus, et plus particulièrement préparation de la relève.

Au cours de 2020, les pistes d'action issues du « Lac à l'épaule » proposées ci-haut, se sont déployées graduellement. Le présent rapport annuel énumère les avancées pour chacune des pistes que ce soit à propos du Technopôle Angus, de la Fiducie, des projets dans l'Est ou du futur du groupe Angus. De plus, en décembre 2020, un plan d'action a été déposé et approuvé par le Conseil d'administration de la SPA. Ce plan d'action d'une trentaine de pages contient l'essentiel des projets sur lesquels le groupe Angus se penchera au cours de l'année 2021.

Le Technopôle Angus



Un développement qui se poursuit



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 communications et de l'alimentation.

En 2020, le Technopôle Angus, c'est :

600 000

pièds carrés de superficie locative dans 13 bâtiments

160 000

pi ca de superficie locative dans deux immeubles en construction

1

immeuble résidentiel de 120 unités destinées principalement aux jeunes familles, et ce, dans le respect des normes d'abordabilité de la Ville de Montréal

3000

emplois

66

entreprises

35

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

7

sièges sociaux

Au Technopôle Angus, 2020 a certainement été une des années les plus actives, avec ses nombreux chantiers, dont font partie le volet résidentiel Cité Angus, le bâtiment Ig2, la Cité médicale Angus et la mise en place d'infrastructures novatrices comme la boucle énergétique de l'Îlot central.

En marge de ces constructions, d'autres projets ambitieux ont été officiellement mis sur les rails : la mise en vente de Cité Angus phase 2, l'entente avec l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE) et la vente d'un terrain à la Ville de Montréal pour un projet de logement social. De plus, de grandes avancées ont eu lieu pour intégrer le campus du Hall précommercial intégré (HPCI) et le Centre de l'autisme À Pas de Géant à l'écosystème Angus dans les prochaines années.





Îlot central Angus

ÎLOT CENTRAL DU TECHNOPÔLE ANGUS

SUPERFICIE : 450 000 pi ca de bâtiments résidentiels et 550 000 pi ca dédiés à l'emploi

PARTENAIRES :

- . Provencher_Roy
- . Sidcan
- . Groupe Laganière
- . NIP paysage
- . Énergère
- . Rayside Labossière
- . Aedifica
- . Desjardins Expert Conseil
- . Vinci Consultants
- . SCP Environnement

CERTIFICATION : LEED ND Platine

PRIX EN 2018-2019 :

Lauréat du Prix du développement durable remis par CRE-Montréal et du Prix Novae, qui souligne les 20 meilleures innovations à impact environnemental et social.

L'îlot central est la dernière étape de développement du site du Technopôle Angus. Cet écoquartier accueillera à terme des commerces, des entreprises et des centaines de résidents de tous horizons (étudiants, familles, etc.).

L'écoquartier Angus est un espace urbain créé dans une perspective de développement durable : il mise sur la densité urbaine, les énergies vertes, une activité économique variée, la qualité de vie, l'innovation et l'intégration sociale. Les cinq grandes orientations qui ont guidé l'élaboration du plan d'aménagement sont :

- + l'appropriation du site par les gens du milieu ;
- + l'intégration harmonieuse du site au tissu urbain existant ;
- + la gestion écologique du cadre bâti et des infrastructures ;
- + la création d'emplois ;
- + la rentabilité financière du projet.

Le plan de développement du site a reçu la certification LEED Platine ND. Il se distingue notamment par la mixité des usages, l'abordabilité de nombreux logements destinés aux familles, la présence de nombreux espaces publics et la mise en place d'infrastructures écologiques.

En 2020, nous avons exécuté les travaux de gestion des sols contaminés du site sur environ 70 % de la superficie de l'îlot. Le reste des sols contaminés seront gérés au fil de l'avancée des projets à venir. À ce jour, près de 8,7 millions de dollars ont été alloués à cet élément du projet.

Par ailleurs, les éléments suivants du projet ont connu des progrès importants en 2020 :

- + Cité Angus phase 1 ;
- + Cité Angus phase 2 ;
- + logement étudiant par UTILE ;
- + logement social ;
- + Cité médicale Angus ;
- + infrastructures du site ;
- + boucle énergétique.



Cité Angus, phase 1

CITÉ ANGUS PHASE 1
SUPERFICIE : 170 000 pi ca
COÛT : 43 M\$
ARCHITECTE : Rayside Labossière
INGÉNIEUR MÉCANIQUE/ÉLECTRIQUE : Desjardins Expert Conseil
INGÉNIEUR EN STRUCTURE : Leroux Cyr
ENTREPRENEUR : Sidcan
FINANCEMENT DESJARDINS : 36 M\$

En novembre 2020, Angus a livré le premier complexe résidentiel de son histoire. Il s'agit d'un immeuble conçu pour attirer et retenir les jeunes familles (80 % des unités comportent trois chambres et plus) dans des logements abordables selon les critères de la Ville de Montréal. Angus a ainsi saisi une occasion unique de transformer le Technopôle en véritable milieu de vie. Le bâtiment LEED de 170 000 pieds carrés répartis sur six étages a été construit au coût de 43 M\$ et comprend un stationnement intérieur, une grande cour aménagée et des espaces communs.

Pour répondre aux besoins des familles, Cité Angus aura fait le pari de l'accessibilité : 70 % des unités offertes satisfont au critère d'abordabilité du Programme d'appui à l'acquisition résidentielle de la Ville de Montréal, lequel permet l'acquisition d'un logement de plus 96 mètres carrés pour moins de 400 000 \$. L'immeuble compte 120 unités, dont 90 % répondent aux attentes des familles et dont les prix de vente sont inférieurs de 25 % à la valeur marchande. Le tout sans compromis sur la qualité du bâti.

Le projet a été financé par un prêt à la construction de 36 millions de dollars de la Caisse d'économie solidaire Desjardins, une portion des mises de fonds des acquéreurs et la mise de fonds de la SPA. Les surplus résultant de la vente des unités seront réinvestis par la SPA dans les infrastructures du site et ses autres projets de revitalisation.

Impact de la COVID-19

Au printemps 2020, les travaux ont été interrompus pour une période de huit semaines en raison de la pandémie de COVID-19. Comme la plupart des propriétaires avaient conclu des arrangements pour prendre possession de leur unité avant la fin de l'année, nous avons entrepris la livraison à partir du 16 novembre 2020, et ce, même si le projet n'était pas terminé et testé. Cette approche a évidemment donné lieu à un certain nombre de problèmes, qui ont été réglés pour la plupart, mais les acquéreurs ont apprécié la flexibilité que nous avons pu leur offrir.

Résultat

Ce premier projet est une réussite, car 100 % des unités ont été vendues avant la fin de la construction. Cela démontre que ce produit répondait aux besoins de la clientèle cible et a atteint ses objectifs, qui consistaient à retenir les familles dans les quartiers centraux en leur donnant accès à la propriété et à transformer le Technopôle en véritable milieu de vie.





Cité Angus, phase 2

CITÉ ANGUS PHASE 2

SUPERFICIE : 120 000 pi ca

COÛT : 37,5 M\$

ARCHITECTE : Ædifica

INGÉNIEUR MÉCANIQUE/ÉLECTRIQUE :
Desjardins Expert Conseil

INGÉNIEUR EN STRUCTURE : Leroux Cyr

ENTREPRENEUR : Sidcan

Le succès de la phase 1 a permis d'entamer la mise en vente de la phase 2. Conçu par la firme Ædifica, ce vaste projet de 120 000 pieds carrés s'articule autour d'un escalier hélicoïdal monumental qui permet d'accéder directement à son unité par la cour intérieure. La majorité des unités comptera au moins 1 000 pieds carrés répartis sur un ou deux étages, deux salles de bain, une pièce-penderie (walk-in) ainsi que de nombreux espaces de rangement.

La mise en marché du projet de 88 unités a débuté au mois de juillet 2020. Au 31 décembre 2020, nous avons déjà conclu 61 contrats de réservation, représentant 68 % des unités disponibles, ainsi que la réservation de 37 places de stationnement.

Suivant la signature de l'esquisse de financement proposée par Desjardins pour un prêt de construction de 31 446 000 \$, nous avons levé les conditions de démarrage du projet auprès des acheteurs et amorcé la signature des contrats préliminaires.

Pour permettre la réalisation des travaux de remblai des infrastructures, la majeure partie des travaux de fondation du projet ont été effectués à l'avance. Nous prévoyons démarrer la construction à l'hiver 2021 pour une livraison 18 mois plus tard soit à l'automne 2022.

Logements étudiants UTILE

LOGEMENTS ÉTUDIANTS UTILE

SUPERFICIE : 60 000 pi ca

COÛT : 22 M\$

ARCHITECTE : Adhoc

INGÉNIEUR MÉCANIQUE/ÉLECTRIQUE :
Desjardins Expert Conseil

INGÉNIEUR EN STRUCTURE : L2C Experts

L'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE), entreprise d'économie sociale innovante qui se consacre au développement, à l'étude et à la promotion du logement étudiant au Québec, développe en collaboration avec Angus un projet d'immeuble certifié LEED de 120 logements locatifs situés dans l'écoquartier. L'immeuble sera exclusivement réservé aux étudiants en réponse à une demande criante pour ce type de logement. Le coût du projet est estimé à 22 M\$. La Ville de Montréal a déjà annoncé une aide financière de 5,3 M\$ alors qu'un autre partenaire naturel de l'entrepreneuriat collectif, la Fiducie du Chantier de l'économie sociale, accordera un prêt de « capital patient » de 1,5 M\$.

Dans le cadre des ententes entre UTILE et Angus pour ce projet, la SPA a cédé à UTILE le terrain pour un montant de 2 400 000 \$ dont le paiement est échelonné sur quatre ans. De son côté, la SDA gère la réalisation du projet en vertu d'un mandat de coordonnateur mandataire. Par ailleurs, l'immeuble sera raccordé à la boucle énergétique ; une entente portant sur la vente d'énergie thermique est donc en voie d'être conclue entre UTILE et Cité Angus Énergie.

Sous la supervision de la SDA, un contrat de construction à prix maximum garanti a été conclu entre l'entrepreneur général et UTILE. Le début des travaux de construction est prévu au début du printemps 2021 pour une livraison en juillet 2022.



Logements sociaux

Angus a adhéré en septembre 2016 à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal. Un bâtiment de 88 unités sera construit par le groupe de ressources techniques Bâtir son quartier et géré par les Habitations communautaires Loggia.

La SPA et la Ville de Montréal ont conclu une entente en vertu de laquelle la Ville acquerra, au printemps 2021, le terrain prévu pour la réalisation du projet de logements sociaux au prix de 1 008 000 \$.

LOGEMENTS SOCIAUX

SUPERFICIE : 80 000 pi ca

COÛT : 22,56 M\$

ARCHITECTE : Rayside Labossière



Cité médicale Angus

Les travaux de construction de ce complexe immobilier destiné à la prestation de services dans le domaine de la santé et du mieux-être ont débutés. Le complexe de 100 000 pieds carrés accueillera non seulement l'actuelle clinique Angus (désormais trop à l'étroit dans ses locaux du 4101, rue Molson), mais aussi de nombreux nouveaux professionnels de la santé. Ce faisant, la Cité médicale Angus hébergera le plus grand groupe de médecine familiale (GMF) au Québec.

Le complexe offrira en plus une panoplie de services complémentaires dans le domaine de la santé :

- + pharmacie ;
- + physiothérapie ;
- + radiologie ;
- + chirurgies mineures (chirurgies d'un jour).

En 2020, les travaux d'excavation, de fondation et de structure du projet ont été menés à terme. La pose de panneaux en béton préfabriqué, destinés au revêtement extérieur, a également été entreprise. En ce qui concerne le raccord de ce bâtiment à la boucle énergétique, la plupart des contrats importants ont été accordés.

En matière de location, des lettres d'intention non conditionnelle ont été obtenues pour tous les espaces à vocation médicale. Des espaces sont disponibles à la location seulement au rez-de-chaussée (2200 pieds carrés, 1074 pieds carrés et 703 pieds carrés).

Le 1er octobre dernier, le CIUSSS de l'Est-de-l'Île-de-Montréal a publié un appel d'offres pour l'installation de salles d'opération ophtalmiques et de chirurgie ambulatoire à l'extérieur du site de l'Hôpital Maisonneuve-Rosemont. Il s'agit d'une location pour approximativement 33 000 pieds carrés locatifs qui seraient localisés aux troisième et quatrième étages de l'immeuble. Nous avons déposé une proposition en réponse à cet appel d'offres

CITÉ MÉDICALE ANGUS

SUPERFICIE : 100 000 pi ca et 3 étages de stationnement en sous-sol

COÛT : 35 M\$

ARCHITECTE : Provencher_Roy

ENTREPRENEUR ET PARTENAIRE : Huotco

FINANCEMENT : Desjardins

le 9 décembre dernier, et nous sommes pour le moment l'unique soumissionnaire. Si notre offre est retenue, l'immeuble ne sera pas assez grand pour accueillir tous les locataires potentiels. Dans cette éventualité, ceux-ci seront redirigés vers l'immeuble sis au 4101, rue Molson, en face de la Cité médicale Angus située rue William-Tremblay.



Travaux d'infrastructures

Tous les bâtiments de l'écoquartier sont raccordés à des infrastructures vertes et innovantes qui contribuent à l'essor du milieu de vie (places publiques, rue piétonne et corridors écologiques) et minimisent l'empreinte écologique en favorisant les échanges thermiques entre les usages qui dégagent de la chaleur et ceux qui en consomment (boucle énergétique). Des infrastructures de biorétention permettront également de minimiser le rejet des eaux de ruissellement dans l'égout pluvial de la Ville.

Financement

Pour les seuls travaux d'infrastructure, Angus dépensera près de 43 M\$, soit 15,5 M\$ pour la décontamination des sols, 9,2 M\$ pour le système de gestion des eaux, l'aménagement d'une rue piétonne (la rue Jean-Lamarre) et l'ensemble des places publiques, et 18,3 M\$ pour la boucle énergétique. Le gouvernement du Québec a déjà accordé une contribution financière de 20 M\$, gérée par la Ville de Montréal, pour la réalisation de ces travaux. Angus assumera le solde à même les revenus générés par le développement du site. Par ailleurs, la Caisse d'économie solidaire a consenti une marge de crédit de 5 M\$ pour assurer le financement intérimaire de ces projets d'infrastructure.

Réalisations en 2020

Tout au long de l'année, notre équipe a finalisé la conception des plans d'infrastructures. À la suite d'un appel d'offres, le Groupe C. Laganière a été mandaté pour réaliser les travaux d'infrastructures pluviales et d'architecture du paysage. À la fin de la présente année, les travaux d'infrastructures pluviales ont débuté à proximité de la Cité médicale, de Cité Angus et de la place publique située à l'angle William-Tremblay et Molson.

La boucle énergétique

En vertu d'une entente avec la firme Énergère, nous avons à ce jour autorisé la réalisation des infrastructures électriques du site, de la Cité médicale Angus et de Cité Angus phase 1. Nous avons également lancé les travaux de conception de Cité Angus phase 2 et de l'immeuble de logements pour étudiants. 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 %.

Suivant la livraison de ses unités d'habitation, nous avons entrepris la mise en service de Cité Angus phase 1. C'est donc dire que la facturation de l'énergie thermique a débutée selon une tarification mensuelle théorique qui sera ajustée à la réalité le 1er mars 2021. Des travaux de mise en place des processus de facturation et d'entretien préventif de la boucle sont en cours.

Au-delà des travaux de conception et de construction de la boucle indiqués ci-dessus, nous avons confié à Énergère le mandat de mettre au point un outil de facturation qui, à partir des données brutes de puissance colligées en regard de la production d'eau chaude domestique, des débits d'air frais, du chauffage et de la climatisation, calculera la consommation réelle de chaque usager et des espaces communs. L'outil permettra aussi l'émission de factures conformes à nos engagements tarifaires et un ajustement de fin d'année en fonction de la consommation d'électricité de chaque usager pour les éléments situés hors boucle. Au terme d'une première année d'exploitation, il sera possible d'établir une facturation mensuelle théorique et ajustée en fin d'année, semblable au Mode de versements égaux d'Hydro-Québec. À mesure que les différents bâtiments seront livrés, ils seront intégrés à l'outil au moment de leur mise en service.



Ailleurs au Technopôle



4051, rue Molson : le bâtiment Ig2

BÂTIMENT LG2
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 : Desjardins
LIVRAISON : Printemps 2021
300 nouveaux emplois

L'Agence Ig2, la plus grande agence de création indépendante au Canada, déménagera en 2021 son siège social sur la rue Molson, au Technopôle Angus. L'agence, qui occupera une partie du rez-de-chaussée ainsi que les deuxième et troisième niveaux du bâtiment portant sa marque, a choisi un quartier effervescent pour y faire travailler ses 300 employés de Montréal. Son arrivée nous permet de tirer profit de sa créativité pour réfléchir, en amont, à des environnements de travail et de vie novateurs et durables.

Le nouveau bâtiment Ig2 permettra à l'agence de :

- + gérer sa croissance ;
- + bénéficier d'un environnement de travail écologique et construit sur mesure ;
- + faciliter la mobilité de ses employés.

En attente d'une certification LEED, l'immeuble sera doté d'une terrasse sur le toit avec vue sur le mont Royal et jouxtera une place publique piétonne bordée de restaurants.

Les travaux de construction ont été exécutés en grande partie avant la fin de l'année. Les travaux d'aménagement et de finition extérieurs seront entrepris au printemps 2021, et l'aménagement intérieur est en cours et devrait être terminé à la fin février 2021. Jusqu'à présent, le budget a été respecté, mais l'échéancier a été retardé de huit semaines en raison de la pandémie.

La Caisse d'économie solidaire Desjardins viendra s'installer au rez-de-chaussée de l'immeuble dans un espace de 10 147 pieds carrés locatifs dont 5 446 ont été rétrocédés par Ig2 (une décision post-pandémie). Un bail de

dix ans a été conclu avec la Caisse. La Caisse a choisi de procéder par appel d'offres pour l'aménagement de ses locaux, dont les travaux débuteront le 25 janvier, pour une occupation dès le 1er mai 2021.

Pas moins de 8950 pieds carrés d'espaces locatifs sont encore disponibles à la location commerciale au rez-de-chaussée de l'immeuble. Ces commerces consolideront la place Léopold Beaulieu comme un lieu extérieur invitant et intégré au site. Depuis septembre 2020, nous avons rencontré plusieurs locataires potentiels. Nous prévoyons avoir loué la totalité de ces espaces d'ici la fin de l'année 2021.



Le Hall précommercial intégré : une vitrine technologique pour le Collège de Maisonneuve

HPCI
SUPERFICIE : 60 000 pi ca
COÛT : 32,9 M\$
ARCHITECTE : Provencher_Roy

Le 1er avril 2020, une entente-cadre est intervenue entre la SPA, la SDA et le Collège de Maisonneuve. Dans cette entente, le Collège déclarait son intérêt à se porter cessionnaire par voie emphytéotique du terrain, actuellement propriété de la SPA, portant le numéro de lot 3 607 264 du cadastre du Québec, et à retenir les services de la SDA pour y faire construire clés en main son Hall précommercial intégré (HPCI), pôle d'économie du savoir en chimie verte et en développement durable.

Ce campus novateur regroupera des chercheurs, des stagiaires et des étudiants dans une vitrine technologique animée par et pour les entreprises. Il offrira plusieurs services, dont un centre de production de prototypes, ainsi que l'accès à un espace collaboratif où les entreprises bénéficieront de l'expertise de chercheurs et à un centre de formation et de réseautage voué au transfert de connaissances, au partage de procédés et au maillage d'affaires.

Le HPCI est porté par le Centre d'études des procédés chimiques du Québec (CÉPROCQ) et l'Institut de technologie des emballages et du génie alimentaire (ITEGA), deux centres collégiaux de transfert technologiques (CCTT) du Collège de Maisonneuve. Angus et la Chambre de commerce de l'Est de Montréal (CCEM) sont également partenaires du projet.

La SDA s'est adjoint une équipe de projet composée d'architectes de la firme Provencher_Roy ainsi que de représentants de Sidcan, entrepreneur général, en vue de préparer une offre financière clés en main pour la réalisation complète du projet. D'autres professionnels ont également été impliqués dans le projet en fonction des besoins. Les travaux de programmation et de conception préliminaire du projet ont commencé en mai 2020. Le 16 novembre dernier, nous avons déposé notre offre financière pour la livraison clés en main du projet, conformément aux termes de l'Entente-cadre d'avril 2020. Notre offre est valide jusqu'au 28 février prochain, l'objectif étant d'entreprendre la construction en août 2021 pour livrer le bâtiment en décembre 2022.

Notre proposition est basée sur la cession en emphytéose d'une partie du lot 3 607 264, terrain d'une superficie de 55 000 pieds carrés situé du côté ouest de la rue Molson, entre les rues Rachel et William-Tremblay. Sur ce terrain, Angus construira un immeuble d'une superficie brute de 60 000 pieds carrés hors sol. S'y ajouteront plus 24 places de stationnement extérieures. Le prix proposé est ferme pour l'immeuble de base et les aménagements locatifs et extérieurs décrits dans les documents de définition de projet, transmis avec l'offre financière.



L'offre financière propose un prix de 32 887 000 \$ plus les taxes applicables, lequel inclut les éléments suivants :

- + prix de la cession du terrain par la SPA au Collège de Maisonneuve en vertu d'une convention d'emphytéose pour un terme de 99 ans ;
- + coût des honoraires professionnels d'architecture, d'ingénierie et d'autres spécialités pour la conception des plans et devis de construction, la surveillance des travaux et le contrôle des matériaux ;
- + coût du suivi environnemental et de la disposition des sols contaminés ;
- + coût des travaux de construction de l'immeuble de base et des aménagements ;
- + coût des honoraires requis ainsi que les frais accessoires en vue de l'obtention de la certification écologique LEEDv4 Nouvelle Construction ;
- + coût des frais incidents durant la construction (permis, assurances de chantier et responsabilité civile « wrap up », etc.).

Centre de l'autisme À Pas de Géant

CENTRE À PAS DE GÉANT

SUPERFICIE : 67 000 pi ca

COÛT : 50 M\$

ARCHITECTE : Provencher_Roy

Le nouveau Centre de l'autisme À Pas de Géant 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 présentant un trouble du spectre de l'autisme (TSA) et de la recherche.

Plus de 150 enfants et jeunes adultes (de 4 à 21 ans) seront accueillis pour une formation primaire et secondaire et un accompagnement allant bien au-delà des heures de classe. Il s'agira d'un immeuble moderne dont l'architecture sera conçue spécialement pour soutenir de façon efficace ce projet éducatif particulier.

Dans une première mouture livrée en février, le programme de construction préliminaire de l'École À Pas de Géant a révélé que le projet est plus ambitieux et plus complexe que prévu. Il a donc fallu procéder à un exercice de rationalisation des besoins et de la conception afin d'en réduire le budget. Une offre financière finale clés en main (comprenant le prix maximum garanti de Pomerleau) a été déposée en juillet. Elle totalise 39,4 millions \$, ce qui ramène le coût total de projet à 50 millions \$.

Par ailleurs, des démarches ont été poursuivies auprès du gouvernement du Québec en vue d'obtenir un financement public du projet. Une grande campagne de financement privée a débuté en 2020 et se poursuit en 2021. Déjà, à la fin de l'année 2020, la contribution des parents atteignait 1,5 M\$, et les dons privés dépassaient 6,5 M\$.



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 veille également au 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 la SDA gère un portefeuille immobilier constitué des propriétés suivantes :

- + les sept immeubles du Technopôle Angus pour le compte de la Fiducie foncière Angus (495 000 pieds carrés) ;
- + le Carrefour de l'économie sociale Angus pour le compte du syndicat des propriétaires de l'immeuble (30 000 pieds carrés) ;
- + l'immeuble du Carré Saint-Laurent pour le compte de Gestion Saint-Laurent Angus (210 000 pi ca).

État de la situation des espaces en location

Les départs

À la fin de 2020, la Fondation de l'Institut de cardiologie de Montréal a laissé deux étages vacants dans l'immeuble sis au 4100, rue Molson. La Fondation quitte le Technopôle après plusieurs années d'occupation parce que de nouveaux locaux construits sur le site même de l'Institut de cardiologie sont prêts à l'accueillir.

Les prolongations

Effigis occupe 18 348 pieds carrés dans l'immeuble du 4101, rue Molson. Cette entreprise y a signé son premier bail en 2000. Son bail courant venant à échéance en juin 2021, des discussions sur sa prolongation ont été lancées à l'été. Compte tenu de la pandémie, Effigis ne désire pas s'engager à long terme, mais souhaitait quand même sécuriser ses locaux, le temps de décider de son avenir post-pandémie. Nous nous sommes entendus sur une prolongation de deux ans assortie d'une option de prolongation d'un an. Nous sommes donc assurés de compter Effigis parmi nos locataires jusqu'en juin 2023.

La SDA occupait 5348 pieds carrés locatifs dans l'immeuble du Locoshop Angus. Comme l'équipe a pris de l'expansion, ces locaux sont devenus trop petits. Nous avons donc décidé d'agrandir l'espace en construisant une nouvelle structure au-dessus de l'escalier principal de l'immeuble et en élargissant la mezzanine actuelle. Ces nouvelles constructions ajouteront une superficie locative additionnelle de 2 718 pieds carrés.

Le bail actuel de la SDA vient à échéance le 30 juin 2021. En signant un nouveau bail de 134 mois (11 ans et 2 mois), qui s'étend du 1er novembre 2020 au 31 décembre 2031 et tient compte de la nouvelle superficie locative, il est devenu possible de rentabiliser l'agrandissement.

Les arrivées : D3, un incubateur d'idées innovantes

Un nouvel acteur issu de l'innovation sociale s'installe à Angus. Il s'agit de District 3, incubateur d'entreprises rattaché à l'Université Concordia qui accompagne des cohortes de jeunes entrepreneurs innovants en début de projet. La Fiducie foncière Angus lui a offert un an de loyer gratuit pour l'aider à s'installer adéquatement sur le site.

Survol des espaces disponibles par bâtiment



2901, rue Rachel Est (Édifice Bernard-Lamarre)

- + occupation 2021
- + 6 619 pieds carrés disponibles (bureaux)
- + divisible

4051, rue Molson (immeuble Ig2)

- + occupation 2021
- + 8 400 pieds carrés disponibles (bureaux)
- + plus de 8 000 pieds carrés disponibles (commerces)
- + bureaux neufs, aménageables selon les besoins du locataire

4100, rue Molson

- + occupation 2021
- + certifié LEED Or et BOMA Best
- + plus de 25 000 pieds carrés disponibles (bureaux)
- + à compter de janvier 2021 :
 - > 2 472 pieds carrés (local 350)
 - > 12 756 pieds carrés (local 400)
- + à compter de juin 2022 :
 - > 1 775 pieds carrés (local 310)
 - > 2 280 pieds carrés (local 320)
 - > 1 549 pieds carrés (local 330)
 - > 4 708 pieds carrés (local 340)

Cite Angus phase 1

- + occupation 2021
- + 770 pieds carrés disponibles (commerces)
- + bâtiment résidentiel neuf

4101, rue Molson

- + occupation printemps 2021
- + plus de 20 000 pieds carrés disponibles (bureaux)
- + 5 locaux répartis sur 2 étages à louer

Bloc 1 – Cité Médicale Angus*

- + occupation 2021-2022
- + plus de 4 000 pieds carrés disponibles (commerces)
- + bâtiment neuf situé dans l'îlot central

* En partenariat avec la Cité Médicale Angus, la SDA a rempli un appel d'offres pour la location par le CIUSSS de l'Est-de-l'Île-de-Montréal d'approximativement 33 000 pieds carrés locatifs pour un terme minimal de dix ans. La Cité médicale hébergera ainsi le centre de chirurgie ambulatoire de l'Hôpital Maisonneuve-Rosemont. La soumission a été déposée le 9 décembre 2020. Si l'appel d'offres est remporté, la location de locaux au 4101, rue Molson sera grandement facilitée. En effet, plusieurs des locataires potentiels actuels ne pourraient plus s'installer dans la Cité médicale Angus en raison de l'arrivée du centre de chirurgie ambulatoire de l'Hôpital Maisonneuve-Rosemont, et seraient redirigés vers le 4101, rue Molson.

Stratégie de location



En raison de la pandémie de COVID-19, du départ prévu de certains locataires et de l'ajout d'espaces locatifs à moyen terme avec la construction de l'écoquartier, nous avons mis sur pied un comité chargé d'étudier les grandes tendances en matière de location immobilière, d'évaluer notre offre et de définir des actions pertinentes pour soutenir la location de nos espaces.

Nous avons établi les éléments distinctifs de notre offre (locaux neufs, rénovés, écologiques, valeur marchande, collaboration et soutien de la SDA, valeurs de notre organisation, etc.) et développé une stratégie de prise de contact avec les acteurs du milieu de la location immobilière sur la plateforme LinkedIn pour bonifier nos relations avec les courtiers et les analystes de l'immobilier commercial. Une série de vidéos et d'articles à valeur ajoutée ont également été produits.

Du côté commercial, nous avons déterminé précisément quels sont les commerces pertinents pour Angus en fonction de l'offre existante dans le quartier pour favoriser une mixité équilibrée. Une cartographie du secteur (commerces existants, locaux vacants, etc.) a permis d'anticiper les dynamiques possibles en tenant compte de la complémentarité et de la cohésion des usages. Une dizaine de pistes d'action intéressantes sont actuellement en déploiement :

- + réalisation de capsules vidéo portant sur les espaces à louer au Technopôle Angus ;
- + mise à jour des prévisions financières et de la politique de location ;
- + prise de contact avec les acteurs du milieu de la location immobilière ;

- + sondages ou groupes de discussion visant à connaître la façon dont les courtiers perçoivent le Technopôle Angus ;
- + présentation auprès de divers courtiers ;
- + envoi de documents de présentation et d'infolettres ;
- + conception et déploiement d'une campagne publicitaire ;
- + aménagement d'un espace de bureau modèle en réalité virtuelle au 2901, rue Rachel ;
- + mise en place d'un processus de suivi des conversions pour une meilleure compréhension des résultats des démarches et des campagnes ;
- + plan d'embauche d'une ou deux personnes pour consolider les efforts de l'équipe de location afin de faire de celle-ci une structure permanente au sein de l'organisation d'Angus.

Résultat

En date de décembre 2020, 150 manifestations d'intérêt qualifié avaient été générées à la suite de la mise en place d'une campagne d'acquisition numérique. Une dizaine de rencontres de présentation auprès des plus grands bureaux de courtage immobilier ont permis de présenter nos bureaux, commerces et immeubles sur mesure. Des offres de location de la part de locataires sérieux sont en cours. En raison des circonstances découlant de la pandémie, la stratégie s'est déployée à partir de septembre 2020. Une analyse et une mise à niveau complètes auront lieu au printemps 2021.



WESCO



L'Est de Montréal





Cap vers l'Est

Fort de ses succès et de l'expertise acquise en requalification de territoires, Angus a annoncé en septembre 2018, à l'occasion d'une assemblée publique soulignant son 20e anniversaire, un tournant majeur dans ses activités : l'élargissement de son territoire d'intervention à d'autres sites dévitalisés de l'Est de Montréal.

L'Est regorge de possibilités de développement : logements abordables, points de services, secteurs émergents (notamment en santé et en chimie verte), accès aux berges, transport actif, zones d'innovation potentielles, requalification industrielle, etc.

L'année 2020 a vu les astres s'aligner pour concrétiser nos visées dans l'Est. Tout d'abord, le Fonds d'initiative et de rayonnement de la métropole (FIRM) du Secrétariat à la région métropolitaine a confié à la SPA la mise en œuvre de deux projets de revitalisation visant des territoires bien définis, le premier dans le secteur du Vieux Pointe-aux-Trembles et le second à Montréal-Nord. Notons que le FIRM finance nos efforts de développement, mais que l'acquisition des terrains se fait à même nos propres fonds.

Le 25 septembre 2020, dans le cadre d'une conférence de presse, la ministre de la Métropole Chantal Rouleau a annoncé le renouvellement du FIRM pour une deuxième année. Ainsi, 900 000 \$ ont été investis par le gouvernement du Québec pour soutenir cette vaste initiative. Le gouvernement encourage ainsi des actions concrètes en faveur du développement de l'Est.



Christian Yaccarini, PDG de la SDA, Chantal Rouleau, ministre responsable de la Métropole et de la région de Montréal, Caroline Bourgeois, mairesse de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles et Stéphane Ricci, directeur de projet à la SDA.



Pointe-aux-Trembles : faire renaître le cœur du village



Courtepointe, projet d'occupation transitoire, murale créée par l'artiste pointelière Rocío Perez.

Jadis cœur fréquenté et animé du Vieux Pointe-aux-Trembles, la rue Notre-Dame a beaucoup souffert du déplacement de l'activité commerciale vers la rue Sherbrooke et le boulevard Saint-Jean-Baptiste. Quelques commerces de détail spécialisés et de service sont toujours en activité, mais ne génèrent pas de fréquentation importante du secteur par les Pointelières au quotidien. L'impression générale qui se dégage de ce secteur est malheureusement celle d'un quartier en déclin, peu attrayant.

Le Vieux Pointe-aux-Trembles recèle toutefois des richesses urbaines et patrimoniales indéniables. Un accès privilégié au fleuve, une histoire et un patrimoine riches et diversifiés, des espaces publics de grande qualité, une accessibilité tous modes et des commerçants engagés sont des caractéristiques sur lesquelles s'appuyer pour y apporter un renouveau.

Le cadre stratégique d'intervention, déposé en 2019, prévoit les opérations suivantes :

1) Acquisitions immobilières stratégiques pour induire une relance durable :

- + En ce sens, six bâtiments ont été achetés sur la rue Notre-Dame Est, près du boulevard Saint-Jean-Baptiste. L'accès à la propriété est essentiel pour revitaliser adéquatement le secteur. L'équipe juridique et l'équipe de gestion immobilière ont travaillé d'arrache-pied pour mener à terme ces acquisitions. Elles ont dû choisir les immeubles à acquérir, négocier avec les propriétaires, conclure des options d'achats, ficeler des ententes avec des partenaires financiers et sécuriser les transactions immobilières.

2) Planification concertée avec les organisations locales et les citoyens, appropriation du territoire par la collectivité :

- + Pour la première phase, nous avons signé un partenariat avec Entremise, expert en occupation transitoire. Entremise assure la gestion des locaux vacants pour y accueillir des projets d'occupation transitoire au bénéfice de la collectivité. Cette occupation flexible et collaborative viendra nourrir le processus de requalification.

3) Revitalisation ancrée dans l'identité locale pour un quartier authentiquement pointelier :

- + À l'automne 2019, une analyse historique a été réalisée afin de cerner les éléments marquants de l'occupation du territoire et de son évolution. Elle a été suivie en 2020 par une étude du profil des résidents du secteur visant à établir le portrait sociodémographique et les habitudes de consommation. La firme Provencher_Roy a été mandatée pour réaliser une analyse urbaine du secteur, dont le rapport a été déposé en novembre 2020.

4) Collaboration avec toutes les parties prenantes :

- + Le projet mise sur une combinaison de projets immobiliers structurants, d'actions municipales ciblées et d'initiatives locales. À ce jour, un inventaire de l'offre commerciale existante du territoire et une analyse des besoins, assortie de recommandations, ont été réalisés à l'été 2020.

Financement

Une marge de crédit consentie par la Caisse d'économie solidaire Desjardins a été garantie à 50 % par des fonds de la finance solidaire, à savoir les fondations Chagnon, Saputo et McConnell. Ce partenariat a permis l'acquisition des six propriétés sur la rue Notre-Dame Est.

Rives et dérives : un parcours d'art et d'animation citoyenne

Parmi les initiatives en démarrage pour l'Est figure Rives et dérives, futur parcours riverain continu de près de 60 km qui longera les berges de ce territoire et fera des incursions dans les quartiers, à l'intérieur des terres. Un grand parcours culturel rythmé par des dizaines d'interventions artistiques d'exception, pensées dans une perspective de transition socioécologique. Ces interventions s'inséreront dans les milieux de vie, sensibiliseront à de nouvelles façons d'interagir avec l'environnement, inviteront à la participation, à la découverte du territoire et à son appropriation au quotidien, et donneront aux gens l'envie d'apprécier et de fréquenter l'Est de Montréal.

L'année 2020 a été consacrée à l'élaboration et à la présentation du projet ainsi qu'à la recherche de partenaires.



Montréal-Nord, territoire vulnérable

L'arrondissement de Montréal-Nord est un des plus défavorisés à Montréal. Son secteur Nord-Est, plus précisément, est dénué d'accès au transport en commun et de services de base. Le taux de criminalité y est très élevé, et le taux de chômage est presque deux fois plus élevé que celui de l'ensemble de la Ville de Montréal. Les enjeux auxquels fait face ce secteur sont criants : exclusion sociale, pauvreté, perte de contact avec les institutions, insécurité urbaine et alimentaire, délinquance, regroupement de jeunes marginalisés, etc. Un grand nombre de jeunes sont en rupture sociale, et les gangs alimentent un sentiment d'intimidation et d'insécurité dans le quartier.

Réalisations en 2020

Un projet structurant et à haute visibilité pourrait être un vecteur de dignité et de fierté pour la population du quartier et avoir un impact positif extraordinaire. Fin 2019, la SPA a ciblé une propriété pour lancer le projet et signé une option exclusive d'achat pour un immeuble situé à l'angle des rues Pierre et Lapierre, dans le Nord-Est de l'arrondissement. Au cours de l'année 2020, une équipe a entrepris des discussions avec les principaux intervenants afin de bien cerner les composantes d'un projet sur ce site. Line Beauchamp, ancienne ministre et ex-députée de la circonscription de Bourassa, a été embauchée à titre de consultante pour appuyer la SDA. Divers scénarios, dont notamment celui d'un relogement des locataires résidentiels, ont fait partie des discussions visant à minimiser les effets négatifs de l'implantation d'un projet futur.

De plus, il est apparu clair que les coûts de développement d'un projet à cet endroit excéderont largement la valeur potentiellement créée par la location des espaces commerciaux et de bureaux qui seront aménagés. Différentes pistes ont été explorées afin de trouver des partenaires du secteur public, notamment dans le domaine de la santé, afin de créer des conditions favorables à la mise en place d'un projet qui réponde aux besoins de la collectivité et bénéficie d'un financement public.

Malgré la diversité des options envisagées, il n'a pas été possible de rallier les appuis suffisants et d'obtenir les garanties nécessaires à ce qu'un projet soit développé avant décembre 2020. Ainsi, l'option d'achat qui venait à échéance en décembre 2020 n'a pas été exercée.





Une zone d'innovation en santé dans l'Est

L'idée de créer une zone d'innovation en santé dans l'Est de Montréal est née à l'automne 2018 au CIUSSS de l'Est-de-l'Île-de-Montréal (CIUSSS-EMTL), dans le contexte de la nouvelle stratégie de développement économique du gouvernement du Québec, laquelle s'appuie entre autres sur la mise sur pied de zones d'innovation au Québec.

Le choix de l'Est pour l'édification d'une telle zone est tout indiqué. D'une part, avec l'Université de Montréal comme partenaire privilégié, le CIUSSS-EMTL occupe une position avantageuse dans plusieurs domaines d'excellence en santé et jouit d'une force extraordinaire comme institution d'ancrage pour son territoire. D'autre part, le développement de l'Est de Montréal se trouve enfin sur l'écran radar des pouvoirs publics, ce qui permettra de corriger les profondes inégalités et iniquités économiques, sociales et environnementales qui y perdurent depuis plusieurs décennies.

À l'automne 2019, le CIUSSS-EMTL a approché la SDA pour lui proposer de prendre en charge le volet du développement territorial de la future Zone d'innovation en santé de l'Est de l'Île de Montréal (ZISE). Au début de l'année 2020, les deux organisations ont conclu un partenariat en s'entendant sur la nécessité d'aller plus loin que le modèle traditionnel de zone d'innovation et de penser la ZISE en sortant des sentiers battus. En unissant une entité du secteur public et un OBNL, le partenariat CIUSSS-EMTL-SDA innove dans son essence même.

Telle qu'envisagée par le CIUSSS-EMTL, la SDA et leurs partenaires, la ZISE est portée par l'ambition de mettre en œuvre un écosystème de développement économique d'envergure internationale. Un des objectifs centraux du projet consiste à induire un environnement de cocréation et d'expansion ayant pour objectif la découverte et la commercialisation d'innovations qui maximisent l'expertise locale et renforcent les collectivités du territoire tout en améliorant les résultats de santé de manière importante.

Les travaux préalables au dépôt de la demande de reconnaissance de la ZISE auprès du ministère de l'Économie et de l'Innovation (MEI) ont été conséquents. La SDA et le CIUSSS-EMTL ont collaboré étroitement pendant toute l'année, et ce, même au plus fort de la pandémie et du grand confinement du printemps. Le défi était colossal compte tenu de la pression qu'exerçait la COVID-19 sur toutes les ressources du CIUSSS-EMTL. La SDA a aussi dû s'adapter au télétravail, ce qui n'avait rien de facile



dans le contexte d'un projet complexe qui en était à ses balbutiements et impliquait de nombreux partenaires et intervenants.

Entre janvier et la mi-novembre 2020, date du dépôt officiel de la demande de reconnaissance de la zone au MEI, les partenaires ont multiplié les rencontres et les ateliers avec les nombreuses parties prenantes au projet, d'abord en personne et ensuite en mode virtuel. Par son expertise, ses talents et sa capacité de renouveler sans cesse sa pensée et ses stratégies, la SDA a su apporter vision, profondeur et leadership au projet, lesquels ont largement dépassé l'aspect du développement territorial à proprement parler.

Quelques exemples :

- + La SDA a convaincu son partenaire d'innover en créant une fiducie d'utilité sociale pour la détention des futurs terrains excédentaires appartenant au CIUSSS-EMTL qui seront cédés à la ZISE dans le cadre du projet, le tout afin d'assurer la pérennité de la vocation des terrains ;
- + L'expertise en gestion de projet, en ingénierie financière et en développement immobilier de la SDA a permis de jeter les bases d'un des projets phares de la ZISE, soit la construction d'un centre de production en thérapie cellulaire et génique, aménagé dans un immeuble de biotechnologie comptant 22 salles blanches à la fine pointe. Ce

projet est estimé à ce jour à environ 100 M\$ avant les améliorations locatives et l'installation des équipements des futurs occupants. Une aide financière équivalant à environ 50 % du coût sera sollicitée auprès des pouvoirs publics ;

- + La SDA a aussi largement contribué à l'aboutissement des travaux préalables au dépôt de la demande au MEI en reprenant et en réécrivant une grande partie des contenus narratifs et des évaluations financières que des partenaires en externe avaient préparés au cours de l'été. L'objectif était de rehausser la qualité et la précision des contenus afin de mieux faire valoir la profondeur et les atouts du projet auprès du gouvernement ainsi que les impacts économiques et sociaux attendus.

La production de plusieurs contenus complémentaires a par ailleurs été amorcée en décembre afin de répondre aux critères du processus d'évaluation du MEI. Une réponse finale est attendue au cours de l'hiver 2021.

La collaboration active d'Angus dans l'Est

En 2019 et en 2020, l'organisation et son PDG Christian Yaccarini ont été présents dans différentes instances du territoire.



Chambre de commerce de l'Est de Montréal

Dès le départ, Angus s'est associé à la Chambre de commerce de l'Est de Montréal (CCEM), partenaire naturel déjà bien au fait des problématiques de développement propres à cette partie de Montréal. Il s'agit encore aujourd'hui d'un partenariat fort et porteur. M. Yaccarini est d'ailleurs membre de son conseil d'administration depuis le printemps 2019.

À l'automne 2019, la CCEM a lancé un livre blanc intitulé *Cap sur l'Est*, qui contient 40 recommandations regroupées en trois grandes priorités pour un développement économique renouvelé de l'Est de Montréal :

- + investir dans la décontamination et la mise à niveau des infrastructures afin de pouvoir développer les 7,68 kilomètres carrés d'espaces industriels disponibles ;
- + investir dans les transports collectifs et le réseau routier afin d'offrir aux résidents et travailleurs de l'Est une réelle mobilité et de renforcer la plaque tournante du transport multimodal des marchandises ;
- + assurer un développement équilibré du territoire en favorisant un environnement propice à l'équité sociale où l'on peut vivre, travailler et se divertir.

Une trentaine d'acteurs du milieu socio-économique de l'Est ont collaboré à l'élaboration du document : celui-ci n'est pas seulement le livre blanc de la CCEM, mais plutôt celui de toute la communauté d'affaires de l'Est. M. Yaccarini siège au comité de suivi afin que ces recommandations se transforment en actions concrètes.



L'Alliance : un New Deal pour l'Est

Au printemps 2019, sous le leadership de la SDA, des acteurs de la société civile, du secteur privé et du milieu institutionnel sensibles au renouveau de l'Est de Montréal ou impliqués dans celui-ci ont décidé de se rassembler afin de jeter les bases d'une vision commune visant à soutenir un modèle de développement qui soit à la hauteur des défis écologiques, sociaux, économiques et culturels du 21^e siècle.

Se présentant d'abord comme une démarche de mobilisation pour la transition écologique et sociale du territoire qui prendrait le nom du New Deal de l'Est de Montréal, le mouvement a senti le besoin, au cours de l'année 2020, de s'organiser de façon plus méthodique. C'est ainsi qu'est née l'Alliance pour l'Est de Montréal, une OBNL. Celle-ci s'est donné pour mission de mobiliser les acteurs de la société civile, en collaboration avec les parties concernées, autour de projets et d'initiatives socioéconomiques, dans le cadre d'une démarche

d'innovation collective qui vise à soutenir un redéveloppement intégré de l'Est de Montréal s'inscrivant dans une transition écologique et sociale du territoire. L'Alliance se positionne en complémentarité avec les interventions des pouvoirs publics et cherche à maximiser les effets des investissements publics à travers la réalisation de projets porteurs d'avenir pour le territoire.

Depuis le lancement de l'Alliance, la SDA y joue un rôle central. C'est sous son leadership rassembleur que le mouvement a pu naître et grandir en réunissant, autour d'une vision partagée, des organisations d'horizons différents, que ce soit les milieux institutionnels, économiques, environnementaux ou communautaires. De même, depuis le lancement du mouvement en 2019, la SDA a fourni une grande partie des talents nécessaires aux activités de l'Alliance, notamment pour sa coordination générale et ses communications. L'organisme Territoires innovants en économie sociale et solidaire (TIESS) et des chercheurs de l'UQAM ont aussi contribué à l'Alliance en talents. Au même titre que plusieurs autres partenaires, la SDA a également contribué à certaines dépenses en externe. Au total, l'Alliance a amassé 70 000 \$ en dons auprès de ses partenaires et l'équivalent de 145 000 \$ en ressources. La part globale de la SDA en argent et en talents à l'Alliance a été estimée à 100 000 \$ pour les 18 derniers mois.

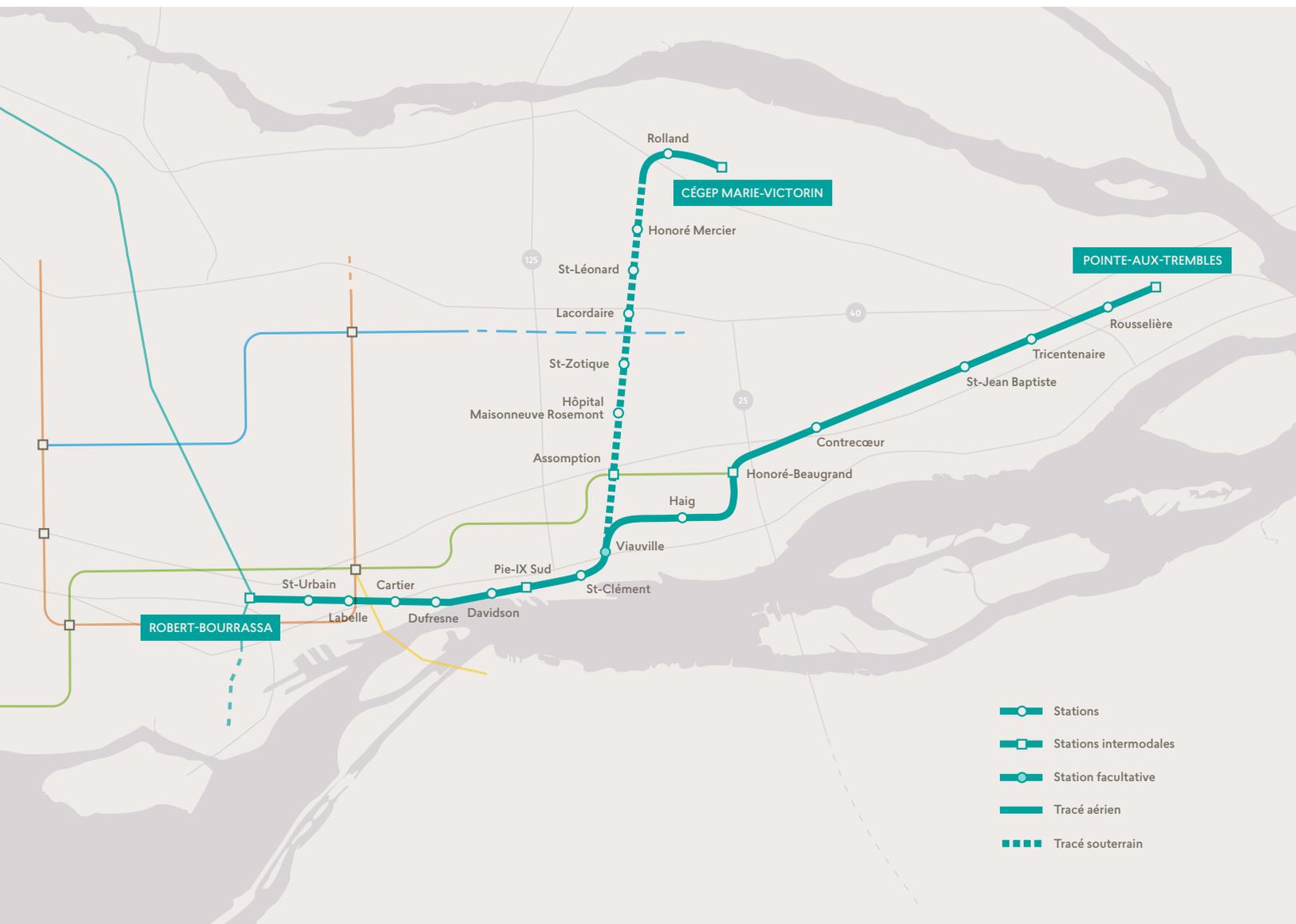
Depuis mai 2020, l'Alliance est co-présidée par Malika Habel, du Collège de Maisonneuve, et par Christian Yaccarini, de la SDA.



Prolongement du REM dans l'Est

La déficience des services de transport collectif est un problème majeur dans l'Est de Montréal. Le fossé se creuse davantage avec l'arrivée du REM dans l'Ouest, dans la couronne Nord et sur la Rive-Sud. La SDA juge qu'il est essentiel de combler cette iniquité. Depuis deux ans, notre organisation réclame une structure de transport adéquate.

En 2019, Québec a demandé à Caisse de dépôt et placement du Québec d'étudier différents scénarios de prolongement du REM. En décembre 2020, le gouvernement Legault a annoncé son intention de réaliser un REM dans l'Est de Montréal. À ce jour, le projet semble recevoir un accueil favorable.





Le Carré Saint-Laurent

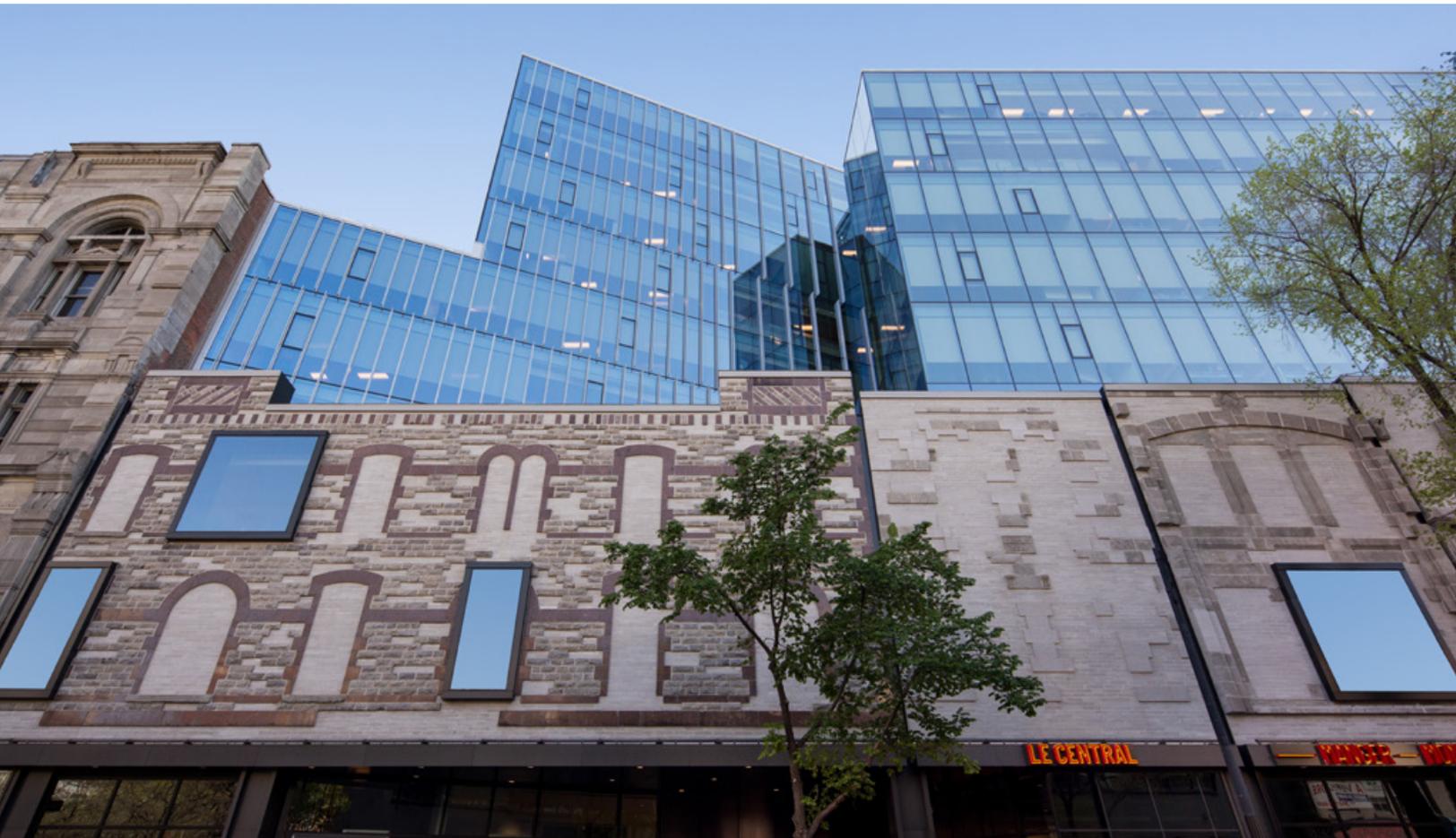


Le Carré Saint-Laurent

Au centre-ville, le projet immobilier le plus imposant de l'histoire de la SDA, le Carré Saint-Laurent, a été livré en 2019. Il est le fruit de dix années de travail acharné qui ont permis de réhabiliter ce secteur de la Main. Le bâtiment est un exemple de mixité favorisant la revitalisation urbaine. Cet imposant bâtiment vert de 260 000 pieds carrés à la conception architecturale audacieuse 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 25 restaurateurs montréalais indépendants.

À ce jour, moins de 10 % de l'espace est inoccupé : il s'agit d'une dizaine de bureaux cloisonnés situés aux étages du MIFI et de l'espace voué à devenir le hall de réception d'un futur hôtel.



Réalisations en 2020

CARRÉ SAINT-LAURENT

SUPERFICIE : 260 000 pi ca

COÛT : 115 M\$

ARCHITECTE : Provencher_Roy

ENTREPRENEUR : Pomerleau
INGÉNIEURS : SNC-Lavalin et SMi-Enerpro

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

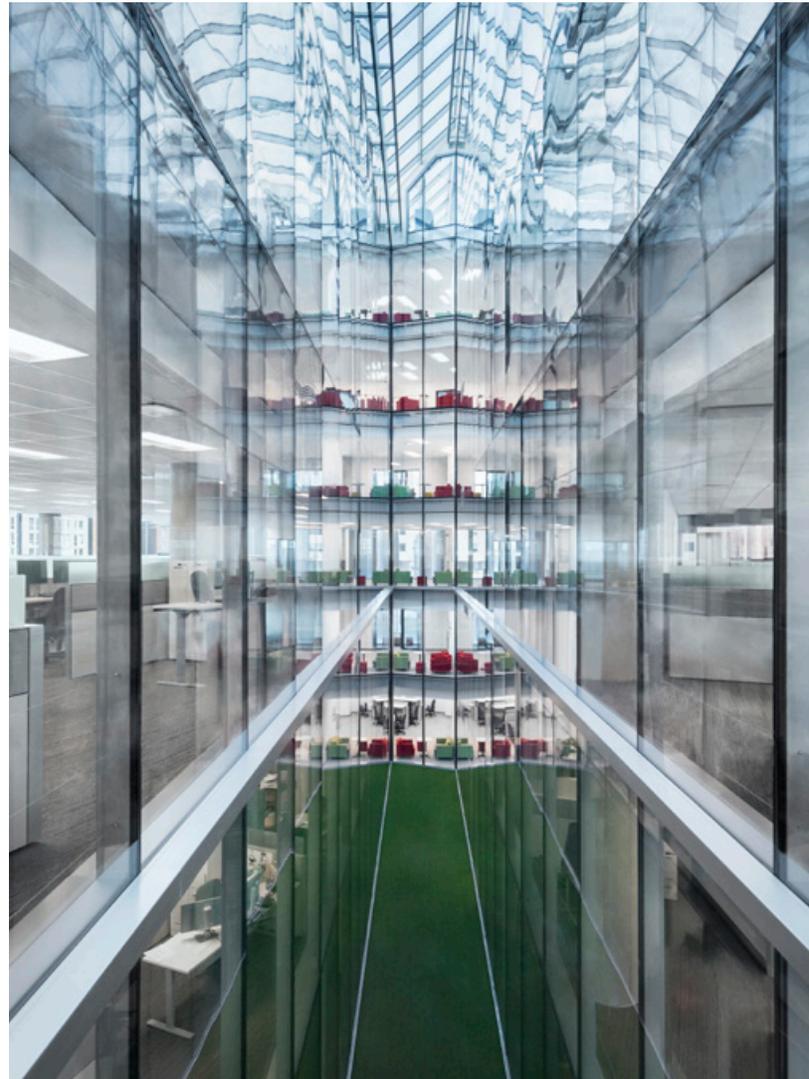
PRIX : Projet Vert

INAUGURATION : 2019

L'équipe de gestion du bâtiment veille au bon fonctionnement de tous les systèmes mécaniques et de sécurité. De manière efficiente, elle met tout en œuvre pour que l'endroit reste entretenu, sécuritaire et fonctionnel pour tous les usagers. Mentionnons également la contribution de Proprêt, une entreprise d'économie sociale qui est devenue notre principal fournisseur en entretien ménager en novembre 2020.

L'équipe honore un contrat annuel de gestion de près de 450 000 \$ par année octroyé par Fondation, propriétaire de l'édifice. Les frais d'exploitation annuels atteignent 2,5 M\$, soit 11,50 \$ par pied carré, un tarif concurrentiel pour ce type d'immeuble LEED.

L'année 2020 a été consacrée aux suivis et aux corrections des déficiences à la suite de la livraison du bâtiment par l'entrepreneur et ses sous-traitants, un processus normal pour ce type de bâtiment. Parmi ces correctifs, mentionnons le repérage du câblage informatique sur les neuf étages, l'ajustement et la calibration des systèmes de ventilation, l'aménagement de lieux de stockage et de maintenance, l'optimisation de l'accès au stationnement et certains éléments de plomberie et d'éclairage. Certaines interventions ont aussi été nécessaires en raison d'un bris mécanique du système de ventilation ; visite d'experts en sinistre et pourparlers ont eu lieu avec nos assureurs.





Impact de la COVID-19

Évidemment, la pandémie a eu des effets considérables sur la fréquentation du bâtiment. De 2000 visiteurs par jour en novembre 2019, on n'en comptait plus que 150 à l'automne 2020. Cette situation a causé une réduction de 50 % des effectifs. Par ailleurs, les coûts de désinfection ont augmenté.

L'équipe s'est conformée à toutes les recommandations de la Santé publique : l'immeuble a été sécurisé, un registre de déclaration des présences a été créé, du matériel de protection a été distribué à l'ensemble du personnel, des affiches ont été posées, des stations de désinfection ont été installées, et un contrôle de l'accès aux ascenseurs a été institué pour assurer la sécurité des usagers. De plus, l'ensemble du protocole mis en place a été inspecté et approuvé par une firme indépendante spécialisée en biocontamination.

Le Central

Le Central a ouvert ses portes en octobre 2019 et a été très bien accueilli par le public et la critique. Après cinq mois d'opération, l'entreprise enregistrait une croissance notable, et son avenir s'annonçait prometteur pour le printemps et l'été 2020. En mars, comme toutes les foires alimentaires, Le Central a dû fermer en raison de la pandémie.

Début 2020, l'équipe qui a bâti le projet a cédé sa place à une structure opérationnelle propre au Central. Geneviève Touchette a été embauchée à titre de directrice générale et doit relever le défi de structurer l'entreprise et de travailler avec l'ensemble des partenaires pour traverser cette crise mondiale qui nuit considérablement aux commerçants.



COVID-19 : place à la résilience et à l'adaptabilité

Évidemment, on ne peut passer sous silence les répercussions causées par la COVID-19. L'organisation n'a pas échappé aux conséquences de la pandémie. Ce fut toutefois une occasion pour l'équipe Angus de démontrer sa remarquable capacité d'adaptation.

Un plan d'urgence et de nouveaux protocoles conformes aux directives de la Santé publique ont été mis en place : signalisation, communication avec les locataires, gestion des accès aux immeubles, désinfection des points de contact, etc. L'entreprise d'entretien Proprêt a su répondre à l'appel en apportant un soutien supplémentaire dès la première vague de la pandémie, au printemps 2020.

Une clinique chaude mise sur pied en quelques jours

La Clinique Angus ayant été mandatée pour accueillir des patients atteints de la COVID-19, tous les départements d'Angus ont une fois de plus mis en commun leur expertise pour l'accompagner : plan de réaménagement, ajustement avec les autres locataires, appel à des bénévoles, signalisation. En quelques jours, tout était en place pour accueillir adéquatement l'ensemble de la clientèle en toute sécurité.

Accompagner nos locataires

Afin d'accompagner les restaurateurs, deux yourtes ont été installées sur la place Léopold-Beaulieu afin d'accueillir la clientèle à l'extérieur et, ce faisant, d'augmenter le nombre de places assises. De plus, nous avons fait le nécessaire pour rendre l'espace du rez-de-chaussée du Locoshop accessible au public en le transformant en terrasse intérieure.

Le passage en zone rouge fut particulièrement difficile pour les restaurateurs, et des ententes particulières ont été conclues pour les soutenir. Les terrasses intérieures et les yourtes seront à nouveau ouvertes au public dès que les règles sanitaires le permettront.

De plus, les quelques locataires qui ont été frappés plus vigoureusement par la crise ont pu bénéficier de notre soutien. À l'écoute de leurs besoins, nous avons minimisé leurs pertes. La SDA étant une entreprise d'économie sociale qui ne verse pas ses profits chaque trimestre à des actionnaires, sa trésorerie n'était pas vide et a pu pallier une variation des revenus.

En terminant, soulignons l'apport important de l'équipe des ressources matérielles, qui a pu en quelques jours instaurer un système infonuagique efficace pour les employés qui devaient s'ajuster rapidement à la nouvelle réalité du télétravail.

Ressources humaines et matérielles

L'équipe multidisciplinaire de la SDA est reconnue pour ses compétences en requalification de territoire, sa capacité à mettre en place des initiatives sociales innovantes ainsi que son réseau et sa capacité à mobiliser des partenaires publics et privés.

Départ et arrivées de membres de l'équipe

Cette année, Stéphane Ricci, directeur de projet, François Yaccarini, agent de développement, ainsi que Mélanie Lafourcade et Martin Saint-Laurent se sont joints à l'équipe. Après huit ans dans l'équipe à titre de chargé de projet, Daniel Ferland a quitté son emploi en octobre 2020 pour relever de nouveaux défis. Au cours de son mandat à la SDA, il a grandement contribué à la réalisation du Carré Saint-Laurent, de Cité Angus et du projet de logement étudiant avec UTILE.

100 % numérique

Une migration de toutes les données a été opérée vers OneDrive, SharePoint et Hopem Cloud (logiciel pour une comptabilité sans papier). Cette opération a facilité le télétravail dès le début de la pandémie.

De nouveaux bureaux

La croissance de l'équipe ayant rendu les bureaux exigus, nous avons entrepris une démarche de réaménagement de la section du Locoshop où ceux-ci sont situés. Les employés ont été sollicités à l'automne 2019 par les designers de Provencher_Roy pour la réalisation d'un concept moderne et lumineux dont les plans et devis ont été complétés au printemps 2020.

Un déménagement a eu lieu en mars 2020 dans des locaux temporaires situés au 2901, rue Rachel Est, pour la durée des travaux. S'en est suivi la démolition des bureaux existants, puis des travaux de structure pour la future mezzanine et la salle du conseil. En août 2020 a débuté la construction. L'équipe intégrera son nouvel espace en 2021... dans le respect des consignes sanitaires qui seront alors en vigueur.

Finances et comptabilité

Le département des finances et de la comptabilité élabore des montages financiers et effectue un suivi serré des investissements afin d'assurer la viabilité à long terme d'Angus.

Ses responsabilités incluent les tâches suivantes :

- + préparation des rapports d'analyse de rentabilité et de gestion financière ;
- + montage financier des projets ;
- + suivi des budgets des constructions ;
- + gestion des actifs de la Fiducie.

Un partenaire important pour Angus

La Caisse d'économie solidaire Desjardins est une alliée de longue date avec qui la SDA partage de nombreuses valeurs. Son ouverture et sa confiance contribuent à l'avancée de nos projets depuis les débuts du Technopôle, notamment pour les travaux de l'écoquartier, avec un financement de 5 M\$ pour la décontamination, la boucle énergétique, les infrastructures et les places publiques.

IQ : Une entente finale

La SDA a bénéficié d'un important soutien financier des gouvernements du Québec et du Canada, par le biais d'Investissement Québec et de Développement économique Canada. Plus de 32 M\$ ont été octroyés sous forme de prêts pour revitaliser le site Angus. C'est non sans fierté que la SDA a récemment fini de rembourser l'intégralité des prêts contractés auprès des gouvernements, ce qui prouve hors de tout doute que, lorsque l'État joue son rôle d'accompagnateur des forces vives d'un territoire, celles-ci sont capables de se prendre en main, de mettre en place des projets structurants et d'en faire bénéficier la collectivité. Cette année, une entente avec Investissement Québec a permis de finaliser le plan de remboursement. Le solde des prêts totalise maintenant 2 986 708 \$; il sera remboursé d'ici 2022 à même les revenus tirés des phases 1 et 2 de Cité Angus ainsi que de la vente de certains terrains.

Un fonds de développement dédié à l'Est

En mars 2020, une proposition a été déposée au gouvernement du Québec pour la création d'un fonds dédié permettant prioritairement l'acquisition, à des fins strictes d'assemblage et de revitalisation, de propriétés situées dans différentes zones d'intervention privilégiées dans l'Est de Montréal. Ce fonds serait constitué grâce à un prêt sans intérêt de 25 000 000 \$ sur 12 ans. Le Fonds Angus pour l'Est de Montréal permettra à la SPA, seule ou en collaboration avec d'autres partenaires financiers ou stratégiques (y compris certains propriétaires fonciers présents dans les zones visées), d'entreprendre et de mener à terme des projets immobiliers structurants au bénéfice des populations locales.

Le Fonds Angus pour l'Est de Montréal servira uniquement à couvrir, en tout ou en partie, les coûts directs d'acquisition des propriétés immobilières dans le but d'y réaliser des projets admissibles. La SPA envisage les trois catégories d'intervention suivantes :

- + interventions dans des milieux défavorisés, de poches de pauvreté ou de violence, etc., le tout déterminé à partir des « cartographies » disponibles ;
- + activités de revitalisation de quartiers, de rues et de zones urbaines désaffectées ou fragilisées ;
- + interventions ciblées dans les quartiers en voie de dévitalisation pour cause de transformation de l'occupation du sol attribuable à la migration urbaine (Saint-Léonard), à l'abandon des usages industriels (Montréal-Est, Pointe-aux-Trembles) et à la pauvreté systémique (Saint-Michel, Hochelaga-Maisonneuve et certains secteurs de Rivière-des-Prairies).

Bien que la pandémie ait ralenti l'analyse du dossier, les démarches liées à la création du fonds se poursuivent et pourraient aboutir dès le printemps 2021.

Communications et relations publiques

L'équipe des communications est au service du développement d'Angus et apporte une valeur ajoutée à ses réalisations, que ce soit par la promotion de projets de développement urbain, le soutien à la location d'espaces, l'organisation d'activités publiques ou la rédaction du présent rapport.

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 de la SDA, 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 de la SDA et sensibiliser diverses parties prenantes aux bienfaits et aux retombées de la revitalisation urbaine.

Parmi ses réalisations en 2020, soulignons les suivantes :

- + deuxième saison de la série balado La ruée vers l'Est, qui a touché plus de 5000 auditeurs ;
- + lancement de capsules documentaires sur Angus qui a atteint 20 000 vues ;
- + promotion du livre de Gaétan Nadeau, Angus, un roman social ;
- + refonte complète du site d'entreprise de la SDA.

Durant la pandémie, toute l'équipe s'est mobilisée pour que les usagers du Technopôle Angus se sentent en sécurité, notamment en veillant à ce que ceux-ci soient informés des services médicaux offerts par les cliniques Angus et Eye Am pendant la première vague de la pandémie, au printemps.

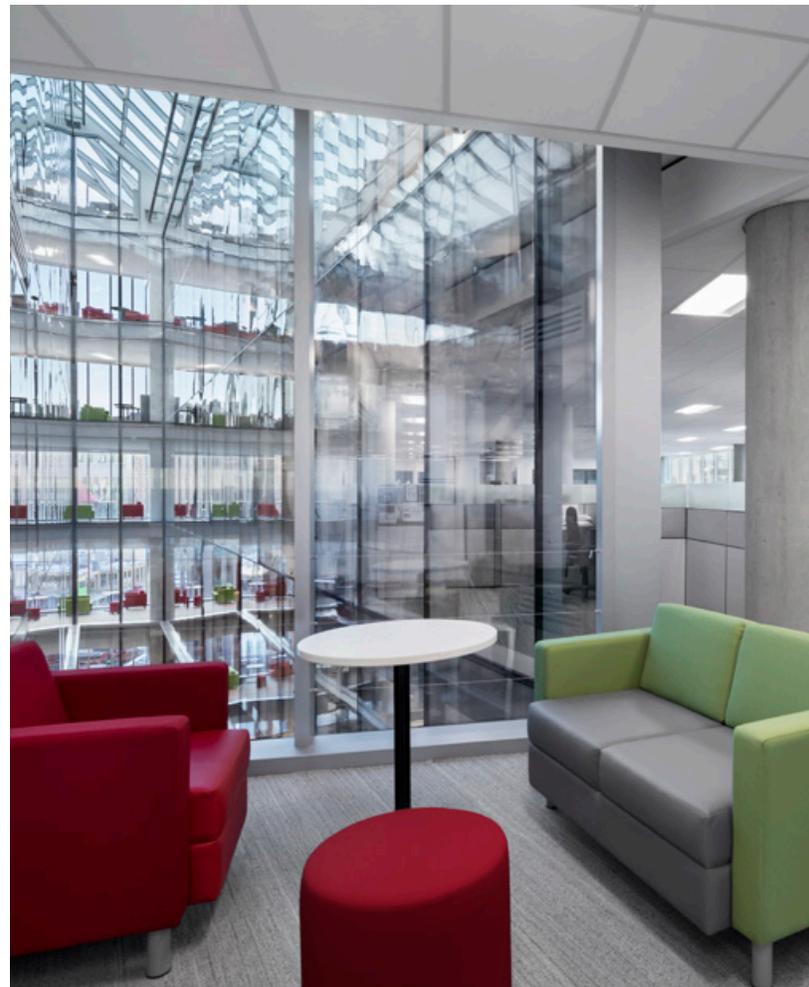


Service juridique

Le service juridique coordonne l'ensemble des activités juridiques liées au portefeuille immobilier de l'entreprise. Il participe à l'élaboration des projets et conçoit des outils juridiques novateurs pour en assurer la réalisation.

On a pu voir son équipe à l'œuvre cette année dans le projet résidentiel Cité Angus, qui a nécessité plusieurs conventions entre les nouveaux occupants et le constructeur.

La boucle énergétique est un autre exemple de l'innovation requise, que ce soit pour baliser la vente de l'énergie thermique ou pour paramétrer les travaux de construction.



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.

Président du conseil

Michel Hébert

Administrateur de sociétés

Membres

Béatrice Alain

Directrice générale
Chantier de l'économie sociale

Léopold Beaulieu

Fondateur et président-directeur général à la retraite
Fondation CSN

André Bouthillier

ARP 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

Christine Fréchette

Présidente-directrice-générale
Chambre de commerce de l'Est de Montréal

Christophe Guy

Ancien vice-recteur à la recherche et aux
études supérieures de l'Université Concordia
PROFESSEUR à la Gina Cody School
of Engineering and Computer Science

Michel Larouche, CA, CPA

Associé
PricewaterhouseCoopers

Audrey Murray

Présidente
Commission des partenaires du
marché du travail (CPMT)

Partenaires d'Angus

Fondation

Fondation est devenu partenaire de la SDA et en particulier du développement du Technopôle Angus en 2004. Depuis cette date, Fondation a investi au Technopôle Angus, mais aussi au Carré Saint-Laurent. De plus, Fondation a créé le Fonds immobilier Angus pour développer des projets en dehors du Technopôle Angus. La Société de développement Angus est le commandité de ce fonds immobilier. C'est d'ailleurs Fondation qui est propriétaire du Carré Saint-Laurent, dont la 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 la Société de développement Angus de mener ses activités, mais elle finance également les projets par des prêts hypothécaires avantageux.

Nous soulignons également la collaboration de la Fédération des Caisses Desjardins du Québec et Desjardins Sécurité Financière.

Gouvernement du Québec et Ville de Montréal

La 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 d'initiative et de rayonnement de la métropole (FIRM)

Pour le développement de ses projets dans l'Est de Montréal, la SDA reçoit un appui de 450 000 \$ du Fonds d'initiative et de rayonnement de la métropole (FIRM) afin de stimuler l'activité économique, culturelle et sociale de ce secteur. Cet appui a permis la mise en œuvre du plan d'action de l'organisation pour la revitalisation de l'Est de Montréal.

Investissement Québec et Développement économique Canada

La réalisation du Technopôle Angus a été rendue possible grâce au soutien d'Investissement Québec et de Développement économique Canada qui, en accordant des prêts à la Société de développement Angus, ont pleinement joué des rôles d'accompagnateurs et de catalyseurs du projet.

L'équipe de la SDA

Christian Yaccarini
Président et chef de la direction

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

**Geneviève
Mallet**
Coordonnatrice
à l'exploitation

Julie Pierre
Adjointe
à l'exploitation

**Mélanie
Lafourcade**
Adjointe
à l'exploitation

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

André Shareck
Vice-président finances

Christine Labelle
Contrôleure

**Valérie
Dessureault**
Contrôleure

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

Amélie Olivier
Chargée de projet
développement social

Philippe Lamarre
Conseiller stratégique
au président

Hélène Blanchet
Conseillère

François Ferland
Conseiller

Stéphane Ricci
Directeur de projets
Est de Montréal

François Yaccarini
Chargé de projet
développement
économique

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

**Antoine
Portelance**
Conseiller
aux ventes

**Dominique
Allaire**
Conseillère
aux ventes

Pierre Choquette
Vice-président,
communications et
affaires publiques

Isabelle Hébert
Conseillère sénior,
communications-
marketing

**Sophie
de Lamirande**
Conseillère,
communications
et rédaction

**Marylène
Couture**
Secrétaire aux
affaires corporatives

Annie Deneault
Conseillère juridique

Épilogue

« Il n'existe pas de manuel d'instruction sur l'art de construire et de faire vivre un commun. On sait à l'usage qu'il faut y mettre une énorme dose de concertation avec tous les intervenants d'un territoire donné. C'est ainsi que procède la SDA, et c'est le chemin qui est suivi pour son expansion vers le nord et l'est de l'île de Montréal. [...] Chaque territoire exploré possède ses forces vives, ses problèmes particuliers. Il faut donc une lecture fine des rapports de forces. Il faut aussi partager une vision générale du commun qu'on veut voir émerger. [...]

Le concept de commun pourrait être de nature à aplanir les difficultés du cheminement de toute une communauté vers un milieu de vie de qualité. C'est ainsi que l'essentiel survivrait au spectaculaire. Le commun présente un énorme potentiel de gestion sociale de l'espace. Seule une entreprise d'économie sociale peut adopter une telle pratique et de tels objectifs. Disons que, pour le moment, le concept reste incompris et inexploré. Mais Angus est là pour en dévoiler l'utilité. C'est une autre leçon de cette grande histoire. »

— Gaétan Nadeau

Angus, tome 2 : Un roman social
et économique, 1992-2020
Montréal, Fides, 2020

Comité de rédaction

Pierre Choquette
François Ferland
Sophie de Lamirande
Charles Larouche
Amélie Olivier

Crédits photo

Stéphane Brugger,
Ulysse Lemerise,
Alexis Lemonde-Cornellier
Frédérique Ménard-Aubin,
Sébastien Rioux
Saul Rosales

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

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

Février 2021



Locoshop Angus

A

**SOCIÉTÉ DU PATRIMOINE
SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT
FIDUCIÉ FONCIÈRE**

