

2023

Rapport
annuel

ANGUS



20
23

Rapport
annuel

ANGUS

Table des matières

Passé d'un deuil marquant à une extraordinaire réalisation	6
Mot du président et chef de la direction	6

Nos missions	9
---------------------	----------

Le Groupe Angus	10
Une véritable organisation	11
Société du patrimoine Angus (SPA)	11
Société de développement Angus (SDA)	11
Dossier : Fiducie foncière Angus Louis Roquet (la Fiducie)	12
La planification stratégique	14

Le Technopôle Angus	16
Îlot central Angus	18
Cité Angus Phase 2	19
Logements sociaux	20
Travaux d'infrastructures	21
La boucle énergétique	21
Le 4151 Molson – L'immeuble à carbone zéro	22
Ailleurs au Technopôle	24
Le 4051 Molson	25
Le Centre d'autisme À pas de géant	26
Le 4100 Molson	27
La Zone Santé Personnalisée (ZSP)	27
La location des espaces au Technopôle	28
Transactions 2023	29
La stratégie de location	29
L'animation des espaces publics	30
Les rendez-vous Angus	31
Les places publiques	32

Le Carré Saint-Laurent	34
Le MEM	36
Le Central	37

L'est de Montréal	38
Le Vieux-Pointe-aux-Trembles	39
Réalizations en 2023	40
L'église et le presbytère Saint-Enfant-Jésus	41
Réalizations en 2023	42
Les Ateliers 3333	43
Réalizations en 2023	43
Le Centre social et communautaire de la Petite-Patrie (CSCPP)	44
Le Quartier latin	45

Angus et le développement de l'est de Montréal	46
Le Pacte et le Sommet de l'Est	46
La lettre ouverte en faveur de la jonction du REM de l'Est vers le centre-ville	47
L'Hôpital de Maisonneuve-Rosemont (HMR)	47
Le leadership d'Angus	47
Notre empreinte sur le territoire	48
Autre projet : Fondation Archives et Patrimoine Religieux de Grand-Montréal	49
<hr/>	
Dossier : Notre contribution à la lutte contre la crise du logement	50
La réflexion autour du logement abordable	51
Des projets potentiels pour le logement abordable	52
<hr/>	
Communication et relations publiques	53
Réalizations en 2023	54
Lignes de désir – saison 2	55
Médias sociaux	55
En cours de réalisation	56
D'autres événements à noter en 2023	56
<hr/>	
Dossier : Le 25^e anniversaire du Technopôle Angus	57
Une fête de quartier en l'honneur du 25 ^e	57
Des inaugurations pour célébrer les bâtisseurs du Technopôle	58
La médaille de l'UQAM décernée à Christian Yaccarini	58
Un brunch festif entre proches du Technopôle Angus	59
Un cadeau pour notre équipe	59
Le 25 ^e dans les médias	59
<hr/>	
Économie sociale	60
La visite de l'ONU au Technopôle Angus	61
Le Mouvement des Organismes Solidaires d'Angus (MOSA)	61
L'accélérateur pour les entreprises en économie sociale	61
Partenariats et réseau	61
<hr/>	
Finances et comptabilité	62
<hr/>	
Gestion immobilière	63
<hr/>	
Service juridique	64
<hr/>	
Ressources humaines	64
<hr/>	
Conseil d'administration	65
<hr/>	
Conseil des fiduciaires	66
<hr/>	
Partenaires d'Angus	67
Fondaction	67
Caisse d'économie solidaire Desjardins	67
Gouvernement du Québec et Ville de Montréal	67
Fonds immobilier social de la Fiducie du Chantier, S.E.C.	67
Investissement Québec (IQ)	67
Fonds d'initiative et de rayonnement de la métropole (FIRM)	67
<hr/>	
L'équipe de SDA	68
<hr/>	
Épilogue	70

Passé d'un deuil marquant à une extraordinaire réalisation

Mot du Président et chef de la direction

Le début de l'année 2023 aura été marqué par le décès d'un des piliers d'Angus. Louis Roquet, qui a été impliqué avec l'organisation depuis ses débuts, nous a quittés le 24 février 2023. Je me permets de mentionner cet événement triste puisque c'est pour moi incontournable de souligner à grand trait l'apport considérable du grand Louis pour Angus et de rendre un hommage à l'homme qu'il était.

Louis Roquet était une personne d'exception. Les qualificatifs qui sont revenus le plus souvent pour le décrire sont accessible, humble, généreux et j'en passe. Il était surtout empreint d'un humanisme profond et d'une intelligence hors norme. Quand Louis a accepté, dès 1994, de m'accompagner dans ce projet utopique, soit celui d'acquérir un terrain de 2 millions de pieds carrés et de s'en servir pour créer de l'emploi pour les gens de l'est de Montréal, jamais nous ne pouvions imaginer que son implication durerait 28 ans! Louis a tout donné à Angus et a tout fait pour Angus. Juste quelques semaines avant son décès et malgré le fait qu'il était sur un lit d'hôpital, Louis a tenu à présider une réunion du conseil de la Fiducie foncière Angus. Lors de cette rencontre, nous avons adopté une déclaration fondatrice pour notre Fiducie qui inscrit dans la durée, les valeurs portées par la génération qui a créé ce projet. Un passage du témoin.

C'est autour de Louis que les Bernard Lamarre, Léopold Beaulieu, Michel Hébert et François Ferland se sont impliqués dès le début de l'aventure. Louis Roquet a tout fait pour Angus et jamais il n'a dit non. Louis était admiré, mais aussi aimé. Louis était un homme de famille et d'amitiés. Je l'ai aimé pour tout ce qu'il était et parce qu'il possédait des valeurs authentiques. Cher Louis... Merci pour tout, tu seras toujours avec nous, avec Angus.

En lisant le présent rapport, vous remarquerez à quel point nous avons été actifs sur plusieurs fronts cette année. L'après-Technopôle est bien entamé avec des projets et des engagements pour développer d'autres territoires dans l'est de Montréal et... du Québec! Les besoins en matière d'habitation sont criants et notre organisation est en mesure d'offrir des solutions novatrices pour Rimouski, comme en témoigne une entente signée avec la municipalité en milieu d'année. Cet engagement en matière d'habitation n'empêche en rien notre volonté de revitaliser des sites et des territoires en sol montréalais. Des projets ont été entamés cette année et d'autres sont en discussion dans différents arrondissements : Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, Le Plateau-Mont-Royal, Ahuntsic-Cartierville, Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, Ville-Marie, et bien sûr, Rosemont-La Petite-Patrie.

Parallèlement à ces démarches et comme je le mentionnais un peu plus haut, un jalon important a été franchi avec l'adoption de la déclaration fondatrice pour la Fiducie qui porte le nom de son premier président Louis L. Roquet. Cette Fiducie inspire déjà d'autres acteurs et son modèle pourrait être reproduit ailleurs



pour des projets de développement avec un fort impact social. Nous travaillons avec les pouvoirs publics et des partenaires financiers pour consolider nos assises financières et accroître notre capacité d'acquiescer des sites lorsqu'il est nécessaire pour Angus d'intervenir. Notre organisation veut se donner les moyens de poursuivre sa mission tout en assurant sa pérennité.

Le dernier trimestre de cette année a débuté avec les festivités du 25^e anniversaire du Technopôle Angus. Je me souviendrai longtemps de cette journée du 14 septembre puisqu'elle a été forte sur le plan des émotions. Dans l'espace d'un après-midi, nous avons débuté avec l'inauguration de la nouvelle place Charles Larouche. Pour son implication et son dévouement au développement du Technopôle depuis plus de 20 ans, Charles mérite pleinement cette reconnaissance.

Nous avons ensuite rendu un hommage signifiant à Mme Rita Dionne-Marsolais dont le bâtiment du 4101 Molson portera désormais son nom. À titre de députée de Rosemont de 1994 à 2008, Mme Dionne-Marsolais a porté le projet du Technopôle auprès du gouvernement du Québec et sans elle, il aurait été impossible de réaliser le développement du site tel qu'on le connaît aujourd'hui.

Après ces deux événements, la communauté est venue se joindre à la fête. Grâce à la participation d'un grand nombre de commerçants et entreprises du Technopôle Angus, plus de 2 000 personnes ont pu profiter du site, des terrasses aménagées pour l'occasion et de l'animation. Malgré le temps frais, la communauté a été présente en grand nombre.

On n'aurait pu difficilement mieux conclure cette journée qu'avec l'inauguration du Centre À pas de géant. Le Centre qui apporte une richesse inestimable non seulement pour le Technopôle, mais aussi pour tout le Québec est un projet que nous portons avec tout notre cœur. Le premier ministre du Québec, François Legault, était présent, entouré de plusieurs dignitaires. Toute la communauté d'À pas de géant y était et les témoignages reçus tout au long de cette soirée, quant à l'impact de ce nouveau Centre pour les enfants, nous a rempli de fierté et d'espoir. Une fois de plus, nous avons accompli ensemble quelque chose d'extraordinaire.

Au cours de la prochaine année, nous compléterons notamment notre planification stratégique. Ce faisant, nous viendrons lever l'ancre pour aller plus loin et ouvrir de nouvelles opportunités pour notre organisation. Avec une équipe forte en place, un conseil d'administration de haut niveau et des partenaires solides, l'avenir de notre organisation s'annonce tout à fait brillant.

Christian Yaccarini,
Président et chef de la direction



Nos missions

Société du patrimoine Angus (SPA)

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

Société de développement Angus (SDA)

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

Fiducie foncière Angus Louis Roquet

Acquérir, protéger, rendre inaliénable et assurer la pérennité du patrimoine immobilier du Technopôle Angus.

Accroître son patrimoine et étendre son rayon d'action en se portant acquéreuse de tout ou partie des actifs immobiliers qui seront développés par le Groupe Angus ailleurs dans l'est de Montréal.

Vous trouverez plus d'informations sur
www.sda-angus.com



Le Groupe Angus

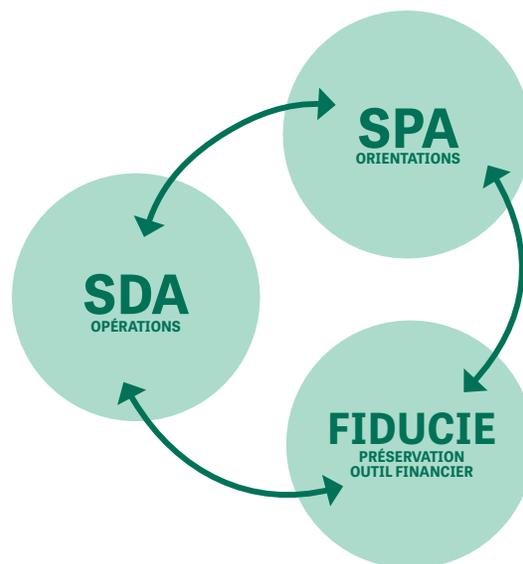
Véritable précurseur, le Groupe Angus s'appuie depuis plus de 25 ans sur les principes de l'économie sociale, de l'ancrage territorial et du développement économique communautaire pour concevoir et mettre en place un nouveau modèle de développement et d'appropriation du territoire par la communauté,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

Les principes du développement durable, la pérennité des usages fonciers à vocation collective et l'imputabilité auprès de la communauté font partie de l'ADN du Groupe Angus et traversent l'ensemble de sa démarche depuis ses balbutiements jusqu'à aujourd'hui. Le Groupe Angus se distingue clairement de l'entreprise privée prédominante dont la finalité première aura toujours été de servir des intérêts privés et la croissance du capital. Il se distingue également des entreprises « publiques » ou « gouvernementales » qui, malgré leur vocation collective intrinsèque, sont issues de l'intervention de l'état dans l'économie.

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

Une véritable organisation

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



Société du patrimoine Angus (SPA)

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

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

Société de développement Angus (SDA)

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

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

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

Fiducie foncière Angus Louis Roquet (la Fiducie)

La Fiducie foncière Angus Louis Roquet a pour principale mission d'acquérir, de rendre inaliénable et de protéger le patrimoine du Technopôle Angus. Pour y arriver, elle s'est associée à des partenaires financiers qui partagent ses valeurs comme Desjardins, la Caisse d'économie solidaire, Fondation et, plus récemment, le Fonds immobilier social de la Fiducie du Chantier, un fonds d'investissement destiné à soutenir les projets immobiliers innovants sur le plan social et environnemental.

La Fiducie a déjà acquis l'essentiel du patrimoine bâti du Technopôle tout en étant bénéficiaire d'une option exclusive d'achat sur la totalité des immeubles qui seront érigés sur le site dans le futur.

Elle entend d'ailleurs acquérir dès que possible, les immeubles 4051 Molson et la Cité médicale Angus. À la suite de ces acquisitions, son patrimoine sera constitué de neuf immeubles (bureaux-commerces-services) offrant plus de 650 000 pi ca d'espaces locatifs et de six terrains en nue-propiété (environ 260 000 pi ca). Elle pourrait également acquérir tout ou partie des immeubles qui seront érigés en dehors du Technopôle.

Au-delà de l'impact territorial évident du modèle de détention de la Fiducie, l'acquisition à la valeur marchande par la Fiducie des immeubles développés par SPA, permet à SPA de récupérer ses

investissements pour réaliser de nouveaux projets conformes à sa mission. Au fil des ans, la Fiducie pourrait devenir un des principaux partenaires financiers de SPA.

La Fiducie foncière Angus Louis Roquet est dirigée par un conseil des fiduciaires composé de treize personnes provenant autant du milieu des affaires, de la finance solidaire, de l'économie sociale et académique. La mission principale du conseil est liée à la gestion, à l'acquisition et à la protection à perpétuité du patrimoine immobilier du Technopôle Angus, le tout en fonction des principes et valeurs consacrés à l'acte de fiducie. Les fiduciaires sont choisis non seulement en fonction de leurs compétences intrinsèques, mais aussi de leur capacité à concevoir le développement immobilier comme un outil pour le mieux-être des collectivités, l'équité et

l'inclusion et, à comprendre les particularités de la gestion d'un « commun » et la « fonction sociale » de la propriété.





Les membres du premier conseil permanent des fiduciaires ont adopté et intégré à l'acte de fiducie, une déclaration formelle qui rappelle et témoigne des raisons sous-jacentes à la création d'un patrimoine collectif perpétuel et inaliénable ainsi que des valeurs et principes fondamentaux qui devraient guider non seulement les fiduciaires actuels et futurs, mais également les administrateurs et employés de SPA et SDA. Au-delà de sa fonction mémorielle et de sa pertinence dans la gestion du patrimoine de la Fiducie, on retrouve dans cette déclaration la véritable chimie du modèle Angus.

Comme le prévoit l'acte de fiducie, le conseil des fiduciaires a créé un comité de travail qui fera des recommandations au conseil des fiduciaires pour la mise en place d'un processus de reddition de compte envers les bénéficiaires de la Fiducie. Ce comité devra préalablement cibler les personnes ou les groupes qui peuvent être envisagés comme les bénéficiaires de la Fiducie et définir leur rôle dans la mise en œuvre de la mission de la Fiducie.

La Fiducie foncière Angus Louis Roquet peut être considérée comme la première fiducie d'utilité sociale québécoise destinée non seulement à la protection d'un patrimoine immobilier, mais aussi à la revitalisation territoriale et au développement de milieux de vie modernes, inclusifs et responsables. Le modèle de la Fiducie est aujourd'hui reconnu comme une référence dans le domaine du développement immobilier à impact social fort.

La planification stratégique

Le Groupe Angus s'engage dans la dernière phase du développement du Technopôle Angus et est impliqué dans certains projets dans l'est de Montréal. En parallèle, il reçoit de nombreuses sollicitations, notamment de la part des municipalités hors de Montréal. Les opportunités sont multiples et diverses, car les besoins sont importants. Dans un tel contexte, le Groupe Angus souhaite se doter d'un nouveau plan stratégique, celui de « l'après-Technopôle ».

Un des défis centraux de cette période transformatrice sera celui de conserver l'ADN et la culture organisationnelle du Groupe Angus dans son entièreté. En ce sens, il était impératif de définir les prochaines orientations en mode concerté.

Une planification stratégique est un moment clé dans les organisations pour se donner un temps collectif d'échanges et de réflexion. Toutes ces étapes entendent susciter la contribution de l'ensemble des parties prenantes engagées avec cœur dans le développement du Groupe Angus. Ainsi, via ce processus, les membres des conseils d'administration, l'équipe et certains partenaires clés sont invités à se projeter dans ce futur proche.



Angus a confié à l'entreprise d'économie sociale Dynamo, Ressource en mobilisation des collectivités, l'accompagnement nécessaire pour mener le processus de sa planification stratégique. Un comité de pilotage formé de membres du conseil d'administration et de membres de SDA s'est réuni au cours de l'année. Des rencontres de travail ont eu lieu avec l'équipe de SDA afin de réfléchir aux valeurs, à la mission et aux axes de changement. Des points d'information ont été tenus auprès du conseil d'administration.

Le travail s'est poursuivi avec l'ensemble de ces acteurs et quelques invités spéciaux dans un lac-à-l'épaule d'une durée de deux jours dans la région des Laurentides. À partir de la richesse tirée de tous ces échanges, le processus de planification se terminera en 2024 avec l'approbation du conseil d'administration.



Le Technopôle Angus



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

En 2023, le Technopôle Angus, c'est :

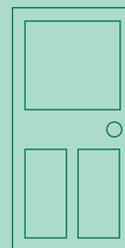
860 000

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

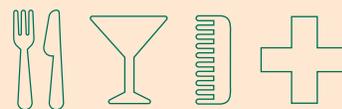


208

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



35



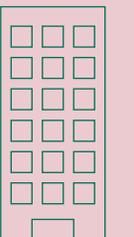
35 commerces locaux et points de services (restauration, soins personnels, cliniques, services financiers)

75

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

8

8 sièges sociaux



3 000

Plus de 3 000 emplois



123

123 unités spécifiquement conçues et dédiées pour les étudiants



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

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

Îlot central Angus





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

La construction de la deuxième phase de Cité Angus s'est poursuivie sans interruption au cours de l'année 2022 et s'est achevée au premier semestre 2023.

En décembre 2022, les visites de pré livraison avec les copropriétaires et l'ACQ ont débuté. Dès le 16 janvier 2023, les premières transactions chez le notaire Cain Lamarre ont eu lieu et les premiers résidents ont emménagé à compter du 20 janvier 2023.

Au courant de l'été, nous avons procédé à la 88^e et dernière vente de copropriété, complétant ainsi l'occupation de Cité Angus Phase 2. Les deux locaux commerciaux sont actuellement loués à Fondation des Archives Religieuses et tous les travaux extérieurs sont complétés.



Logements sociaux

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

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

En 2023, à la suite d'un appel d'offres au courant de l'été, HCL a retenu les services d'un entrepreneur pour la construction de l'immeuble et a obtenu en octobre 2023 son engagement définitif de la part de la Société d'habitation du Québec. Le 3 novembre 2023, le comité exécutif de la Ville de Montréal a approuvé la vente du terrain à HCL. Une conférence a été donnée sur le futur terrain en présence entre autres, de Dominique Ollivier et Benoit Dorais du comité exécutif de la ville et le maire de l'arrondissement Rosemont-La-Petite-Patrie, François Limoges. Il est prévu que les travaux débutent en février/mars 2024.



Travaux d'infrastructures

En 2023, les travaux d'infrastructures ont été la priorité de l'équipe sur l'îlot central. La place Charles Larouche a été complétée incluant des travaux de pavés, l'installation de mobilier urbain et de lampadaires, les plantations de bulbes, de plantes vivaces et d'arbres. Deux œuvres de Vincent Larouche seront installées courant 2024.

Les travaux de la diagonale Jean-Lamarre et du boisé urbain sont aussi terminés dans leur ensemble. La totalité du caniveau de béton a été coulée, ce qui a permis de parachever les travaux de pavés. Tous les vivaces, arbustes et arbres ont été plantés, ainsi que les cabanes à oiseaux, hôtels à insectes et un nichoir à chauve-souris. Les bancs, poubelles et lampadaires ont aussi été installés. Les prochains travaux de pavés n'auront lieu qu'aux prochaines constructions, pour compléter les espaces entre les futurs bâtiments et les espaces publics.



La boucle énergétique

La boucle énergétique est commune à l'ensemble des bâtiments et permet d'utiliser les rejets de chaleur en fonction des besoins (chauffage et production d'eau chaude domestique). Cette approche permet de réduire la consommation d'énergie de 40 % et les émissions de gaz à effet de serre (GES) de 26%.

En 2023, Cité Angus Phase 2 s'est ajoutée aux trois bâtiments déjà branchés sur la boucle. La boucle est pleinement fonctionnelle et opérationnelle pour ces quatre bâtiments et continuera d'évoluer au rythme du développement du site.

Des travaux d'optimisation sont toujours en cours pour en faciliter les manipulations et notre équipe d'entretien se familiarise avec son exploitation. Des outils de facturation et de suivi de la performance ont été développés par Énergère et doivent être mis à jour pour chaque nouveau bâtiment raccordé.

Le 4151 Molson – L'immeuble à carbone zéro

4151 MOLSON

SUPERFICIE : 72 752 pi ca sur 4 étages et
1 étage de stationnement souterrain

ARCHITECTE : Provencher_Roy

ARCHITECTURE DU PAYSAGE : NIP Paysage

STRUCTURE : Leroux-Cyr

INGÉNIERIE ÉLECTROMÉCANIQUE :
Énergère

ENTREPRENEUR : CEH

PARTENAIRE : Huotco

En 2023, nos locaux affichant pratiquement complet, nous avons entrepris la conception d'un nouvel immeuble qui serait situé sur le coin nord-est de l'intersection Molson et William-Tremblay, jouxtant la place Michel Hébert sur l'îlot central.

Le 4151 Molson sera un immeuble de bureaux pour lequel nous visons les certifications BCZ design et BCZ performance. La certification BCZ design fait référence à la construction de l'immeuble et au choix des matériaux sur la durée du cycle de vie. Il s'agit de minimiser les GES émis sur la durée du cycle de vie de l'immeuble (de la fabrication des matériaux à la fin de la vie utile de l'édifice). La certification BCZ performance vise à minimiser les émissions de GES résultant de l'exploitation du bâtiment.

Au Québec, l'utilisation de l'hydroélectricité pour le chauffage des bâtiments offre un avantage considérable afin de se conformer à cette certification. Nous travaillons avec la firme Provencher_Roy pour la conception architecturale et le travail de certification. Huotco Immobilier, notre partenaire pour la Cité Médicale Angus, est également impliqué au niveau de la construction et à titre de partenariat financier concernant la période de développement.







Ailleurs au Technopôle Angus

Le 4051 Molson

Le 23 mars 2023, nous apprenions l'attribution de la Certification LEED-Argent pour notre immeuble du 4051 Molson. La certification LEED® est le symbole international de l'excellence en durabilité et du leadership en bâtiment durable. Pour recevoir cette certification, nous devons répondre à un certain nombre de critères dans des domaines spécifiques tels que :

- + Aménagement écologique des sites;
- + Gestion efficace de l'eau;
- + Énergie et atmosphère;
- + Matériaux et ressources;
- + Qualité des environnements intérieurs;
- + Innovation et processus de conception;
- + Emplacement et liaison;
- + Sensibilisation et formation.

Du côté des espaces commerciaux offerts à la location, des baux ont été signés avec les commerces suivants :

- + Le chef du Hoogan et Beaufort, Marc-André Jetté loue un espace de 3 500 pi ca dans lequel il a aménagé le Annette Bar à Vin. Le Annette a ouvert ses portes au début du mois de mars 2023. Ig2 Architecture qui a conceptualisé les espaces du Annette a reçu la certification Platine au Grand Prix du Design;
- + Un local d'une superficie de 1 141 pi ca est loué à Blossom, un restaurant de sushis. L'exploitation du restaurant doit débiter au début de l'année 2024;
- + Une autre entente de location a été conclue avec le Red Tiger sur le dernier espace de 2 454 pi ca. Le Red Tiger exploitera un restaurant vietnamien dans ses locaux au début de l'année 2024.

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

4051 MOLSON

SUPERFICIE : 60 000 pi ca

COÛT : 20 M\$

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

INGÉNIEUR : Pageau Morel, SNC-Lavalin

ENTREPRENEUR : Sidcan

FINANCEMENT DESJARDINS : 15 M\$

300 emplois supplémentaires au Technopôle Angus





Le Centre d'autisme À pas de géant

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



CENTRE À PAS DE GÉANT

SUPERFICIE : 67 000 pi ca

COÛT : 52 M\$

ARCHITECTE : Provencher_Roy

INGÉNIEUR : Pageau-Morel

ENTREPRENEUR : Pomerleau

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

Les travaux de construction ont débuté en décembre 2021. Les travaux d'aménagement ont été complétés durant le printemps 2023 et le bâtiment a été livré à la fin du mois de juin. Le Centre a été inauguré le 14 septembre en présence du premier ministre du Québec, François Legault et de nombreux dignitaires.

Depuis plusieurs mois, SDA participe aussi en collaboration avec le Centre d'autisme À pas de géant et la Chambre de commerce de l'Est de Montréal, au programme ADN – Angus Destination Neuroinclusive, initiative favorisant l'employabilité des personnes neurodivergentes au sein des entreprises du Technopôle Angus et de l'est de Montréal.

Le 4100 Molson

La Fondation Marie-Vincent a loué la totalité de l'espace résiduel au troisième étage et au quatrième étage de l'immeuble, soit une superficie de 19 875 pi ca pour un bail de 15 ans. Elle quitte ses locaux de la rue Papineau pour venir s'établir au Technopôle Angus. Les travaux d'aménagement ont été complétés au printemps et les nouveaux locaux ont été inaugurés le 30 mai 2023.

Au rez-de-chaussée de l'immeuble, le bail de DNV Energy Systems Canada Inc. a été prolongé d'une durée de cinq ans, jusqu'au 30 novembre 2027. Cependant, le locataire nous a rétrocédé, à partir du 1^{er} décembre 2022, une superficie nette de 2 993 pi ca. Nous avons été en mesure de louer cet espace à l'entreprise CASTL, qui offre des formations pratiques à des techniciens de laboratoires. Celle-ci a investi l'espace et y a aménagé un laboratoire non fonctionnel qui servira pour ses formations. CASTL occupe ses nouveaux locaux depuis novembre 2023. Le bail de CASTL porte sur une superficie locative de 4 566 pi ca pour un terme de trois ans.

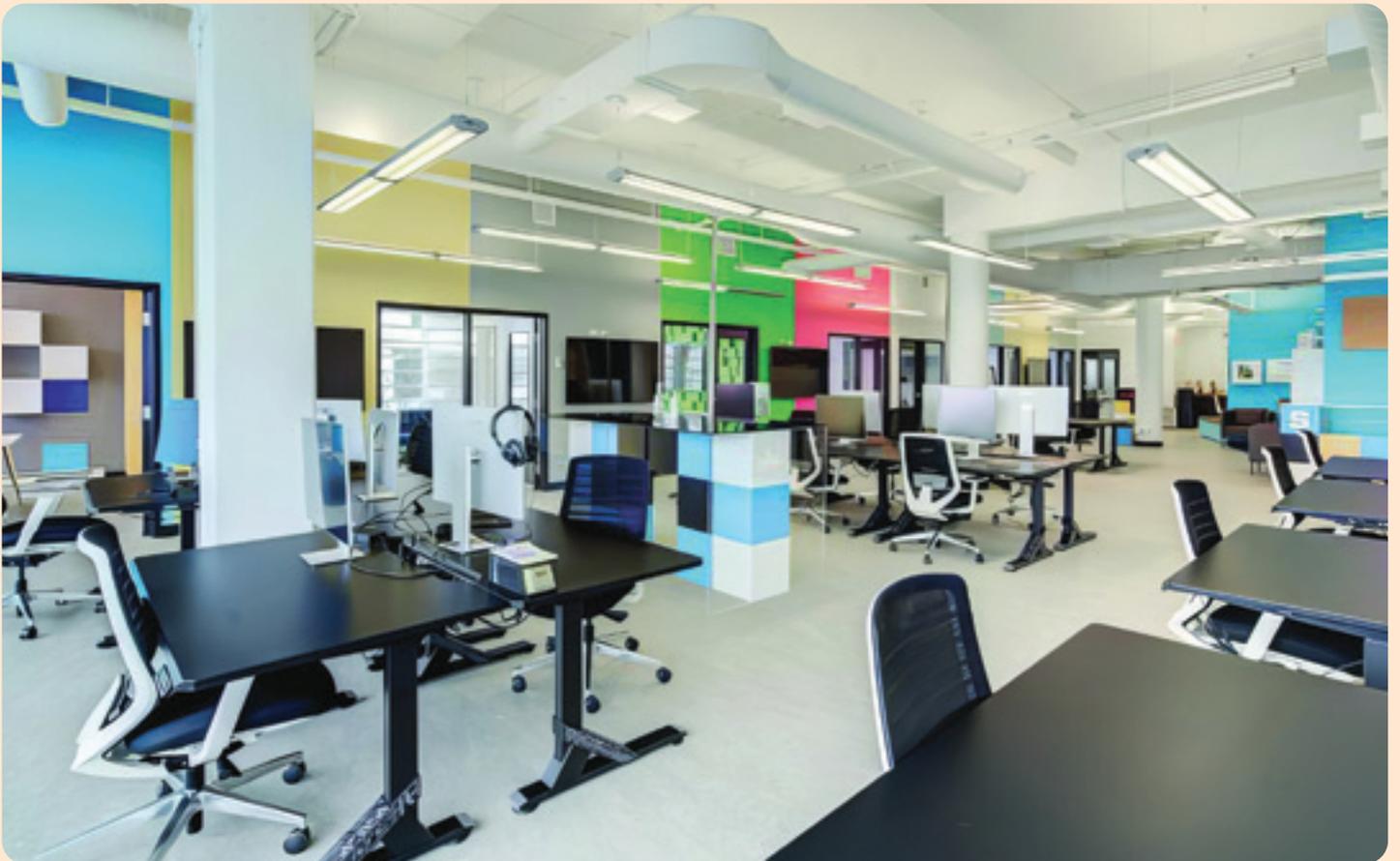
La Zone Santé Personnalisée (ZSP)

Le dossier pour l'avancement du projet de la Zone en santé personnalisée a été transféré sous le leadership de M. Hugues Beaulieu, affilié à l'Institut de cardiologie de Montréal, un partenaire de la première heure de la Zone. De son côté, SDA a continué à travailler avec l'équipe sur le projet d'un Centre intégré en thérapie cellulaire. De plus, SDA a poursuivi ses démarches auprès de potentiels joueurs locaux et internationaux intéressés par le projet tout en assurant une participation assidue aux rencontres du comité formé des partenaires.

À la veille du Sommet de l'est présenté par la Chambre de commerce de l'Est de Montréal en novembre 2023, le gouvernement du Québec a annoncé l'abandon de la Zone d'innovation en santé. Après plus de trois ans de travail du côté de SDA et de ses partenaires dans ce projet, le gouvernement du Québec a expliqué cette décision en précisant que « le projet, tel que déposé, ne sera pas désigné comme Zone d'Innovation. Le gouvernement du Québec continuera d'accompagner les promoteurs afin de réaliser des projets d'innovations inclus dans le projet initial et attirer de nouveaux projets dans la thématique de médecine de précision ».



La location des espaces au Technopôle



En 2023, le taux de vacances au Technopôle Angus n'a jamais été aussi bas. En effet, sur les 639 831 pi ca locatifs, de neuf bâtiments, répartis entre bureaux (92,8%) et commerces (7,2%), 626 415 pieds carrés sont actuellement loués. Ceci représente un taux d'occupation de 98%. Avec 2% de vacances, la performance du Technopôle Angus est exceptionnelle, et ce, particulièrement dans un contexte où le taux de disponibilité atteint 18,2% dans le grand Montréal au troisième trimestre.

Au total, 27 485 pi ca ont fait l'objet de transactions dans l'année, soit 4,3% du portefeuille.

Le Technopôle Angus est plus que jamais un quartier d'affaires convoité auprès des PME québécoises.

Transactions 2023

Le tableau ci-dessous présente les nouvelles locations, agrandissements et prolongations effectués au cours de l'année 2023.

TRANSACTIONS 2023				
IMMEUBLE	LOCATAIRE	SUPERFICIE EN PI CA	TERME	TYPE
4800 Molson	Barry-Callebaut	10 151	5 ans	Renouvellement
4101 Molson	Groupe Santé Universelle	3 005	5 ans	Renouvellement
4050 Molson	Ribbon	4 050	2 ans	Renouvellement
2600 William-Tremblay	Sud-Ouest Production	6 018	10 ans	Nouveau
2901 Rachel	Comission canadienne des grains	2 057	9 ans	Agrandissement
4050 Molson	Téléfiction	2 204	5 ans	Nouveau
TOTAL		27 485		

La stratégie de location

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

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

- + Une stratégie directe auprès des entreprises et de leurs décideurs, qui s'appuie sur la mise en marché des espaces par des campagnes publicitaires ciblées sur les plateformes

numériques Facebook, LinkedIn et Google AdWords, ainsi qu'un renforcement de la présence et de la visibilité sur les principales plateformes dédiées à la location en immobilier commercial : Altus et Costar/Loopnet;

- + Une stratégie axée sur le renforcement des liens avec la communauté de courtage.

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



L'animation des espaces publics

Les rendez-vous Angus

Depuis longtemps, l'envie de réaliser un projet culturel sur le Technopôle Angus taraudait l'équipe de SDA. En partenariat avec Art Souterrain, avec qui nous collaborons depuis deux ans maintenant sur l'exposition de représentations d'œuvres d'art sur la palissade de la place Michel Hébert, SDA a participé au développement d'un projet culturel tourné vers le développement durable, répondant à des enjeux importants tels que la sensibilisation à l'impact écologique au sein de la collectivité, la mise en avant du réemploi et de l'économie circulaire, le soutien aux arts respectueux de l'environnement... Un projet qui se veut unique, et qui n'a jamais été réalisé ailleurs, exposant une nouvelle fois le Technopôle Angus comme un site toujours plus innovant et précurseur.

Du 6 au 24 septembre, la première édition des Rendez-vous Angus, qui avait pour thème *Faire lieu, prendre racine*, a été l'occasion d'exposer des œuvres d'artistes québécois de la relève qui intègrent l'art contemporain dans l'environnement tout en explorant les questions essentielles liées à la transformation urbaine, au lien avec la nature et à l'attachement à un lieu en plein essor. Ces œuvres ont été disséminées dans différents espaces du Technopôle invitant les publics à découvrir les lieux.

Les rendez-vous Angus ont profité de l'achalandage normal sur le site, mais également des milliers de personnes qui ont parcouru le Technopôle au cours des festivités du 25^e anniversaire et du Marché d'automne.

En bref, les Rendez-vous Angus, c'est :

- + 19 jours d'exposition;
- + 5 artistes et 1 commissaire d'exposition;
- + 12 installations artistiques déployées à différents endroits clés du Technopôle Angus;
- + 4 cubes artistiques permettant aux artistes de présenter des œuvres plus délicates;
- + 3 activités offertes gratuitement;
- + Plus de 26 500 personnes touchées sur les différentes plateformes numériques d'Art souterrain et Angus.

Un premier rapport de la première édition a été produit en octobre 2023 et des démarches sont en cours afin de prévoir une seconde édition.



Les places publiques

En 2023, c'est deux nouvelles places qui ont fait leur apparition au Technopôle Angus : la place Charles Larouche, au coin des rues Mont-Royal et Augustin Frigon et le boisé urbain au milieu de l'îlot central. Sur la place Charles Larouche, deux œuvres intitulées *la Tour* et *la Caserne*, réalisées par l'artiste montréalais Vincent Larouche, sont exposées.

Une autre œuvre artistique est arrivée en gare d'Angus. Réalisé par Roger Langevin, *Train de vies* est un aménagement sculptural mettant en scène cinq duos d'êtres humains interagissant sur un banc. Cette œuvre met en valeur le tissu social fort du Technopôle Angus tout en faisant un clin d'œil à l'histoire passée des Shops Angus.



Des décorations hivernales ont été installées sur toutes les places du site, l'allée Jean-Lamarre et l'allée commerciale du Locoshop, illuminant ainsi les espaces, et donnant au Technopôle Angus un air de fête.

Pour une deuxième année consécutive, SDA a poursuivi ses partenariats avec Aire commune pour l'installation de l'îlot d'été, offrant aux travailleurs du Technopôle Angus, un espace de travail extérieur et Alvéole, pour la gestion et animations de nos ruches d'abeilles à miel dont la récolte a été cette année encore, abondante.





Le Carré Saint- Laurent





achalandage augmenter ainsi que ses revenus grâce au partenariat conclu avec l'Hôtel Zéro 1, voisin de l'édifice. Une plus vaste couverture cellulaire a été mise en place allant des sous-sols au dixième étage. Trente antennes ont été ajoutées, le tout afin d'optimiser les échanges de tous les usagers de l'immeuble.

Maintenir un espace de vie agréable, sécuritaire alliant cohésion sociale et respect de tous les usagers du quartier est un aspect important pour notre équipe. Pour ce faire, SDA a établi un partenariat, depuis la mi-mai, avec la Société de Développement Social, un organisme à but non lucratif dont les valeurs, les missions et les programmes visent à venir en aide à des personnes marginalisées tout en assurant une saine cohabitation avec les différents milieux présents dans le secteur du Quartier des Spectacles. Cet organisme, composé d'intervenants sociaux, aide notre équipe sur place, à créer des liens avec les personnes en situation d'itinérance présentes dans le quartier et la conseille, par le biais de formations adéquates, à gérer de possibles situations conflictuelles. Les intervenants sociaux sont également présents quotidiennement en faisant des rondes au sein de l'immeuble et en extérieur afin d'effectuer des interventions de soutien auprès d'un public demandant.

Ce bâtiment vert de 210 000 pi ca situé au coin du Boulevard St-Laurent et de la rue Sainte-Catherine, en plein cœur du Quartier des spectacles, accueille :

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

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

Même si les travailleurs travaillent en grande majorité en mode hybride, la vie a repris son cours au sein du Carré Saint-Laurent. Dans les étages de l'édifice, des nouveautés voient le jour. Des aménagements dans les espaces loués par le MIFI sont en cours depuis quelques mois, le tout d'en le but d'accueillir des employés d'autres édifices gouvernementaux. Le taux d'occupation a par conséquent accru dès le mois de novembre.

L'équipe de gestion immobilière s'est concentrée sur différents éléments cette année, tout en continuant d'assurer la pérennité et le bon fonctionnement des équipements en place. Le stationnement a vu son



Le MEM

Le MEM – Centre des mémoires montréalaises est un musée qui, comme le laisse deviner son nom, souhaite mettre les histoires des Montréalais et des Montréalaises au cœur de ses expositions et de sa programmation. Pour y parvenir, des comités citoyen et scientifique ont été organisés pour connaître au mieux les attentes de la population, des espaces publics gratuits ont été imaginés pour une meilleure appropriation du musée, la programmation et les lieux sont accessibles universellement...

Société de développement Angus a agi en tant que gestionnaire du projet dans l'élaboration du local accueillant le musée. Ce fut un enjeu important pour SDA de coordonner les travaux d'architectures, électromécaniques, multimédias, acoustiques, scénographiques et les décors muséaux. Des changements dans l'équipe du MEM ont modifié la planification et l'échéancier du projet, ce qui a entraîné une livraison plus tardive et généré plus de 180 changements au programme initial. De plus, des problèmes pour la certification en alarme incendie dans l'intégration des équipements muséaux ont ralenti l'avancement des travaux.

Mais grâce au travail acharné des équipes, les travaux ont été complétés en septembre 2023. En présence de la mairesse Valérie Plante, l'inauguration du 28 septembre a été l'occasion de découvrir les trésors du musée. Le musée a ouvert officiellement ses portes le 6 octobre 2023 au grand public laissant découvrir le tout nouveau MEM, situé au deuxième étage du Carré Saint-Laurent.

SDA retiendra de cette expérience unique la possibilité de travailler avec des professionnels passionnés de divers corps de métier, des créateurs hors pair, qui ont offert au MEM une signature et son intégration parfaite dans le paysage du Red Light.



Le Central

Première année complète d'exploitation sans mesure sanitaire, 2023 aura vu Le Central reprendre son envol et déployer son plein potentiel.

Quatre nouveaux espaces sont venus bonifier l'offre alimentaire : Kaviar, bar à vin avec une cuisine de saison raffinée, Chom Chom, cantine vietnamienne, Yia Yia Eleni, cuisinette grecque, et Vino Disco, buvette sonore. Ayant repris les opérations sur un horaire complet de sept jours, Le Central a enregistré de janvier à octobre 2023, une augmentation de ses ventes de plus de 60% par rapport à la même période en 2022. Malgré une hausse des prix en raison de l'inflation des dernières années, l'établissement a également inscrit un nombre de transactions en hausse de 55%, pour plus de 500 000 transactions depuis le 1^{er} janvier 2023.

Cette première véritable année d'exploitation aura permis à l'équipe du Central de mieux cerner les besoins en termes d'opérations durant les périodes de fort achalandage. Les projets d'améliorations logistiques, tous finalisés en 2023, tel le système de caisse centralisé, l'installation d'une plonge centrale et le système de récupération des huiles usagées permettent une gestion plus efficiente des coûts de main-d'œuvre, et une meilleure lecture des tendances de ventes. D'autres améliorations sont à venir pour l'année 2024, comme



le réaménagement de l'espace devant l'entrée Sainte-Catherine pour y ajouter des places assises, et l'arrivée de trois nouveaux comptoirs renommés.

Le Central s'est également démarqué à travers divers partenariats et événements tout au long de l'année. En février, notons la collaboration avec le *Festival Montréal en Lumière* pour l'expérience *Pique-Nique Skip*, des serres chauffées installées sur la rue Sainte-Catherine, à partir desquelles les participants pouvaient déguster un menu du Central spécifiquement imaginé pour l'occasion. Durant la semaine de relâche, ce fut au tour des tout-petits d'expérimenter la fabrication de rouleaux de printemps avec les ateliers culinaires de *C'est moi le Chef!*, alors que les grands pouvaient découvrir tout au long du mois de mars des accords mets-vin durant les *Apéros La QV*. Lors du festival *Présence Autochtone*, Le Central a eu le bonheur d'accueillir le chef abénakis Jacques Watso, qui a ravi les curieux avec sa cuisine traditionnelle.

Dorénavant, un incontournable du Quartier des Spectacles, Le Central entamera en 2024 un nouveau cycle de son développement. Après un démarrage marqué au fer rouge par la pandémie, Le Central est maintenant prêt à passer à l'étape de la maturité, en pleine possession de ses moyens.



L'est de Montréal



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

Le Vieux-Pointe-aux-Trembles

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

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

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

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

Une fois le projet terminé, un transfert de la propriété se fera à la Fiducie foncière Angus Louis Roquet.



Réalisations en 2023

- + Finalisation des plans et devis par la firme Adhoc architectes à la suite du mandat qui lui avait été confié à cet effet en 2021;
- + Conclusion de la démarche d'approbation réglementaire auprès de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles et émission du permis de démolition des bâtiments;
- + Démarches de financement du projet résidentiel auprès de la SHQ dans le cadre du Programme Habitation Abordable Québec (PHAQ) et avec Desjardins dans le cadre de son programme de logements abordables. Au terme de nombreux mois de discussion avec ces institutions, il a été conclu que le volet résidentiel du projet serait financé entièrement par le programme de Desjardins pour la construction de logements locatifs abordables;
- + Démarches de financement pour le volet commercial du projet auprès de la Caisse d'économie solidaire Desjardins;
- + Signature d'un contrat de construction avec l'entrepreneur général;
- + Début de la décontamination des bâtiments et de la déconstruction.



L'église et le presbytère Saint-Enfant-Jésus

Face aux difficultés financières de la fabrique de la paroisse, SDA a été invitée à déposer une proposition pour l'acquisition du site de l'église et du presbytère de Saint-Enfant-Jésus dans le quartier historique de Pointe-aux-Trembles. Considérant le potentiel exceptionnel de mise en valeur de ce site et l'opportunité de contribuer de manière significative à la revitalisation du quartier, une offre d'achat a été déposée à la fabrique. La transaction a été complétée en octobre 2022.

Cette acquisition s'inscrit dans la continuité de l'opération de revitalisation déjà amorcée par SDA sur la rue Notre-Dame. Avec l'intention d'en faire un grand projet collectif, SDA prévoit redonner une nouvelle vie au site Saint-Enfant-Jésus qui est situé dans un secteur patrimonial d'intérêt supérieur. Ce projet de mise en valeur du site de l'église aura un grand pouvoir de transformation du quartier pour en faire une destination attractive pour l'est de Montréal.

L'approche de développement préconisée par SDA pour ce grand projet s'appuie sur une analyse approfondie du milieu, de son histoire et de ses particularités locales afin de pouvoir définir une nouvelle vocation qui soit fortement ancrée dans l'identité des lieux et authentiquement pointelière. À cet effet, des réflexions collectives ont été organisées en amont avec des citoyens et partenaires du projet, visant à cerner les éléments identitaires fondamentaux et les besoins du quartier.



Fort de ces démarches, le projet se définit selon les objectifs suivants :

- I. Activer la mise en valeur du quartier historique de Pointe-aux-Trembles par la réalisation d'un grand projet collectif pour les Pointelières, un legs pour le 350^e anniversaire de la deuxième plus vieille paroisse de Montréal;
- II. Créer un milieu de vie de qualité et distinctif, misant sur les particularités exceptionnelles du lieu, de sa richesse historique et de son caractère champêtre et patrimonial, qui soit authentiquement pointelière;
- III. Renforcer le caractère villageois du secteur pour en faire une destination attractive pour l'est de Montréal, par des aménagements et activités favorisant les rencontres, les découvertes et une multiplicité d'ambiances et d'expériences distinctives d'un village au bord du fleuve : le village de Pointe-aux-Trembles. Une destination authentique, à l'image de celles de Kamouraska, Deschambault ou Trois-Pistoles, mais accessible en transport en commun du centre-ville de Montréal.

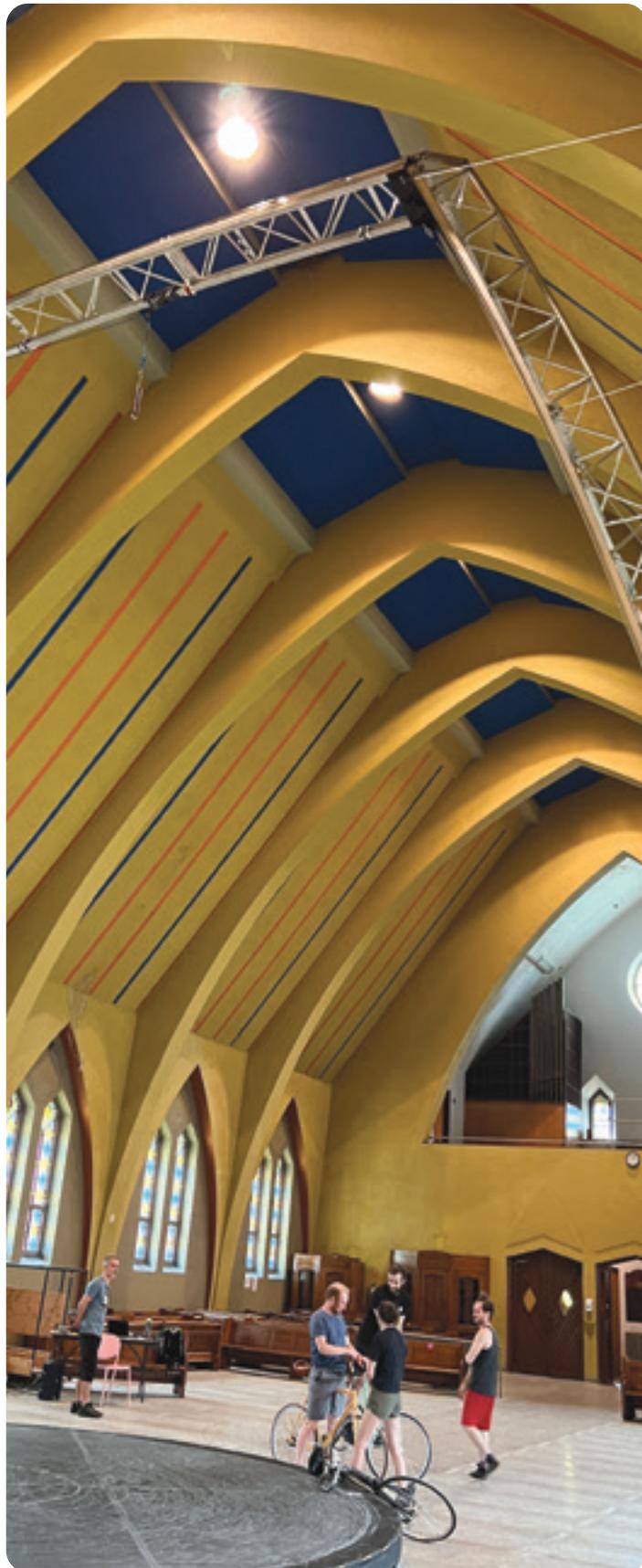
En réponse à ces objectifs, le site, l'église et le presbytère Saint-Enfant-Jésus seront transformés pour en faire une nouvelle destination attractive à vocation culturelle, communautaire et touristique. Les bâtiments seront préservés et mis en valeur dans leurs nouvelles vocations. Ils contribueront à l'accroissement de la vitalité du village de Pointe-aux-Trembles et au développement d'un milieu de vie riche et diversifié pour les citoyens.





Réalisations en 2023

- + À la suite de l'acquisition du site de l'église et du presbytère Saint-Enfant-Jésus en octobre 2022, un bail a été conclu entre SDA et la fabrique afin que le presbytère puisse continuer d'être occupé par le curé de la paroisse pour une durée d'un an;
- + Un projet d'occupation transitoire a été mis en place dans l'église afin d'assurer la préservation du bâtiment et d'amorcer le déploiement de nouvelles activités sur le site. Ce projet confère une vocation culturelle au bâtiment par l'implantation d'activités de création et de production dans le domaine du cirque. C'est La Compagnie des Autres, une entreprise d'économie sociale (OBNL), qui s'est installée dans le bâtiment et qui contribue à amorcer cette nouvelle vie à l'église;
- + Organisation d'une activité de réflexion collective avec des partenaires du milieu pour définir les besoins et faire valoir les opportunités de mise en valeur du site;
- + Définition d'une vision de mise en valeur et de développement du site et des bâtiments et élaboration du programme d'aménagement;
- + Élaboration de l'avant-projet comportant la description des travaux en architecture, en ingénierie, en scénographie et en acoustique, ainsi qu'un estimé du coût de réalisation du projet.



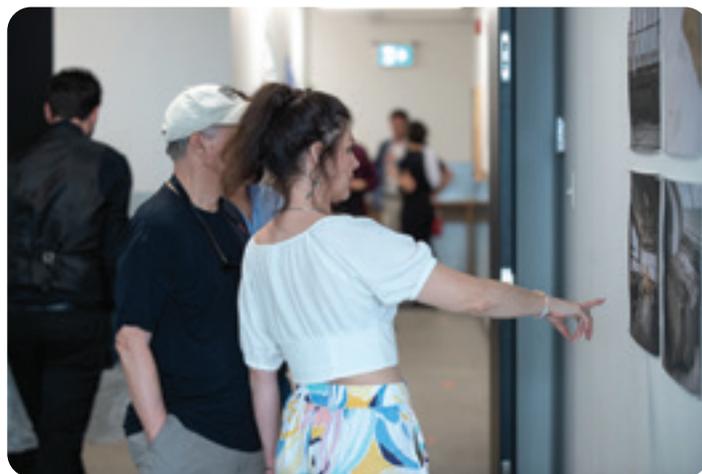
Les Ateliers 3333

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

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

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

L'ouverture officielle de l'édifice accueillant les ateliers a eu lieu le 20 juin dernier en présence de plusieurs dignitaires, dont le ministre de la Culture et des Communications, Mathieu Lacombe, et la mairesse de Montréal,



Valérie Plante. L'artiste Marc Séguin et des représentants de Société de développement Angus et de Huotco Immobilier ont officiellement pendu la crémaillère de l'édifice après deux ans de travaux pour réaménager l'espace intérieur au bénéfice de plus de 150 artistes. En plein cœur du quartier Saint-Michel, les Ateliers 3333 représentent maintenant un complexe d'ateliers abordables à l'abri de la spéculation et d'un changement de vocation.

Réalisations en 2023

- + Finalisation des travaux d'aménagement du bâtiment;
- + Les premiers occupants ont pris possession de leur atelier le 28 novembre 2022 avec beaucoup d'enthousiasme. L'occupation des ateliers s'est poursuivie au fil de l'année 2023, suivant la livraison de chacun des étages. Tous les ateliers sont loués et une liste d'attente a été constituée;
- + Les Ateliers 3333 ont été inaugurés au printemps 2023 en présence de nombreux dignitaires, d'artistes et de partenaires du projet.



Le Centre social et communautaire de la Petite-Patrie (CSCPP)

SDA accompagne le Centre Social et Communautaire de La Petite-Patrie depuis 2015 afin de l'épauler dans tous les aspects du développement de son projet et poursuivra son implication jusqu'à la terminaison de la mise aux normes au courant de la prochaine année. Après de nombreuses années d'incertitude, le Centre a procédé à l'acquisition du bâtiment le 17 décembre 2021. Le financement de l'acquisition du bâtiment a été assuré par l'Initiative immobilière communautaire du Grand-Montréal qui a octroyé un prêt en capital patient de 1 200 000\$. L'acquisition de l'édifice vient pérenniser les services communautaires et permet de maintenir des loyers abordables, nécessaires à la survie des organismes actuels et à venir.

Carrefour incontournable de la vie collective du quartier de la Petite-Patrie et des environs, le CSCPP permet notamment l'amélioration des conditions de vie, de logement, l'accès à une alimentation saine et à bas prix, la protection des réfugiés et autres migrants vulnérables, l'intégration à la société d'accueil et l'amélioration du filet de sécurité sociale.

Les organismes communautaires qui habitent le CSCPP offrent une diversité d'activités et de services qui rejoignent chaque année 630 groupes et près de 20 000 personnes, majoritairement défavorisées sur le plan socioéconomique. Le regroupement de ces ressources

communautaires sous un même toit nourrit le réseautage et la synergie entre les groupes et participe au renforcement et à la cohésion du tissu social.

L'année 2023 aura marqué, pour le CSCPP, le démarrage des travaux majeurs requis sur l'édifice. La conversion du système de chauffage au mazout vers l'électricité aura été le premier jalon atteint cette année.

C'est à la fin du printemps que les travaux de restauration de la maçonnerie ont été entamés. Le déficit d'entretien accumulé au fil des ans par l'ancien propriétaire aura certainement engendré son lot de surprises. Parallèlement, les travaux de mise aux normes et d'aménagements intérieurs sont aussi en cours et devraient se terminer au courant de l'hiver 2024. Ces travaux incluent un réaménagement du rez-de-chaussée ayant pour objectif de rendre accessibles universellement les espaces communs. Ces espaces incluent la salle de conférence utilisée par les membres, les salles de bains publiques et l'accès aux locaux du Centre de ressources et d'action communautaire de la Petite-Patrie qui occupe la majorité du rez-de-chaussée. Les corridors communs ainsi que les issues ont également été rénovés afin d'en assurer la conformité et une utilisation optimisée.

En ce qui concerne le futur, des travaux supplémentaires en électricité, en structure et en ventilation seront nécessaires afin d'offrir le plus grand confort aux organismes communautaires locataires. Comme le CSCPP n'échappe ni à la hausse des taux d'intérêt actuellement en vigueur ni à l'inflation, ces travaux devront être réalisés dans une phase subséquente. Le CSCPP et SDA ont collaboré à chercher les fonds requis pour la poursuite de ces travaux qui auront lieu en 2024.

À ce jour, une contribution de 2 000 000\$ a été confirmée par la Fondation Lucie et André Chagnon et permettra de compléter les travaux en cours et d'inclure au projet des éléments améliorant la qualité et le confort du bâtiment pour ses occupants.



Le Quartier latin

Le Quartier latin est historiquement le cœur de l'effervescence culturelle francophone de Montréal. Une dévitalisation, amorcée il y a plusieurs années, s'est récemment accentuée et entraîne malheureusement une perception négative du secteur.

SDA s'est joint à Gestion Georges Coulombe pour contribuer à revitaliser durablement un secteur symbolique du Quartier latin : la rue Saint-Denis.

Ce secteur est priorisé, car il est l'épicentre de l'activité culturelle du Quartier latin. Au cœur de la ville, entouré

d'institutions académiques et culturelles, le secteur devrait être bouillonnant d'activités. Pourtant, depuis les dernières années, il a perdu de sa vitalité. Plusieurs commerces locaux et indépendants ont fermé leurs portes, les locaux vacants se sont multipliés et la fréquentation a diminué.

Face à ce constat, SDA souhaite proposer un projet de revitalisation fort, enraciné dans l'identité culturelle et animée du quartier. En 2023, les équipes de SDA ont travaillé en collaboration étroite avec les parties prenantes du projet et ont rencontré les différents acteurs du quartier.



Angus et le développement de l'Est de Montréal

Le Pacte et le Sommet de l'Est

En mai 2023, la Chambre de commerce de l'Est de Montréal (CCEM) lance l'initiative *D'est en Est* avec comme objectif de mobiliser les acteurs de la société civile à réaliser des projets et à poser des gestes concrets qui vont accélérer la revitalisation de l'est de Montréal. Dans le cadre de cette initiative, le comité directeur rédige un texte d'engagement qui fait état des enjeux de l'Est ainsi que de son immense potentiel de revitalisation et de développement, le Pacte pour l'Est. SDA est assurément signataire du pacte.

Le 13 novembre 2023 a eu lieu le Sommet de l'Est réunissant les grands acteurs de l'Est. SDA a pu exposer ses trois grands projets pour l'est de l'île, dans les prochaines années, devant un parterre de dignitaires et plus de 800 personnes :

- + Le logement locatif abordable au Technopôle Angus;
- + La poursuite de la revitalisation du Vieux-Pointe-aux-Trembles avec le tout nouveau projet culturel et communautaire pour l'église Saint-Enfant-Jésus;
- + Le projet de revitalisation dans Saint-Michel, projet mixte apportant bureaux, commerces et logements.



La lettre ouverte en faveur de la jonction du REM de l'Est vers le centre-ville

Depuis que le projet de « REM de l'Est » a été retiré à CDPQ Infra et repris en main par les autorités régionales et québécoises (ARTM, STM, Ville de Montréal et ministère des Transports et de la Mobilité durable), un seul rapport en janvier 2023 a été produit. En mai 2023, afin de contester face à l'inaction des autorités et pour faire écho à la proposition Yaccarini-Savard, SDA, Vivre en ville et l'Alliance pour l'est de Montréal décident de réunir 50 personnalités de l'est de Montréal. Ces leaders issues des milieux économiques, sociaux, culturels et environnementaux ont signé une lettre ouverte, parue dans le Devoir, dénonçant à la fois l'absence de connexion entre l'Est et le centre-ville dans le rapport publié en janvier, et signalant les risques de congestion sur la ligne verte et d'enclavement économique de l'Est aggravant l'iniquité avec l'ouest de la ville.

En juillet 2023, le comité chargé d'évaluer le tracé du REM de l'Est, rebaptisé Projet structurant de l'Est (PSE), recommande un parcours entièrement souterrain au coût de 35,9 milliards de dollars. Cette recommandation a été depuis rejetée par le gouvernement du Québec venant accroître les délais menant à la réalisation de ce projet absolument nécessaire pour la population montréalaise.



L'Hôpital de Maisonneuve-Rosemont (HMR)

À la suite de l'annonce en juillet 2023 par le ministre de la Santé du Québec, Christian Dubé, du feu vert pour l'agrandissement de l'HMR, SDA a témoigné son soutien à ce projet qui correspond aux attentes du milieu et aussi aux aspirations pour le développement de l'est de Montréal et a renouvelé son engagement comme partenaire de développement potentiel.

Le leadership d'Angus

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

De plus, Angus soutient des organisations qui contribuent à une plus grande cohésion sociale et culturelle telles que Le Phare Enfants et Familles, la Fondation 7 Doigts et les Amis du Devoir.



Notre empreinte sur le territoire

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

Arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension :

- + Les Ateliers 3333;
-
- + Le projet mixte dans le quartier Saint-Michel.

Arrondissement Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles :

- + Le projet d'habitation et commercial Cœur du Village;
-
- + Le projet de l'Église.

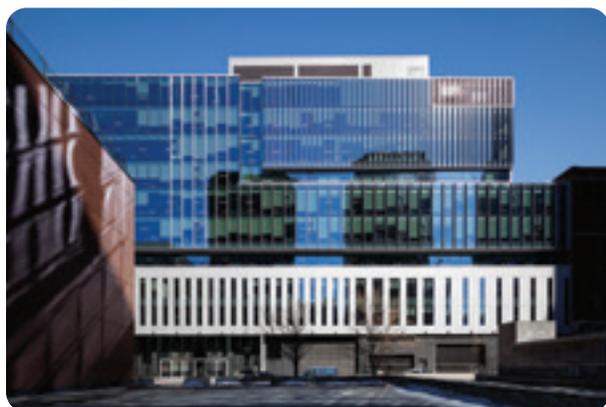
Arrondissement Rosemont–La Petite-Patrie :

- + Technopôle Angus
 - . Développement d'un nouvel édifice à bureaux carboneutre;
 - . Développement d'un bâtiment avec des unités locatives abordables.
-

- + Centre social et communautaire de la Petite-Patrie

Arrondissement Ville-Marie :

- + Gestion du Carré Saint-Laurent;
-
- + Quartier latin.



Autre projet : Fondation Archives et Patrimoine Religieux du Grand-Montréal

Fondation Archives et Patrimoine Religieux du Grand-Montréal (FAR) est un OBNL regroupant 14 communautés religieuses de la grande région de Montréal ayant pour mission de préserver les archives, publications et artefacts des communautés qui en sont membres et en assurer l'accès à des fins de recherche, de diffusion et d'éducation. Projet unique en son genre, ce centre permettra de mutualiser les ressources et d'ouvrir à la communauté (universités, historiens, passionnés, etc.) les collections des communautés membres.

Par l'entremise d'une fiducie d'utilité sociale, FAR a acquis un immeuble patrimonial situé au 180, rue de Normandie dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil qui sera transformé et agrandi pour mener à bien son projet.

Dotée d'une équipe d'archivistes et de muséologues entre autres, FAR aura la responsabilité de recevoir les collections puis d'en faire le traitement afin de documenter les milliers d'objets, documents, œuvres d'art et autres artefacts qui racontent à leur manière le fondement de la plupart de nos institutions publiques de santé, d'éducation et de services sociaux. Ils auront également pour mandat la restauration, la conservation et la diffusion des collections dans des conditions de qualité muséale, le tout sur un site exceptionnel.

FAR a confié à SDA un mandat de gestion de projet afin d'en coordonner tous les aspects, de l'embauche des professionnels à la livraison et la mise en service du bâtiment, le tout à l'intérieur des budgets et échéanciers prévus en amont.



À ce jour, la firme d'architecture Groupe Leclerc travaille en collaboration avec les firmes BPA en génie électromécanique, Côté-Jean et Associés en génie des structures, EXA Design en design d'intérieur et Collectif Escargo en architecture de paysage. Sous recommandation de SDA, FAR a aussi confirmé son intention d'octroyer le contrat de construction à l'entreprise Sidcan.

En mars 2023, un processus de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a été lancé dans le but d'autoriser l'usage « Bibliothèque et archives » dans la zone concernée. Après avoir été reçu favorablement par la communauté, le conseil local du patrimoine, le comité consultatif d'urbanisme, le conseil d'arrondissement du Vieux-Longueuil et le conseil de Ville de Longueuil, le PPCMOI est entré en vigueur le 15 septembre.

Un permis de démolition des éléments intérieurs du bâtiment en vue de l'enlèvement de l'amiante a également été accordé et les travaux ont été réalisés au courant des mois de novembre et décembre.

Situé à proximité d'une zone à fort potentiel archéologique, un inventaire archéologique a été réalisé par la firme Patrimonia sur tout le site durant le mois de novembre afin d'écarter les risques de trouvailles durant le chantier et les délais potentiels sur l'échéancier.

Le début du chantier est prévu au courant du premier trimestre de 2024 pour une durée estimée de 18 mois, permettant un déménagement des premières collections dans les nouveaux espaces vers le mois d'août 2025.

Dossier

Notre contribution à la lutte contre la crise du logement



Le logement est devenu, depuis quelques années, un champ d'intérêt et d'expertise de Société de développement Angus notamment par la construction de deux ensembles résidentiels sur le site du Technopôle et par le projet à Pointe-aux-Trembles. En témoigne aussi la participation de SDA au comité-conseil du Chantier Montréal abordable, mis en place par la Ville de Montréal pour relancer la construction de logements abordables.

La réflexion autour du logement abordable

Afin de contribuer à résorber la crise du logement, SDA souhaite développer un parc de logements locatifs abordables de qualité, dans lesquels les ménages pourront se projeter vers l'avenir et bénéficier d'une sécurité de logement à long terme. Il ne s'agit pas de logements transitoires vers une condition de vie meilleure, mais plutôt de logements permettant à des ménages de s'y établir pour une longue période et ainsi créer un réel chez-soi.

La construction de logements abordables nécessite des montages financiers complexes. SDA a donc multiplié les modélisations financières pour les potentiels projets afin de maximiser les outils financiers disponibles pour la création de logements abordables.



D'autre part, la fiducie d'utilité sociale s'avère être un modèle de détention permettant de répondre à plusieurs enjeux liés au logement. Les futurs logements locatifs construits sur le territoire montréalais seront donc versés dans la Fiducie foncière Angus Louis Roquet. Les unités construites à Pointe-aux-Trembles constitueront une première en la matière.

La Fiducie :

- + Empêchera la disposition de l'actif;
- + Préservera l'abordabilité des habitations à perpétuité;
- + Assurera une abordabilité pérenne;
- + Permettra le contrôle de l'augmentation des loyers;
- + Génèrera une abordabilité accrue dans le temps;
- + Restera propriétaire à perpétuité de son parc immobilier;
- + Assurera le maintien de la qualité des habitations;
- + Protègera la sécurité de l'occupation;
- + Donnera un effet de levier pour du développement dans quelques décennies.

De plus, il est nécessaire de générer de l'abordabilité sur l'ensemble des composantes d'un projet immobilier. SDA a ainsi mandaté la firme Provencher_Roy pour vaquer à l'optimisation des immeubles construits pour ultimement se doter d'un devis technique permettant de développer des immeubles plus efficaces en matière de coûts de construction.



Des projets potentiels pour le logement abordable

De ces réflexions découlent de multiples pistes d'atterrissage envisagées par SDA sur le territoire de l'est de Montréal, mais aussi en région.



Rimouski

Dans cette continuité, le groupe Angus a amorcé des démarches de développement à Rimouski visant à matérialiser les solutions pour l'abordabilité du logement. Rimouski est un marché en surchauffe depuis quelques années. Les taux d'inoccupation frôlent 0% et le prix médian des logements est en forte hausse. La crise du logement y a donc un impact sur le plan social, mais freine aussi le développement économique de Rimouski qui est en pleine effervescence. SDA arrive donc à un moment charnière avec des solutions à proposer.

SDA a été interpellée directement par le maire de Rimouski pour le développement de logements. Une première visite d'avant-projet a eu lieu en juin. Une entente de développement s'en est suivie entre la Ville de Rimouski et SPA entourant la cession à SPA, sous certaines conditions, de terrains vacants appartenant à la Ville pour des fins de développement mixte, notamment un parc de logements locatifs abordables.

Depuis, plusieurs visites par l'équipe de développement ont eu lieu, notamment visant à prendre connaissance des acteurs et de la réalité du milieu rimouskois. Des rencontres ponctuelles avec les élus et l'équipe de la Ville ont permis d'initier une relation étroite avec ces derniers.



Le Technopôle Angus

Le Technopôle est le terrain naturel pour déployer le modèle de logement abordable proposé. En effet, un terrain y est encore disponible pour un développement résidentiel. La firme d'architecture Aedifica a été mandatée pour travailler sur des plans préliminaires. Il est ainsi prévu d'y accueillir la première mouture du modèle de logement abordable Angus.

Quartier Saint-Michel

Le souhait d'Angus est de doter Saint-Michel d'un véritable cœur de quartier. Il s'agit d'un quartier aux prises avec de forts enjeux de pauvreté, caractérisé par un environnement urbain déstructuré. La mise en œuvre d'une opération de revitalisation majeure dans le quartier repose sur l'acquisition de propriétés stratégiques ainsi que sur une contribution financière de la Ville de Montréal et du gouvernement du Québec. Le développement proposé favorise une mixité des usages en incluant des locaux commerciaux ainsi qu'un immeuble hébergeant des fonctions institutionnelles.

Communication et relations publiques



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

Réalisations en 2023

- + L'événement communautaire pour célébrer le 25^e anniversaire du Technopôle Angus avec plus de 2 000 participants;

- + L'inauguration des Ateliers 3333 en présence du ministre de la Culture et des Communications, Mathieu Lacombe, de la mairesse de Montréal, Valérie Plante et Ericka Alneus, responsable de la culture et du patrimoine de la Ville;

- + La première édition des Rendez-vous Angus, exposition d'art contemporain;

- + L'inauguration du bâtiment Rita Dionne-Marsolais;

- + L'inauguration de la place Charles Larouche;

- + L'inauguration de *Train de vies*, sculpture de Roger Langevin, sur la place Léopold Beaulieu;

- + Brunch festif entre partenaires, membres de l'équipe et élus entamant les festivités du 25^e anniversaire;

- + Les relations médias pour le 25^e anniversaire du Technopôle Angus avec la parution, dans de nombreux journaux et magazines spécialisés, d'articles et de dossiers spéciaux sur le Technopôle;

- + Le logo, les affiches et la vidéo officielle du 25^e du Technopôle Angus;

- + Les publications de l'Express Angus en février et novembre 2023, outil média interactif destiné à présenter et faire le point sur les projets de SDA en cours de développement;

- + La visite du Technopôle Angus de la délégation coréenne avec des présentations des projets respectifs;

- + Le tour guidé du Technopôle Angus aux ingénieurs de GÉNIUM 360.





Lignes de désir – saison 2

Après avoir lancé la nouvelle série Lignes de désir sur plusieurs plateformes en 2022, nous avons produit la seconde saison en commençant par la réalisation d'une série balado de cinq épisodes. Lignes de désir est une série documentaire autour du développement urbain où experts et chercheurs abordent des sujets divers tels que la ville, la densification, le verdissement, l'abordabilité et proposent et envisagent de nouvelles manières de faire du développement plus responsable et intégré, soucieux des problématiques actuelles.

Sous la thématique du logement, la nouvelle série rassemble des experts de divers milieux qui s'attardent sur la crise actuelle en traitant des causes, des impacts et des solutions à apporter. À noter que Christian Yaccarini et Christian Savard, membre du CA de Société du patrimoine Angus ont accepté de participer à l'enregistrement.

Animée par la dramaturge et comédienne Véronique Côté, la seconde saison de la série balado Lignes de désir est disponible en ligne depuis le 20 décembre 2023.

Médias sociaux

Cette année, l'axe donné aux médias sociaux a été de prioriser le 25^e anniversaire du Technopôle Angus. Une série de publications et d'articles a été réalisée dans ce sens.

Notre communauté sur les médias sociaux en 2023 :

SDA

2 587

abonnés

+5.8%

depuis 2022

facebook

Technopôle Angus

4 447

abonnés

+7.7%

depuis 2022

SDA

521

followers

+27.7%

depuis 2022

Instagram

Technopôle Angus

879

followers

+46.2%

depuis 2022

SDA

2 413

abonnés

+38%

depuis 2022

LinkedIn

Technopôle Angus

796

+33.8%

depuis 2022



En cours de réalisation

Le centre d'interprétation

Depuis plus d'un an, SDA est en collaboration pour l'implantation d'un centre d'interprétation avec l'équipe de Daily tous les jours (DTLJ). DTLJ est un studio d'art et de design montréalais qui crée des expériences collectives en espace public telles que les balançoires musicales du Quartier des spectacles ou les bouchées sonores au Central.

Le projet est d'offrir au Technopôle Angus et à ceux et celles qui le fréquentent un espace expérientiel communautaire où l'histoire du Technopôle est racontée, un lieu que les publics peuvent investir et qui soit une vitrine des innovations sociales et écologiques du site.

En décembre 2023, la première phase du projet s'est concrétisée avec l'installation d'un tableau de bord animé, appelé le Cœur d'Angus, sur la vitrine du local de Cité Angus Phase 1, futur espace accueillant le projet du centre d'interprétation. Cette interface numérique informe les passants du temps qu'il fait, des bus à venir, des événements qui ont lieu au Technopôle Angus... Il est le messager du quartier.

Angus Destination Neuroinclusive

Initiative portée par le Centre d'autisme À pas de géant, Société de développement Angus est partenaire dans la mise en place d'un quartier neuroinclusif. Par le biais de services spécialisés, de programmes éducatifs et de sensibilisation, ce projet vise à faire du Technopôle Angus la destination la plus neuroinclusive du Québec par l'apport de toute la communauté d'affaires et commerciales en son sein et dans l'est de Montréal.

SDA collabore donc avec le Centre À pas de géant et la Chambre de commerce de l'est de Montréal afin de mettre sur pied une alliance d'employeurs du Technopôle Angus et de l'est qui souhaitent s'engager. Des conférences, des ateliers, des opportunités de jumelage en



stages et/ou d'intégration en emplois ainsi que des ressources en neuroinclusion seront offerts aux membres de l'alliance pour faciliter leur engagement.

Le 26 octobre, une soirée porte ouverte a eu lieu au centre pour présenter l'initiative aux futurs employeurs intéressés. Plus de 40 dirigeants, partenaires et organismes en employabilité du quartier et d'ailleurs se sont déplacés pour l'occasion. Le 13 décembre, une conférence hybride sur le thème de l'employabilité neuroinclusive a eu lieu au Centre À pas de géant. Des expériences et des témoignages tant d'employeurs initiés à l'embauche inclusive que de personnes autistes aux parcours diversifiés furent mis à l'honneur.

D'autres événements à noter en 2023

- + Le Chant du verglas, parcours extérieur de témoignages autour de la crise du verglas;
- + L'inauguration du nouveau Centre d'autisme À pas de géant en présence du premier ministre François Legault;
- + La visite du groupe de travail de l'ONU en économie sociale du Technopôle Angus;
- + Les marchés publics du printemps et d'automne organisés par le Collectif Créatif Mtl aux mois de mai et septembre 2023;
- + La troisième édition du marché des Fêtes organisé par le Collectif Créatif Mtl, toujours au profit du Phare, Enfants et famille;
- + L'événement de lancement du livre du 25^e anniversaire du Phare, Enfants et familles et cocktail;
- + La sortie du livre de Mme Louise Harel, *Sans compromis*;
- + La collecte de sang annuelle du Technopôle Angus.

Le 25^e anniversaire du Technopôle Angus



Une fête de quartier en l'honneur du 25^e

Depuis les débuts du projet, la population de Rosemont et des quartiers avoisinant le Technopôle Angus a toujours été impliquée dans son développement. Alors pour célébrer le 25^e anniversaire de ce lieu, il a semblé évident pour SDA de faire une grande fête communautaire.

Citoyens, résidents, travailleurs, partenaires, tous ont été conviés à participer à cette célébration le 14 septembre. Au programme, de la bouffe de rue offerte par

les restaurateurs du Technopôle Angus, à la fois dans la rue William-Tremblay, fermée pour l'occasion, et dans la cour arrière du Locoshop Angus, des kiosques d'animation et d'information tenus par plusieurs commerçants, organismes communautaires et entreprises d'économie sociale du quartier.

En musique, DJ Oonga a animé le site de 17h à 20h, puis le Winston Band a offert une prestation dans le parc Jean-Duceppe jusqu'à 21h. Une belle soirée animée, festive, pour le plaisir des plus de 2 000 participants.





Des inaugurations pour célébrer les bâtisseurs du Technopôle

Dans le cadre de cette journée spéciale que fut le 25^e, deux inaugurations ont eu lieu au Technopôle Angus ce même 14 septembre.

Il était important pour Société de développement Angus d'honorer celle qui fut un des appuis indéfectibles du projet du Technopôle Angus avant même qu'il porte ce nom. Mme Rita Dionne-Marsolais, ancienne ministre et députée de Rosemont a appuyé le « Projet Angus » depuis 1993, avant même de remporter ses premières



élections comme députée de Rosemont. Dès son élection, elle a travaillé sans relâche pour concrétiser ce projet structurant pour la communauté de Rosemont, alors aux prises avec une crise de l'emploi. En présence de Pauline Marois et de Jean-François Lisée, le bâtiment du 4101 Molson a été inauguré et porte désormais le nom de l'Édifice Rita Dionne-Marsolais.

Pour rendre hommage à celui sans qui le Technopôle Angus n'existerait sans doute pas, la nouvelle place publique située au coin d'Augustin-Frigon et Mont-Royal se nomme dorénavant la place Charles Larouche, au nom du Vice-président-Directeur de SDA. Formé à l'École Polytechnique de Montréal en génie civil, spécialisation de structure, M. Charles Larouche est arrivé à Société de développement Angus pour relever le projet du 2901 Rachel qui va devenir par la suite l'Édifice Bernard-Lamarre. Depuis, M. Charles Larouche a toujours été l'homme des solutions et c'est pour cela que nous lui rendons hommage. Deux œuvres vont figurer sur la place : *la Tour* et *la Caserne*, réalisées par l'artiste-peintre Vincent Larouche.



La médaille de l'UQAM décernée à Christian Yaccarini

En marge des festivités du 25^e anniversaire du Technopôle, l'Université du Québec à Montréal (UQAM) a décerné, le 21 novembre, la Médaille de l'UQAM à Christian Yaccarini. Cette distinction lui a été attribuée lors de la collation des grades de l'École des sciences de la gestion.

En lui décernant cette distinction, l'UQAM souhaitait reconnaître la remarquable contribution de Christian Yaccarini à la société ainsi que son rôle névralgique dans l'élaboration d'un nouveau modèle de développement urbain et social. Les réalisations de SDA ont bénéficié de la recherche-action menée à l'UQAM, une alliée de la première heure.

Parmi les récipiendaires de la Médaille de l'UQAM, mentionnons : Pierre Fortin et Bernard Derome en 2022, Donna Mergler en 2021, Gil Rémillard en 2019, Olga Hrycak, en 2015, Bernard Landry en 2014.

Un cadeau pour notre équipe

Afin de marquer le coup et en remerciement de leur travail admirable, des cotons ouatés ont été offerts aux membres de l'équipe.

Un brunch festif entre proches du Technopôle Angus

Le dimanche 10 septembre a été l'occasion de se retrouver, collègues, partenaires et élus pour un repas entamant ainsi les festivités du 25^e anniversaire du Technopôle Angus.



Le 25^e dans les médias

- + *Le Technopôle Angus a 25 ans*, la Presse;
- + *Les 25 ans du Technopôle Angus*, entrevue de Christian Yaccarini au micro de Luc Ferrandez sur 98.5;
- + *Le Technopôle Angus célèbre ses 25 ans en grand*, Est Média Montréal;
- + *Technopôle Angus : un projet de développement immobilier visionnaire qui s'inscrit dans la modernité pour son 25^e anniversaire*, dossier spécial, Espace Montréal;
- + *Les 25 ans du Technopôle Angus : une utopie devenue réalité*, dossier spécial, Immobilier commercial;
- + *Le Technopôle Angus, une inspiration pour l'est de Montréal*, Le Devoir;
- + *Le Technopôle Angus, 25 ans d'innovation*, dossier spécial, Génium 360;
- + *Technopôle Angus : une histoire - un modèle*, dossier spécial, Formes;
- + *25^e du Technopôle Angus : une belle soirée animée*, Est Média Montréal;

Économie sociale



Mosa
Mouvement des personnes âgées à l'âge
Département du développement économique et des affaires communales
2000-10-15, 16h30-18h30, 1000-10-15, 16h30-18h30
à l'occasion de la Journée internationale de la personne âgée

À pas de géant



La visite de l'ONU au Technopôle Angus

À la suite de la reconnaissance par l'assemblée générale des Nations Unies, le 18 avril 2023, de l'économie sociale et solidaire en tant que contributeur à la réalisation des objectifs de développement durable par l'innovation sociale, le groupe de travail interagences des Nations Unies sur l'économie sociale et solidaire (l'UNTFSSSE) a visité le Technopôle Angus, en tant que référence en matière de développement écoresponsable et d'économie sociale.

Lors de leur visite, les membres ont rencontré plusieurs des entreprises d'économie sociale présentes au Technopôle Angus telles que la Caisse d'économie solidaire Desjardins, organisatrice de la tournée, le Groupe PART, le Collectif des entreprises d'insertion du Québec, l'UTILE, Insertech, la coopérative La Chope Angus et Société de développement Angus.

Le Mouvement des Organismes Solidaires d'Angus (MOSA)

Une initiative en économie sociale et communautaire lancée par SDA fin décembre 2022 a vu le jour au Technopôle Angus. Le MOSA est un regroupement des entreprises d'économie sociale et de tous les organismes communautaires du Technopôle Angus. Il regroupe 13 organisations qui ont à cœur de dynamiser leur territoire et entreprendre des initiatives tournées vers la communauté.

Leur mission : collaborer au développement d'un modèle novateur de solidarité et d'inclusivité à l'échelle de l'écoquartier Angus et mettre en lumière la force de l'économie sociale, en inspirant et en engageant la communauté.

Pour cette première année d'existence, l'objectif était de faire connaître le mouvement et de sensibiliser les gens sur les missions respectives des entreprises membres. Trois initiatives ont été menées :

- + Un 5 à 7 réseautage avec les autres entreprises du Technopôle Angus;
- + Des kiosques d'informations et animations lors de l'événement public du 25^e du Technopôle Angus;
- + Une chaîne de publications sur les médias sociaux a été diffusée le 20 novembre dans le cadre du mois de l'économie sociale.

L'accélérateur pour les entreprises en économie sociale

Depuis plus de deux ans, SDA en partenariat avec MCE Conseils, la Caisse d'économie solidaire Desjardins et l'UQAM réfléchissent à la possibilité d'implanter un accélérateur d'entreprises d'économie sociale sur le site du Technopôle Angus. Cette année, les rencontres se sont succédé afin de définir le projet et de consolider de futurs partenariats. Le projet a eu l'aval du milieu et des opérateurs potentiels ont été approchés.

Partenariats et réseau

Chaque année, nous renouvelons notre adhésion au Chantier de l'économie sociale et au Conseil d'économie sociale de l'île de Montréal (CESIM), et participons aux différents événements, rassemblements et activités du réseau.



Finances et comptabilité

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

- + Facturation et collection des loyers (base et additionnel) prévus aux différents baux en place;

- + Émission des bons de commande;

- + Paiement des factures;

- + Préparation des états financiers mensuels et rapport aux instances requises;

- + Préparation, envoi et collection de la treizième facture aux locataires;

- + Préparation des budgets d'exploitation.

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

- + La préparation des montages financiers des projets;

- + La négociation et la mise en place des financements;

- + Le suivi des budgets de construction;

- + La gestion des actifs de la Fiducie foncière Angus Louis Roquet;

- + La préparation des rapports d'analyse de rentabilité et de gestion financière.

Gestion immobilière

Un des facteurs clés du succès d'Angus est certainement le soin avec lequel l'équipe de gestion immobilière traite ses locataires. Celle-ci s'assure également du maintien des certifications environnementales, un point fort et distinctif pour Angus. Notamment, en 2023, l'équipe a travaillé à l'obtention des nouvelles certifications BOMA BEST pour les édifices du 4101 Molson et le Locoshop Angus.

L'équipe de gestion immobilière 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'environ soixante-dix baux.

Cette année encore fut la preuve des nombreux investissements réalisés par notre équipe dans la gestion de nos locataires. En effet, nous n'avons compté aucun départ de nos locataires en 2023. La rétention est par conséquent de 100%.

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

- + Les sept immeubles du Technopôle Angus pour le compte de la Fiducie foncière Angus Louis Roquet (495 000 pi ca);
- + Le 4051 Molson (Édifice Ig2) pour le compte de Société en commandite Phase X Angus dont les commanditaires sont SPA, Ipsofacto et Gestion édifice Molson phase X S.E.C. Il s'agit d'un immeuble d'une superficie locative de 60 000 pi ca et d'un étage de stationnement en sous-sol;
- + La Cité médicale Angus (100 000 pi ca) pour le compte de Société en commandite Écoquartier Angus Phase I dont les commanditaires sont SPA et Huotco Immobilier;
- + Le 3333 Crémazie dans lequel nous opérons une conversion en ateliers d'artistes, les Ateliers 3333 (93 000 pi ca). Il s'agit d'un projet réalisé conjointement avec Huotco Immobilier et Marc Séguin;
- + Le Carrefour de l'économie sociale Angus pour le compte du syndicat des propriétaires de l'immeuble (30 000 pi ca);
- + L'immeuble du Carré Saint-Laurent pour le compte de Gestion Saint-Laurent Angus (210 000 pi ca).

Afin de répondre à tous les besoins, notamment les plus spécifiques, deux nouvelles ressources ont été recrutées : un nouveau coordonnateur à l'exploitation spécialisé dédié aux opérations des immeubles de l'îlot central et plus spécifiquement aux blocs opératoires dans la Cité médicale Angus, et un nouveau préposé à l'entretien des immeubles consacré à l'entretien de l'immeuble Cité médicale Angus et aux suivis de tous les contrats liés à la gestion de celui-ci.

Service juridique

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

Ressources humaines

La plus grande force au sein du groupe Angus est sans contredit les membres de son équipe de travail. Tous les jours, des professionnels de différents domaines mettent en commun leurs forces intellectuelles respectives afin de faire rayonner les missions et les valeurs d'Angus. Tous et chacun ont à cœur le succès des projets et, en ce sens, un réel travail d'équipe opère quotidiennement dans les locaux de SDA. On pourrait même traduire cela par une « responsabilité collective ».

Soulignons qu'au sein de SDA, il n'y a pas de télétravail. Chaque jour, tout le monde est au bureau. Le travail en « silo » n'existe pas et c'est cette propension à l'échange d'idées et à la collaboration qui crée un environnement de travail unique et stimulant.

L'équipe de travail évolue quotidiennement dans un environnement de travail sain avec toute l'autonomie nécessaire à chacun et chacune pour livrer les projets. Nous nous assurons de l'apprentissage et du développement des compétences des employés afin qu'ils puissent évoluer dans l'entreprise. En témoigne un taux de rétention du personnel de 100%.

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

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

Béatrice Alain
Directrice générale
Chantier de l'économie sociale

Line Beauchamp
Consultante stratégique
et administratrice de sociétés

Léopold Beaulieu
Cofondateur et membre du CA
Caisse d'économie solidaire Desjardins

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

Cette année, nous avons pu compter sur l'arrivée de deux nouveaux membres au sein du conseil d'administration, Mme Julie Favreau, présidente de la firme de service-conseil Fi3 et M. Christian Savard, directeur général de Vivre en ville

Nous souhaitons remercier aussi chaleureusement Mme Audrey Murray qui a siégé à titre d'administratrice jusqu'à cette année. Sa contribution à la vision et aux nouvelles aspirations d'Angus est indéniable.

France Brochu
Directrice générale
Dynamo, Ressource en mobilisation
des collectivités

Julie Favreau, Avocate, ASC
Présidente
Fi3

François Ferland
Avocat-conseil
Therrien Couture Joli-Cœur

Michel Larouche
Associé
PricewaterhouseCoopers

Audrey Murray
Sous-ministre
Ministère du Tourisme

Christian Savard
Directeur général
Vivre en ville



Conseil des fiduciaires

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

Le conseil des fiduciaires est composé des membres du conseil d'administration de SPA et d'un membre additionnel, M. Stephan Morency. À la suite du décès de M. Louis Roquet, Mme France Brochu a accepté d'en assurer la présidence.

Présidente du conseil

France Brochu

Directrice générale
Dynamo, Ressource en mobilisation
des collectivités

—

Stephan Morency

Vice-président et chef de
l'investissement Fondation CSN



Partenaires d'Angus

Fondaction

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

Caisse d'économie solidaire Desjardins

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

Gouvernement du Québec et Ville de Montréal

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

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

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

Investissement Québec (IQ)

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

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

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

L'équipe de SDA

Christian Yaccarini
Président et chef de la direction

Philippe Lamarre
Conseiller stratégique
au Président

Charles Larouche
Vice-président directeur

Pierre Métivier Chargé de projets immobiliers	Olivier Lemieux Chargé de projets immobiliers	David Goulet-Jobin Chargé de projets immobiliers
---------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------

Richard Bégin Directeur exploitation	Mélanie Lafourcade Coordonatrice à la gestion immobilière Carré Saint-Laurent	Julie Pierre Coordonatrice à la gestion immobilière	Daniel Tchokothe Coordona- teur à la gestion immobilière	Céline Pierre Adjointe à l'exploitation	Aurélié Philippe Adjointe à l'exploitation Carré Saint-Laurent	Michaël Bédard, Francisco Bautista, Martin Saint- Laurent et Patrick Sinigagliese Préposés à l'entretien des immeubles
------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

André Shareck Vice-président finances	Valérie Dessureault Directrice Finances et gestion des actifs	Christine Labelle Contrôleure	Alexandre Massé Technicien comptable	Youssef Mastour Technicien aux comptes payables
-------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------	---------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------

Monique Larivière Vice-présidente ressources humaines et matérielles	Sophie Sabourin Adjointe à la direction
--------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------

Stéphane Ricci Vice-président développement	François Yaccarini Analyste financier et chargé de projets	Alexandre Paré Chargé de projets - Développement
----------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------

Marilou Hudon-Huot Vice-présidente location commerciale et développement résidentiel	Florent Dubois Conseiller développement locatif et résidentiel
---------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------

Pierre Choquette Vice-président communication et affaires publiques	Isabelle Hébert Conseillère senior communication et marketing	Amélie Olivier Conseillère communication et projets sociaux
-------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------

Marylène Couture Secrétaire aux affaires corporatives	Annie Deneault Conseillère juridique
--------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------



Épilogue

Dans le cadre du 25^e anniversaire du Technopôle Angus, le magazine *FORMES* publie, début novembre 2023, un dossier spécial sur le Technopôle. L'article *La ville de demain existe déjà* fait état de notre vision et de nos prouesses technologiques dans nos démarches d'un développement écoresponsable faisant à la fois du Technopôle Angus, un vaste laboratoire, mais aussi un quartier innovant, répondant aux problématiques actuelles et d'une qualité de vie exceptionnelle.



La ville de demain existe déjà

Marc-André Mc Donald

En vingt-cinq ans, la Société de développement Angus (SDA) a parcouru beaucoup de chemin. Hier, usine d'assemblage de locomotive ; aujourd'hui, écoquartier paisible de la métropole québécoise. Voici comment ce terrain industriel a pu renaître de ses

cedres sous la forme d'un milieu de vie respectueux des gens et de l'environnement. Dans le cadre de ces vingt-cinq ans, *FORMES* s'est entretenu avec **Charles Larouche** – vice-président directeur, qui travaille pour la SDA depuis vingt et un ans – ainsi que **David Goulet-Jobin**, ingénieur et chargé de projet. « David est celui qui a planifié

et coordonné l'ensemble de la construction du quartier », de l'urbanisme jusqu'à la mécanique des bâtiments, explique M. Larouche. Nous sommes donc en bonnes mains pour comprendre la logistique très complexe des techniques et des technologies innovantes du projet.

L'écoquartier s'inscrit dans l'îlot central du **Technopôle Angus**. Il a été réfléchi dans son ensemble pour devenir exemplaire en termes de qualité urbanistique. L'aboutissement de la conception a d'ailleurs mené les plans de l'écoquartier à être certifié LEED¹ certification for neighborhood development (certification pour l'aménagement de quartiers). Ayant reçu la certification platine, la SDA a réussi son pari d'obtenir la plus importante distinction LEED de sa catégorie. En parallèle, les bâtiments construits sur le site sont eux aussi certifiés ou en cours de certification auprès des autorités. Le premier bâtiment résidentiel construit a obtenu le niveau or. « Pour les deux phases à venir, nous visons le platine », explique M. Goulet-Jobin. L'expérience acquise avec le temps permet à l'ingénieur d'en apprendre beaucoup sur les besoins en période de conception et de construction. Ceci lui permet de mieux orienter les efforts des équipes pour répondre au cahier des charges très sévère de la certification. Tout cela pour dire que la volonté de bien concevoir et de bien construire porte l'ensemble des infrastructures dans une vision globale d'efficacité et de durabilité.

C'est en 2011 que la réflexion sur l'îlot central s'est enclenchée, et la première pelletée de terre s'est faite en 2018. Il y a donc eu près de sept ans de préparation à la construction. Ce délai s'explique, d'une part, par le désir de bien planifier les choses. Des firmes d'architecture et de génie-conseil de partout au Canada ont été invitées à proposer leur concept pour faire de l'endroit un milieu de vie d'exception. Ayant à cœur le projet, l'équipe a pris les devants et est allée voir ce qui s'est fait ailleurs dans le monde, notamment dans les pays scandinaves. « Dès le début, on a mis la main à la pâte », nous dit M. Larouche, exprimant ainsi son besoin de connaître les écueils et les succès de projets similaires.



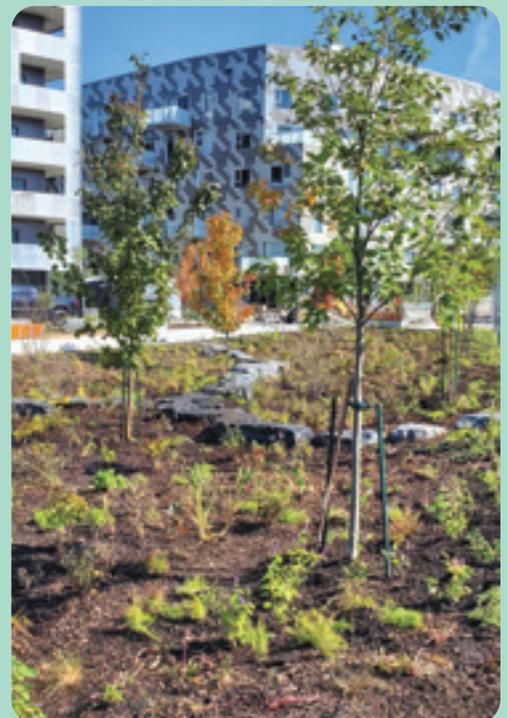
D'autre part, l'exploitation industrielle qui a eu cours pendant toutes ces années a relâché passablement de contaminants dans le sol. C'est une lourde tâche que de décontaminer un aussi grand site.

Surmontant les défis, la SDA décide de faire un projet pas comme les autres. La différence, c'est l'étendue des travaux. Il est question d'un quartier complet qui comprend un boisé urbain, des espaces commerciaux et plusieurs complexes résidentiels (dont un familial, un étudiant et un de logements sociaux). Le lieu comprend même son propre réseau de rues et son fournisseur d'énergie local. La SDA démontre ici qu'on peut tirer profit, à cette échelle, d'une planification et de l'optimisation des intrants et extrants d'une communauté pour le bien de tous. L'optimisation tient principalement à la gestion de l'eau pour les espaces écologiques et à la gestion énergétique entre les bâtiments par une boucle de recirculation.

Les corridors écologiques

Parlons-en de la gestion de l'eau et de l'énergie. D'abord, la pluie. Pour mettre en contexte, la gestion

de l'eau de pluie doit être abordée pour tout projet de construction neuve. À Montréal, une série de normes strictes viennent s'ajouter au Code national du bâtiment en ce qui a trait aux rejets d'eau vers le réseau de la ville. Les règlements sont stricts parce que la capacité du réseau est limitée et que, dans une grande ville comme Montréal, c'est un énorme défi que de tout



prendre en charge au même moment. Imaginez le volume d'eau qui devrait circuler sous les rues et être traité lors d'une forte averse sur l'ensemble de la superficie de l'île². Une estimation rapide nous indique que ça représente environ 4000 piscines olympiques à chaque averse. C'est une charge énorme à prendre d'un seul coup.

NIPPAYSAGE a conçu la stratégie de gestion des eaux intégrée au paysage comme une infrastructure verte, et coordonné l'élaboration des plans et devis avec **Vinci Consultants**. Chaque goutte d'eau qui tombe sur le site est dirigée premièrement vers les végétaux, avant de se retrouver dans un réservoir souterrain. Ce paysage verdoyant et irrigué naturellement offrira un confort thermique aux citoyens par l'ombre qui sera créée par les arbres à grand déploiement et par l'évapotranspiration des végétaux.

Pour répondre, et même devancer ces codes et normes, la gestion des eaux pluviales du lot commun sera centralisée dans un îlot de biorétention. Voici comment l'ouvrage fonctionnera : l'eau des bâtiments et des ruelles est dirigée vers l'îlot central par des caniveaux et des îlots périphériques. Ces ouvrages combinent l'efficacité technique du génie civil et l'esthétique de l'aménagement paysager. Conçues pour être pérennes, ces infrastructures visent à prévenir l'érosion des sols et à réduire les volumes d'eau rejetés dans le réseau municipal. Ce corridor permet ainsi la rétention du 95^e percentile des eaux de pluie qui tombent sur l'ensemble du site, incluant les toits des immeubles. Il n'y a alors que 5 % de la plus forte pluie en cent ans qui est envoyée vers la ville. C'est dire qu'il n'y a pratiquement jamais de déversement dans ce système. Dans le cas contraire, la SDA retient l'eau sur son terrain à l'aide d'un système de drainage à débit contrôlé pour allonger la période de renvoi.



Lors d'une forte pluie, plusieurs dizaines de milliers de litres d'eau sont conservés sur le site. D'où l'intérêt d'avoir autant d'espaces verts. C'est dans les zones végétalisées plutôt que dans les rues et les stationnements que l'eau s'accumule. De cette manière, la forêt urbaine s'abreuve pour compléter de façon naturelle le cycle de l'eau et les occupants continuent d'utiliser la voirie de façon habituelle. Cependant, pour en arriver là, il faut dédier le quart de la surface du quartier aux parcs et boisés.

D'ailleurs, tous les secteurs boisés sont reliés entre eux afin d'assurer la continuité du corridor écologique. Cela permet à la faune de se déplacer en toute quiétude.

En complément, une partie de l'eau est filtrée et entreposée dans un réservoir pour utilisation ultérieure. Lorsque les résidents ou les employés du quartier désirent laver leur vélo ou arroser leur plate-bande, elle est rendue disponible grâce à un système de pompage. « Dans de prochains bâtiments,

l'eau de pluie sera même récupérée pour la chasse d'eau des toilettes », prévoit M. Goulet-Jobin.

La réflexion porte aussi sur l'hiver. La neige usée sera entreposée sur la place centrale, offrant des montagnes pour les enfants. La fonte de la neige sera dirigée vers l'îlot de biorétention où un système assure le traitement des matières en suspension, des huiles et des graisses. De plus, aucun sel de déglacage ne sera utilisé.

La gestion de l'eau et la forte présence d'aménagements végétalisés sont cruciales dans le volet aménagement des écoquartiers. La gestion eaux est un processus complexe et coûteux pour les villes. De réduire le renvoi en eaux usées et de limiter la consommation d'eau traitée de façon locale et sans l'intervention d'une usine de traitement rend les villes plus résilientes aux météos extrêmes. Il en va de même pour la canopée puisqu'elle offre de l'ombre et de la fraîcheur, créant un effet tampon limitant les îlots de chaleur.

La ville de demain est là, dans ce quartier. Déjà conçue et en cours de construction. L'interrelation du social, de l'environnemental et de l'économique forme un véritable milieu de vie. Là où il fait bon vivre et travailler.

Le bâtiment innovant

Il va sans dire que, dans la ville du futur, se trouve le bâtiment du futur. Le bâtiment du futur, c'est celui qui a été construit hier et qui sera encore là demain. C'est aussi celui qui est construit aujourd'hui en pensant à demain. Avant même que le Code du bâtiment et de l'énergie du Canada n'ait d'exigences strictes en termes d'efficacité énergétique, la SDA mettait sur plan un groupe de bâtiments aux usages mixtes reliés entre eux par une boucle énergétique. Dans *FORMES* (vol. 18, no 1), nous avons vu qu'une

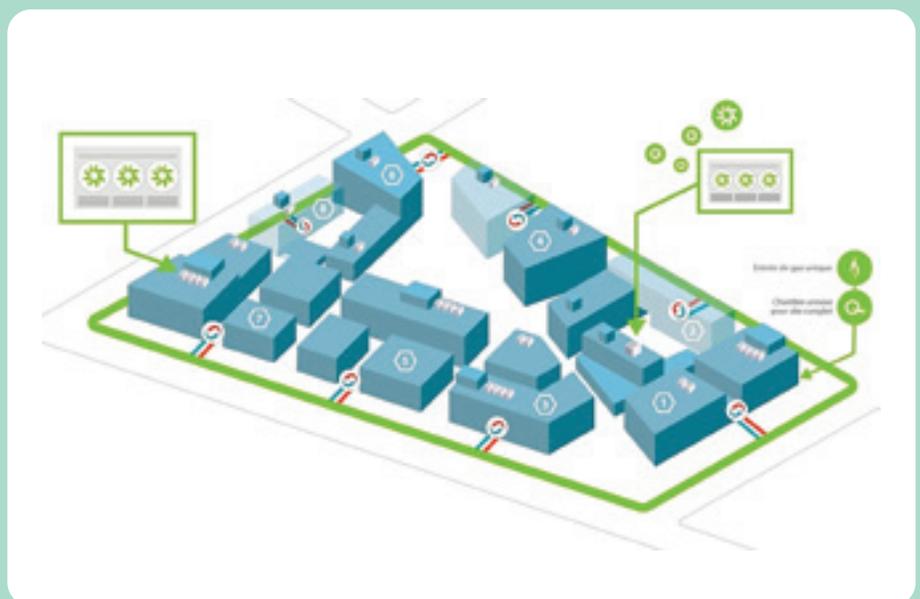
boucle énergétique est un réseau permettant l'échange d'énergie entre différentes zones ayant différents besoins. Dans ce cas-ci, ce sont des bâtiments commerciaux qui sont reliés à des bâtiments résidentiels par un groupe de thermopompes. Du fait de leurs fonctions, les bâtiments commerciaux produisent beaucoup de chaleur. Les lumières, ordinateurs, serveurs et autres équipements font en sorte qu'ils ont des besoins en climatisation toute l'année durant. Des thermopompes assurent donc la climatisation en tout temps. Comme leur nom le laisse entendre, les thermopompes puisent la chaleur dans un milieu pour le transférer dans un autre milieu. Grâce à ce cycle, la chaleur peut être efficacement pompée dans les locaux commerciaux et transférée dans les résidences tout au long de la période de chauffage. Ainsi, les commerces sont frais et les maisons sont chaudes.

Pour la climatisation des logements, des systèmes appelés VRF sont utilisés. On les installe sur le toit de chaque immeuble d'habitation. L'unité de toit envoie son réfrigérant dans le système central

de chaque appartement. L'avantage de ces systèmes est que si un appartement climatise parce que le soleil frappe ses murs et qu'un autre chauffe parce qu'il fait froid du côté ombre, l'échange d'énergie est optimisé pour prendre les rejets de l'un et alimenter l'autre. L'échange est fait par le réfrigérant, donc pas de risque de mélanger l'air entre les logements. « Ces systèmes sont complexes, mais très fiables, explique M. Goulet-Jobin. Ils ne requièrent pas plus d'entretien qu'une thermopompe traditionnelle. » Auparavant, si on avait connecté plusieurs logements ensemble, lorsqu'une personne activait le chauffage, plus personne ne pouvait climatiser. Les VRF sont plus performants étant donné l'interconnexion.

Tout au long de la période estivale, tous les bâtiments sont en mode climatisation ; le transfert d'énergie sert alors à chauffer l'eau domestique. La consommation dédiée à la climatisation devient alors très réduite. C'est simplement la chaudière assurant le chauffage de l'eau qui fonctionne à plus bas régime.

Plutôt que d'opter pour une centrale thermique, qui est un système



très coûteux – souvent dans un bâtiment dédié –, c'est un réseau souterrain de thermopompes air-eau qui relie les divers bâtiments. David Goulet-Jobin explique que le coefficient annuel de performance est de 3 pour 1, c'est-à-dire que pour chaque kilowattheure d'énergie payé à Hydro-Québec, c'est 4 kilowattheures qui sont fournis aux immeubles. Les dépenses ne représentent alors que 25 % des coûts de chauffage d'un système par résistance électrique.

Étonnamment, le vrai défi avec ce réseau n'en est pas un de nature technique, mais plutôt de nature administrative. Puisque c'est un système centralisé qui relie entre eux des bâtiments indépendants, il y a une obligation d'assurer le service. C'est particulièrement vrai en période hivernale. La SDA a donc créé une filiale de production énergétique. C'est elle qui garantit la viabilité du réseau. Elle agit au même titre qu'Hydro-Québec ou Énergir. Un manque de chauffage pourrait être catastrophique en période de grand froid. Il y a d'ailleurs un système de serpentins électriques à même le réseau. Il permet d'assurer une redondance et de prévenir les problèmes liés au froid tels que les bris de tuyauterie et la sécurité des occupants.

L'avenir sera vert ou ne sera pas

En vingt-cinq ans, la Société de développement Angus a su bâtir sur les vestiges du Canadien Pacifique un parc immobilier

exemplaire. C'est un travail de longue haleine, mais le résultat en est d'autant plus intéressant pour les occupants. Ils peuvent aujourd'hui profiter d'espaces extérieurs vivants et confortables, côtoyant à la fois une nature en santé et un confort moderne. Ce projet est le résultat d'une utilisation réfléchie des ressources. En utilisant à la fois les cycles naturels pour réduire la consommation d'eau et les cycles thermodynamiques pour réduire la consommation d'énergie, l'écoquartier présente un seuil d'efficacité inatteignable autrement.

Avec les changements climatiques et tous les phénomènes de vagues de chaleur, d'îlots de chaleur et de mauvaise qualité de l'air, il est plus que temps de rendre nos quartiers à l'image du projet initié il y a un quart de siècle par la SDA. Nos gouvernements, nos villes et nos entrepreneurs doivent trouver le moyen de s'entendre. Il faut faciliter la création d'espaces axés sur la qualité de vie plutôt que sur l'efficacité des déplacements, comme ça a été le cas dans les dernières décennies.

Souhaitons que ce projet inspire les nouvelles générations d'entrepreneurs immobiliers du Québec et d'ailleurs, et surtout, souhaitons un autre vingt-cinq ans à la Société de développement Angus.



Notes

¹ Leadership in Energy and Environmental Design.

² Pour les curieux, si l'on considère que l'île de Montréal fait 482,8 km² et qu'il tombe 20 mm de pluie, ça représente 9,65 milliards de litres d'eau (c'est l'équivalent de près de 4 000 piscines olympiques de 2 m de profondeur à chaque averse).



**Rapport annuel
2023**

Comité de rédaction

Pierre Choquette
François Ferland
Monique Larivière
Charles Larouche
Amélie Olivier

Présenté au conseil
d'administration de Société
du patrimoine Angus

Crédits photo

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

Sylvain Légaré (MEM)
Mikaël Theimer
À pas de géant
Sylviane Robini
Caisse d'économie solidaire
Desjardins
Moonstruhk – Biglaurphotographie
Fondation Marie-Vincent

Société de
développement
Angus est une
entreprise
d'économie sociale



Le rapport annuel est imprimé sur du papier recyclé et produit par Imprime Emploi,
une entreprise de réinsertion sur le marché du travail. imprime-emploi.com

Décembre 2023

A

SOCIÉTÉ DU PATRIMOINE
SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT
FIDUCIE FONCIÈRE

SDA-ANGUS.COM