

# 20

# 24



Rapport  
annuel

ANGUS



20

24

Rapport  
annuel

ANGUS

# Table des matières

---

<b>2024, l'année de la concrétisation de nos efforts</b>	<b>6</b>
Mot du Président et chef de la direction	6

---

<b>Nos missions</b>	<b>9</b>
---------------------	----------

---

<b>Le Groupe Angus</b>	<b>10</b>
Une véritable organisation	11
Société du patrimoine Angus (SPA)	11
Société de développement Angus (SDA)	11
Fiducie d'utilité sociale Angus Louis Roquet (la Fiducie)	12
Société du Patrimoine Angus Résidentiel (SPAR)	12
<b>La planification stratégique</b>	<b>13</b>

---

<b>Le Technopôle Angus</b>	<b>15</b>
Îlot central Angus	16
Cité Angus Phase 2	17
Logements sociaux	18
La Rose des vents	19
Le Centre d'interprétation du Technopôle Angus	20
<b>Ailleurs au Technopôle</b>	<b>22</b>
Le 4051 Molson	23
Édifice Rita Dionne-Marsolais	24
Édifice Bernard-Lamarre	25
Le Locoshop Angus	25
Le Centre À pas de géant	26
Nos espaces publics	27
<b>Le Technopôle Angus, c'est aussi cela :</b>	<b>28</b>
<b>La location des espaces au Technopôle</b>	<b>30</b>
Le portefeuille de la Fiducie d'utilité sociale Angus Louis Roquet	31
Les transactions 2024	33

---

<b>Le Carré Saint-Laurent</b>	<b>34</b>
Le MEM	36
Le Central	37

---

<b>L'est de Montréal</b>	<b>38</b>
Le Vieux Pointe-aux-Trembles	39
L'église et le presbytère Saint-Enfant-Jésus	40
Les Ateliers 3333	42
Le Centre social et communautaire de la Petite-Patrie (CSCPP)	43
Fondation Archives et Patrimoine Religieux du Grand-Montréal (FAR)	44

<b>Nos nouveaux projets</b>	<b>46</b>
<b>1 001 logements abordables</b>	<b>48</b>
L'entente avec la Société d'habitation du Québec (SHQ) et le programme de Développeurs qualifiés	49
L'Îlot Angus	50
L'écoquartier Louvain	51
Quartier Maritime – Rimouski	52
<b>Le Quartier latin</b>	<b>54</b>
<b>La Maison Théâtre</b>	<b>56</b>
<b>Le Carré Laval</b>	<b>58</b>
<b>L'espace C</b>	<b>60</b>
<b>Montréal-Est</b>	<b>62</b>
<b>Jarry-Est</b>	<b>63</b>
<b>Communication et relations publiques</b>	<b>64</b>
Réalizations en 2024	65
Chroniques d'Angus	66
Conférences Vues d'Angus	66
Médias sociaux	67
<b>Économie sociale</b>	<b>68</b>
Le Mouvement des Organismes Solidaires d'Angus (MOSA)	69
Décadra	69
Partenariats et réseau	69
<b>Finances et comptabilité</b>	<b>70</b>
<b>Gestion immobilière</b>	<b>71</b>
<b>Ressources humaines</b>	<b>72</b>
<b>L'équipe de SDA</b>	<b>73</b>
<b>Conseil d'administration</b>	<b>74</b>
<b>Conseil des fiduciaires</b>	<b>76</b>
<b>Partenaires d'Angus</b>	<b>77</b>
Fondaction	77
Caisse d'économie solidaire Desjardins	77
Gouvernement du Québec et Ville de Montréal	77
Fonds immobilier social de la Fiducie du Chantier, S.E.C.	77
Investissement Québec (IQ)	77
Fonds d'initiative et de rayonnement de la métropole (FIRM)	77
Société d'habitation du Québec (SHQ)	77
<b>Épilogue</b>	<b>78</b>

# 2024, l'année de la concrétisation de nos efforts

---

## Mot du Président et chef de la direction

C'est avec une grande fierté que nous vous présentons le rapport annuel 2024 de la Société de développement Angus. Cette année a été marquée par des réalisations majeures, dépassant largement nos opérations courantes.

La première grande avancée concerne le refinancement de la Fiducie d'utilité sociale Angus Louis Roquet (la Fiducie). Cette opération a été rendue possible grâce au soutien de notre institution financière, la Caisse d'économie solidaire Desjardins (la Caisse). Ce refinancement nous a permis de regrouper l'ensemble de nos prêts hypothécaires à la Caisse et, surtout, d'acquérir deux édifices majeurs : le 4051 Molson, qui abrite la firme Ig2 et la Caisse, ainsi que la Cité Médicale Angus, située au 2601 rue William-Tremblay. Ces bâtiments, développés ces dernières années par la Société du patrimoine Angus en partenariat avec différents acteurs, font désormais partie du patrimoine inaliénable de la Fiducie. Cette acquisition illustre sans équivoque que la mise en place d'une fiducie d'utilité sociale dans le domaine de l'immobilier commercial est non seulement possible, mais aussi porteuse d'avenir.

Un autre événement marquant de l'année a été la concrétisation d'un partenariat stratégique entre le Groupe Angus et la Société d'habitation du Québec (SHQ). Grâce à cet accord, le gouvernement du Québec a octroyé un financement de 193 millions de dollars pour la construction de 1 001 logements abordables d'ici trois ans. Ces logements seront répartis sur trois sites : le Technopôle Angus (350 unités), l'écoquartier Louvain dans l'arrondissement Ahuntsic (323 unités) et dans la ville de Rimouski (328 unités). La construction a débuté en décembre 2024 pour les projets du Technopôle Angus et de Rimouski, tandis que les travaux de l'écoquartier Louvain débuteront à l'automne 2025. Nous tenons également à souligner les contributions précieuses des villes de Montréal et de Rimouski à ces projets structurants.

L'année 2024 a aussi été marquée par un exercice de planification stratégique ambitieux pour le Groupe Angus. Coordonnée de façon remarquable par Dynamo, cette démarche a mobilisé aussi bien notre équipe que notre conseil d'administration tout au long de l'année. Cette planification qui allie vision et audace devrait permettre à la SDA de répondre le plus adéquatement possible à des situations indignes que nos territoires et leurs populations vivent, que ce soit dans l'est de Montréal ou ailleurs. La revitalisation des territoires reste au cœur de nos futures actions. Le plan d'action qui découle de cette réflexion a été adopté par notre conseil en décembre dernier.



Nous souhaitons exprimer nos sincères remerciements à tous ceux qui ont contribué à cette planification stratégique : les membres de notre équipe et du conseil d'administration, ainsi que nos précieux partenaires, dont Provencher Roy, la Caisse d'économie solidaire Desjardins, Fondation CSN (fonds de développement de la CSN pour la coopération et l'emploi) et la Fiducie du Chantier de l'économie sociale.

Enfin, nous avons eu le plaisir d'accueillir au sein de notre conseil d'administration Me Andrée Dallaire, administratrice de sociétés, Me Sophie Gagnon, directrice générale de Juripop, ainsi que Monsieur Dominic Vallières, responsable des relations gouvernementales chez AtkinsRéalis.

À travers ce rapport annuel, vous découvrirez toute l'ampleur des réalisations de la Société de développement Angus.

Bonne lecture.

A handwritten signature in black ink that reads "C. Yaccarini". The signature is written in a cursive, flowing style.

**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 d'utilité sociale 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](http://www.sda-angus.com)**



# Le Groupe Angus

**Véritable précurseur, le Groupe Angus s'appuie depuis près de 30 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 ayant peu de résonance dans l'univers traditionnel des promoteurs immobiliers.**

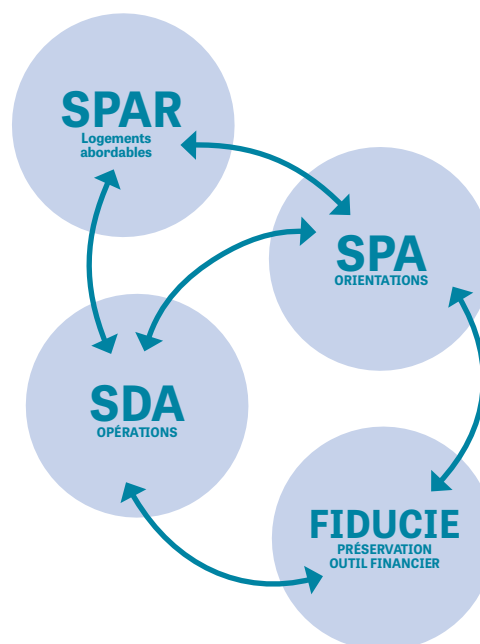
Les principes du développement durable, la pérennité des usages fonciers à vocation collective et l'imputabilité auprès de la communauté font partie de l'ADN du Groupe Angus et traversent l'ensemble de sa démarche depuis ses balbutiements jusqu'à aujourd'hui. Le Groupe Angus se distingue clairement de 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.

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

---

## Société de développement Angus (SDA)

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

- + Gestion de l'actif et gestion immobilière du portefeuille immobilier de la Fiducie d'utilité sociale Angus 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 coordination de projet ou en développement de projet.

---

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

---

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

La Fiducie d'utilité sociale Angus Louis Roquet a pour principale mission d'acquérir, de rendre inaliénable et de protéger le patrimoine du Technopôle Angus. Suivant la volonté de ses constituants, Fondation CSN et Société du patrimoine Angus, la Fiducie a été mise en place en décembre 2018. À cette date, l'essentiel du patrimoine construit du Technopôle Angus a été transféré dans la Fiducie soit 650 000 pi ca d'espaces locatifs auxquels s'ajoutent six terrains en nue-propriété (environ 260 000 pi ca), le tout accueillant une cinquantaine d'entreprises et plus de 2 000 emplois.

La Fiducie fait dorénavant partie du cycle de revitalisation développé par le Groupe Angus et constitue un outil qui permet à Société du patrimoine Angus de disposer de l'actif qu'elle a contribué à développer en faveur d'une entité, la Fiducie, qui est chargée d'en assurer la pérennité à long terme.

Au cours de l'année 2024, la Fiducie a racheté l'édifice au 4051 rue Molson accueillant notamment Ig2 et la Caisse d'économie solidaire Desjardins, un actif entièrement loué et stabilisé, ainsi que celui situé au 2601 rue William-Tremblay, édifice à vocation médicale. Deux acquisitions qui permettent de maintenir la cohérence de la vision du site. Elles viennent concrétiser l'intention initiale et souligner toute la pertinence de la Fiducie qui joue son rôle en permettant un doublé : rendre le patrimoine inaliénable et permettre à SPA de bénéficier des liquidités requises pour poursuivre sa mission de revitalisation.

La Fiducie d'utilité sociale 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.



---

## Société du Patrimoine Angus Résidentiel (SPAR)

SPAR est un organisme à but non lucratif, lié à Société de Patrimoine Angus, constituée en 2024, afin de réaliser et détenir les projets de logements abordables dans le cadre de l'entente intervenue avec la Société d'habitation du Québec (SHQ).

SPAR est créée, organisée et opérée exclusivement dans un but d'intérêt général et sans recherche de profit, pour développer et exploiter des projets d'immeuble locatif. L'OBNL pourrait mener d'autres activités connexes, comme la location d'espaces commerciaux, afin de soutenir sa mission principale et d'offrir un milieu de vie attrayant aux résidents de son projet.

SPAR possédera les 1 001 logements situés à Montréal et Rimouski (voir section 1 001 logements abordables).

La gouvernance de SPAR est exercée par un conseil d'administration composé des membres de SPA.

# La planification stratégique

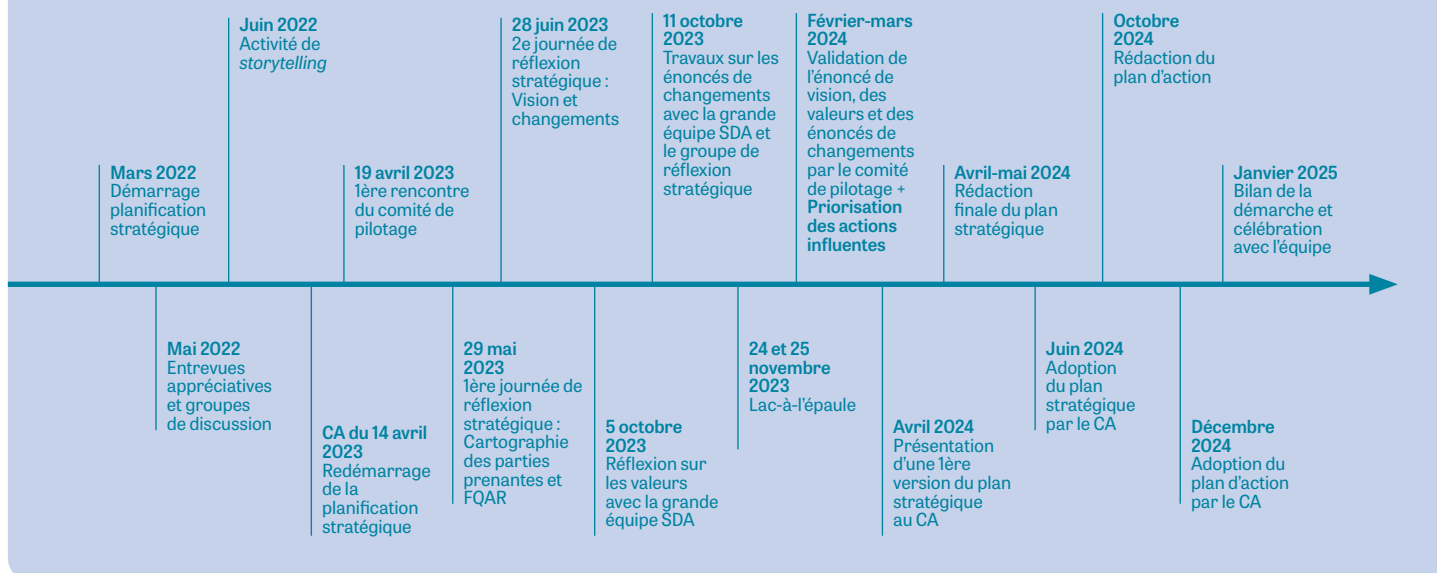
Le Groupe Angus s'engage dans la dernière phase du développement du Technopôle Angus et est impliqué dans certains projets dans l'est de Montréal. En parallèle, il reçoit de nombreuses sollicitations, notamment de la part de plusieurs municipalités québécoises. Les opportunités sont multiples et diverses, 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 enjeux majeurs de cette transition sera de maintenir l'ADN et la culture organisationnelle du Groupe Angus. Il est donc crucial que les nouvelles orientations soient définies de manière concertée. La planification stratégique constitue un moment clé pour permettre des échanges et une réflexion collective. L'objectif est de favoriser la contribution de toutes les parties prenantes, pleinement engagées dans le développement du Groupe Angus. Les membres des conseils d'administration, l'équipe et certains partenaires clés sont invités à se projeter dans ce futur proche à travers ce processus.

Le comité de pilotage s'est réuni à plusieurs reprises depuis le début de 2024, toujours sous l'égide de Dynamo. Vivement inspiré par les propositions émergentes du Lac-à-l'épaule de novembre 2023, le comité a raffiné et structuré les changements et les actions influentes souhaités. La planification stratégique 2024-2029, adoptée en juin 2024 par le conseil d'administration, s'appuie sur une vision partagée par tous et de cinq thématiques centrales, sous la forme de changements, sur lesquels le Groupe Angus veut jouer un rôle significatif tels que les projets de revitalisation dans l'Est, l'abordabilité du logement, le développement durable, l'après-Technopôle et l'autonomie financière.

Ces thématiques ont été établies pour donner une direction dans l'élaboration du plan d'action et guider le Groupe Angus sur les prochaines étapes de son développement. Le plan d'action est actuellement à l'étape de la finalisation et sera diffusé en 2025.

## Les grandes étapes de la démarche



# 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 2024, le Technopôle Angus, c'est :

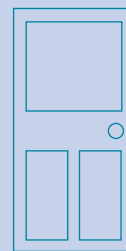
# 860 000

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

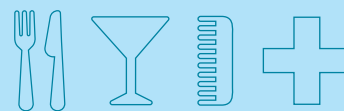


# 208

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



# 35



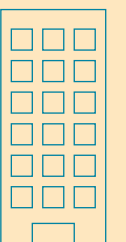
35 commerces locaux et points de services (restauration, soins personnels, cliniques, services financiers)

# 75

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

# 8

8 sièges sociaux



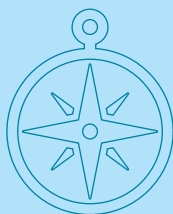
# 3 000

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

SUPERFICIE : 120 000 pi ca

COÛT : 37,5 M\$

ARCHITECTE : Ædifica

INGÉNIEUR MÉCANIQUE/ÉLECTRIQUE :  
Desjardins Expert Conseil

INGÉNIEUR EN STRUCTURE : Leroux Cyr

ENTREPRENEUR : Sidcan

## Cité Angus Phase 2

Le 19 avril 2024, Cité Angus Phase 2 a remporté le Prix d'excellence en architecture décerné par l'Ordre des architectes du Québec. Présenté par la firme d'architecture Aedifica, ce projet résidentiel se distingue par son engagement écologique, intégrant un toit-terrasse végétalisé et par son implantation sur la boucle énergétique qui optimise la gestion de la chaleur et réduit les émissions de GES. Inspiré de l'arbre, l'édifice offre une architecture unique avec un escalier monumental et des vues imprenables sur la ville. SDA vise également une certification LEED. La certification LEED® est le symbole international de l'excellence en durabilité et du leadership en bâtiment durable.

Le 15 octobre 2024, SDA a inauguré une nouvelle murale intitulée « Toujours », réalisée par l'artiste Ben Johnston. Située au cœur de l'écoquartier, sur l'une des façades de Cité Angus Phase 2, cette œuvre symbolise la pérennité et la durabilité de nos projets tout en mettant en valeur l'importance de l'art public. Le mot « Toujours » illustre la philosophie du Technopôle, axée sur le développement durable, l'innovation architecturale et la création d'espaces publics accessibles. L'inauguration a rassemblé des figures locales, comme le maire d'arrondissement François Limoges, qui a souligné l'importance de la culture dans le quartier. Ce projet a été réalisé en collaboration avec l'organisme MU, partenaire clé dans la transformation du paysage montréalais à travers l'art mural.



# Logements sociaux

## LOGEMENTS SOCIAUX

SUPERFICIE : 80 000 pi ca

COÛT : 22,56 M\$

ARCHITECTE : Rayside Labossière

En septembre 2016, est sortie la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal. SPA et la Ville de Montréal ont conclu une entente en vertu de laquelle la Ville a acquis, au printemps 2021, le terrain prévu pour la réalisation du projet de logements sociaux au prix de 1 008 000\$. 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 6½. Dans une volonté d'inclusion, dix logements 3½ sont réservés pour des adultes autonomes ayant un handicap intellectuel.

Les travaux ont débuté en début d'année. La décontamination et l'excavation faites, les fondations et le montage de la structure ont été réalisés sans ambages durant l'été. À l'automne, les travaux de toiture et d'enveloppe extérieure et des divisions intérieures se sont concrétisés. Au mois de décembre, les travaux liés à la couverture (hors couvert végétalisé) et à la fermeture de l'enveloppe du bâtiment (fenêtre, isolation) ont été finalisés.

La firme d'architecture impliquée sur le projet est Rayside-Labossière et Bâtir son quartier en assure la gestion. La livraison est prévue pour automne 2025.





---

## La Rose des vents

La Rose des vents est le premier projet interuniversitaire d'UTILE, l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, entreprise d'économie sociale qui se spécialise en logement étudiant à l'échelle du Québec, de l'étude à la gestion des immeubles.

La Rose des vents permet à 160 locataires aux études d'avoir accès à un logement de qualité à bon prix dans un immeuble à but non lucratif. Les locataires de la Rose des vents sont très majoritairement des universitaires fréquentant l'ensemble des campus de la métropole.

En septembre 2024, la Rose des vents reçoit la certification du Programme du bâtiment durable LEED Platine, la plus haute distinction décernée par le Conseil du bâtiment durable du Canada.

De la conception à la confirmation du pointage obtenu en septembre dernier, SDA a été présente en collaboration avec Écohabitation et les autres professionnels du projet afin d'accompagner UTILE dans le respect des différents préalables à l'obtention de la certification et au respect des orientations du plan d'aménagement de l'écoquartier Angus. Parmi les éléments phares de la conception du bâtiment, mentionnons les systèmes électromécaniques performants reliés à la boucle énergétique, la gestion des eaux pluviales dans les infrastructures de rétention des espaces publics de l'écoquartier, une enveloppe performante ainsi qu'une localisation privilégiée sur un site en requalification. La Rose des vents est le premier bâtiment résidentiel du site à obtenir la certification LEED Platine.

# Le Centre d'interprétation du Technopôle Angus

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. Leur vision et modèle de développement cadrent bien avec l'expérience que SDA désire donner au futur centre d'interprétation.

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. Outre le cadre bâti du quartier, le modèle de développement d'Angus suscite l'intérêt de nombreux acteurs au Québec mais aussi à l'international. Dans cet esprit et dans l'optique de partager les apprentissages acquis durant les 25 ans de développement du quartier, l'idée du projet du Centre d'interprétation du Technopôle Angus est née.

Le local ciblé pour accueillir le Centre d'interprétation est celui situé au rez-de-chaussée de l'édifice Cité Angus Phase 1, dédié à des opérations commerciales et demeurant la propriété de SPA

En s'appuyant sur les rencontres avec notre équipe et un sondage diffusé auprès de la population lors du Marché des fêtes, DTLJ a élaboré un projet de scénario pour le Centre d'interprétation. Ce scénario inclut les fonctions suivantes :

- + Un espace muséal – Les Voix d'Angus;
- + Une bibliothèque de références;
- + Le Cœur d'Angus (tableau numérique) et vue sur le chantier;
- + Un espace multifonctionnel.

Le centre retrace l'histoire du Technopôle et montrera son évolution, des usines d'assemblage de trains du début du XXe siècle à la mise en place de la fiduciaire d'utilité sociale protégeant le patrimoine du Technopôle en passant par la revitalisation de l'ancienne friche industrielle.

Le centre d'interprétation reflétera la diversité des espaces, usages et populations du site, tout en mettant en lumière les retombées pour le territoire et la collectivité locale. Il présentera les initiatives réalisées, comme la boucle énergétique, la gestion des eaux pluviales, les constructions certifiées et les projets communautaires structurants. Ce lieu sera un espace de rencontre et d'inspiration, promouvant des pratiques innovantes pour les futurs développeurs, tout en sensibilisant les générations futures à l'importance de cette démarche. Le centre vise à devenir un lieu d'expérimentation et d'innovation pour le Technopôle Angus. Il incarnera des valeurs d'éducation, de maillage et de transformation sociale.

En décembre 2023, la première phase du projet s'est concrétisée avec l'installation du tableau numérique, le Cœur d'Angus. Cette interface informative et ludique est le messager du quartier. En un an, il a déjà reçu plus de 100 messages de résidents et de passants. En 2024, le scénario détaillé des Voix d'Angus est complété et le design de l'espace intérieur et de ses composantes se concrétise. Des démarches sont entreprises pour la mise à niveau du local avant l'aménagement prévu en 2025. L'ouverture est attendue en automne 2025.







# Ailleurs au Technopôle Angus

## Le 4051 Molson

Deux nouveaux restaurants dynamisent désormais la place Léopold Beaulieu et complètent l'occupation de l'immeuble, apportant une offre culinaire plus variée sur le Technopôle Angus.

Le Blossom, un restaurant de sushis, s'étendant sur une superficie de 1141 pi ca, a ouvert ses portes en mars 2024. Le Blossom Angus est un comptoir proposant des sushis d'exception permettant aux travailleurs du Technopôle Angus de les commander et emporter rapidement. Il est aussi possible de manger sur place.

Parallèlement, le Red Tiger, qui occupe un espace de 2 454 pi ca, propose une cuisine vietnamienne traditionnelle, inspirée des recettes de rue du Vietnam. Depuis

mars 2024, il invite les clients à découvrir des plats savoureux dans une ambiance conviviale et colorée.

Ces deux restaurants, animent la place Léopold Beaulieu qui est désormais 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



# Édifice Rita Dionne-Marsolais

D'une superficie de près de 76 000 pi ca, l'édifice Rita Dionne-Marsolais a connu de nombreux changements au courant de l'année 2024.

Le départ de la compagnie Effigis en début d'année, combiné aux suites laissées vacantes depuis les départs de The Sandbox en 2023, Bayshore en 2024, de la Pharmacie et du Café Angus en 2022, c'est un total de 24 805 pi ca qui étaient devenus disponibles dans le 4101 Molson, soit près de 33% de vacances.

Cinq transactions totalisant 19 483 pi ca ont été effectuées dans l'immeuble au cours de l'année. Il reste actuellement 5 322 pi ca disponibles à la location, soit 7% du bâtiment.

Trois nouveaux locataires :

- + Blanchette Archi. Design, une firme d'architecture et design a emménagé dans un local de 4 168 pi ca au deuxième étage;
- + Le Centre de recherche Saint-Louis qui mène des études cliniques dans divers champs médicaux a pris possession d'un local de 509 pi ca au deuxième étage;
- + J'me fais une place en garderie (JMFPG), un OBNL agissant comme ressource pour les familles ayant un enfant avec une déficience motrice, souhaitant que leur enfant fréquente un service de garde, occupe un nouvel espace de 1 871 pi ca au rez-de-chaussée.

De plus, deux de nos locataires actuels ont pris de l'expansion en doublant leur superficie :

- + Côté Jean et Associés, une firme d'ingénierie québécoise qui occupera 6 233 pi ca au quatrième étage;
- + Radiologix, qui œuvre dans le domaine de la santé qui occupera 6 702 pi ca au quatrième étage également.







## Édifice Bernard-Lamarre

La suite 22 d'une superficie de 2 899 pi ca, occupé par Côté Jean et Associé, qui déménagera ses bureaux dans le 4101 Molson courant 2025, a été louée au développeur immobilier Maître Carré qui conçoit et développe des immeubles contemporains et intelligents dans la grande région de Montréal. Ils emménageront en début d'année 2025.

En janvier 2024, un seul espace de 2 057 pi ca était disponible. Au courant de l'année, Fondation, qui occupait la suite 26 de 1 976 pi ca a quitté pour aller s'établir dans leurs nouveaux bureaux entièrement rénovés situés au 2175 Maisonneuve.



## Le Locoshop Angus

À la suite du départ du restaurant Magnolia, le restaurant Terroirs a repris l'espace pour y ouvrir son premier établissement. Il incarne une vision ancrée dans la mise en valeur des artisans québécois et des richesses du terroir local tout en promouvant une expérience culinaire immersive et durable, visant à devenir un restaurant zéro déchet.

Avec l'arrivée de Terroirs, il ne reste qu'un espace disponible au Locoshop Angus. Situé dans le secteur des bureaux, et d'une superficie de 2 666 pi ca, il sera loué en 2025 par SDA pour l'aménagement de sa division de gestion résidentielle.





## Le Centre d'autisme À pas de géant

Le Centre À pas de géant a fêté ses 1 an au Technopôle Angus. Ce projet qui 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, a accueilli cette année pour la première fois au Technopôle Angus :

### CENTRE À PAS DE GÉANT

**SUPERFICIE :** 67 000 pi ca

**COÛT :** 52 M\$

**ARCHITECTE :** Provencher\_Roy

**INGÉNIEUR :** Pageau-Morel

**ENTREPRENEUR :** Pomerleau

- + Pilier École (4-21 ans) : 113 élèves;
- + Pilier Éducation des adultes (21 ans et plus) : 25 adultes.



Le 27 mars 2024, À pas de géant a organisé le Grand Rendez-vous Angus Destination Neuroinclusive, en partenariat avec Société de développement Angus et la Chambre de commerce de l'Est de Montréal. Cet événement, présenté dans le cadre du programme Angus Destination Neuroinclusive (programme ADN) – initiative favorisant l'employabilité des personnes neurodivergentes au sein des entreprises du Technopôle Angus et de l'est de Montréal – a réuni une centaine de participants dont des employeurs désireux d'en apprendre davantage sur la neuroinclusion des personnes autistes au marché du travail et des membres de la population neurodivergente au profil autiste en quête d'un emploi.

## Nos espaces publics

Cette année, sur la place Charles Larouche, en face des logements étudiants la Rose des vents, deux œuvres ont fait leur apparition. Intitulées la Tour et la Caserne, elles sont réalisées par l'artiste montréalais Vincent Larouche. L'artiste a souhaité, à travers ses œuvres, évoquer le territoire montréalais et ses mutations.

Dans un souci d'harmonisation et d'actualisation, la signalisation du Technopôle Angus a été refaite en 2022 pour correspondre à la nouvelle image du site. La société Ig2, nos designers sur ce projet, ont reçu trois prix pour leur travail sur la signalétique du Technopôle :

- + le Prix Bronze dans la catégorie Architecture aux Prix Cube de l'Architecture Design Collaborative (ADC), *The One Club for Creativity*, prestigieux concours multidisciplinaire américain pour tout ce qui a trait à la création publicitaire et au multimédia;
- + le Prix Platine au *Grand Prix du Design* de INT. Design qui célèbre l'excellence et le talent de créateurs;
- + le Prix Bronze dans la catégorie *Environmental Design* aux prix de l'Advertising & Design Club of Canada (ADCC).

Avec l'arrivée des nouveaux restaurateurs, les terrasses ont fleuri durant la belle saison donnant à nos places publiques un air chaleureux et animé.



# Le Technopôle Angus, c'est aussi cela :

L'année 2024 a été marquée par de nombreuses actions collectives et événements communautaires au Technopôle Angus, témoignant de la vitalité et de l'engagement de ses organisations, travailleurs et résidents.

Parmi les moments forts de l'année, la **Marche pour le Phare, Enfants et Familles**, a mobilisé la communauté, apportant soutien et visibilité à la mission du Phare. En parallèle, le **Salon de l'autisme** et la **Marche pour l'autisme**, organisés par le **Centre À pas de géant**, ont permis de sensibiliser et d'informer les gens du quartier, tout en offrant des moments de solidarité.



Le 19 juin 2024, le **Centre Marie-Vincent** a planté 39 arbres autour du 4100 Molson, où se situent leurs bureaux, pour verdir un peu plus le Technopôle Angus. Cette activité a été organisée en collaboration avec la **Soverdi** (Société de verdissement du Montréal métropolitain), un organisme dédié à l'amélioration des espaces verts urbains depuis 30 ans. SDA a soutenu pleinement cette initiative et des membres de l'équipe ont participé à la plantation.

La microbrasserie **La Chope Angus** a célébré ses deux ans au mois de juin, proposant des animations et des offres alléchantes à leurs clients. La Chope Angus est devenue au fil du temps un lieu incontournable du quartier, favorisant le lien social autour d'une ambiance conviviale et d'une offre locale.

Chaque année, le **Reparathon** organisé par **Insertech** est une initiative durable qui encourage les pratiques de réparation et de réemploi des objets, prolongeant la vie des biens tout en renforçant l'entraide entre voisins. La **vente de garage des étudiants de la Rose des Vents** a elle aussi permis à la communauté Angus de recycler et de donner une nouvelle vie aux objets usagés.



De plus, le 9 octobre 2024, notre partenaire **Dynamo** a lancé officiellement le **Campus de la collaboration**. Il vise à développer à plus grande échelle les habiletés et pratiques collaboratives des individus et des groupes pour renforcer l'impact individuel et collectif face aux enjeux d'aujourd'hui et ceux à venir.



Le Locoshop Angus a accueilli, une nouvelle fois, cette année, les **marchés publics du printemps, d'automne et des fêtes organisés par le Collectif Créatif Mtl.** Pour la première fois, une cour extérieure gourmande a vu le jour au Marché des fêtes réunissant des commerçants du Technopôle Angus.

La salle de sport **Locomotion** a collaboré avec le **6AM Club** pour lancer un club de course à pied qui a accueilli tous les mardis matin de nombreux participants durant la belle saison, encourageant l'activité physique et la santé dans un cadre social et motivant. Les participants avaient le plaisir de terminer leur course au **Café Kujira** pour un peu de réconfort après l'effort.

Sans oublier bien sûr, l'**Éclipse**. Quel moment inoubliable partagé avec la communauté du Technopôle Angus qui s'est rassemblée au parc Jean-Duceppe pour admirer ensemble ce phénomène exceptionnel.

Ces quelques initiatives consolident chaque jour le Technopôle Angus comme un quartier où solidarité, inclusion, écologie et convivialité sont les maîtres mots, et contribuent à tisser des liens entre les membres de notre communauté.



# La location des espaces au Technopôle



## Le portefeuille de la Fiducie d'utilité sociale Angus Louis Roquet

Au courant de l'année, le portefeuille de la Fiducie s'est élargi avec l'acquisition de deux nouvelles propriétés soit le 4051 Molson et le 2601 William-Tremblay. Le portefeuille est dorénavant composé de neuf bâtiments représentant un total de 658 380 pi ca.

IMMEUBLE	SUPERFICIE LOCATIVE (PI CA)
2600 William-Tremblay	122 107
2601 William-Tremblay	103 344
4050 Molson	40 985
4051 Molson	59 370
4100 Molson	48 700
4101 Molson	75 965
4800 Molson	51 599
2901 Rachel	87 580
2909 Rachel	68 730
<b>Total</b>	<b>658 380</b>

Le portefeuille comprend majoritairement des espaces de bureaux (92,55%) ainsi que près de 48 000 pi ca d'espaces commerciaux, principalement dans la restauration.

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE	SUPERFICIE LOCATIVE (PI CA)	%
ESPACES LOCATIFS	658 380	100,00%
Bureaux	609 358	92,55%
Commerces	47 958	7,28%
Entrepôt	1 064	0,16%

## Début année 2024

Au 1er janvier 2024, le taux d'occupation du portefeuille de la Fiducie se situait à 98,38% avec des espaces vacants totalisant 10 692 pi ca répartis comme suit :

IMMEUBLE	SUPERFICIE LOCATIVE (PI CA)
2600 William-Tremblay	122 107
2601 William-Tremblay	103 344
4050 Molson	40 985
4051 Molson	59 370
4100 Molson	48 700
4101 Molson	75 965
4800 Molson	51 599
2901 Rachel	87 580
2909 Rachel	68 730
<b>Total</b>	<b>658 380</b>

## Fin année 2024

Au 31 décembre 2024, le taux d'occupation du portefeuille est de 97,27% avec les locaux suivants encore disponibles.

IMMEUBLE	SUPERFICIE LOCATIVE (PI CA)	DISPONIBILITÉS (PI CA)	% IMMEUBLE
2600 William-Tremblay	122 107	2 666	2,18 %
2601 William-Tremblay	103 344	5 969	5,78 %
4050 Molson	40 985	-	0,00 %
4051 Molson	59 370	-	0,00 %
4100 Molson	48 700	-	0,00 %
4101 Molson	75 965	-	0,00 %
4800 Molson	51 599	-	0,00 %
2901 Rachel	87 580	2 057	2,35 %
2909 Rachel	68 730	-	0,00 %
<b>Total</b>	<b>658 380</b>	<b>10 692</b>	<b>1,62 %</b>



## Les transactions 2024

Aux nouveaux venus du 4101 Molson et 2901 Rachel et avec l'arrivée du restaurant Terroirs au Locoshop Angus, se rajoute l'école de conduite Tecnic, qui occupe 826 pi ca au 2601 William-Tremblay et a maintenant pignon sur rue au Technopôle Angus.

Aussi, deux de nos locataires ont renouvelé leurs baux au 4050 Molson soit Ribbon, une firme de marketing digital et l'Association des Pharmaciens en Établissement de Santé (APES) pour un total de 9 312 pi ca de transactions. Transat a lui aussi renouvelé son bail pour ses bureaux de 4 858 pi ca au 4101 Molson. Cette année, au Locoshop Angus, les baux avec la boucherie les Épicurieux, la boulangerie pâtisserie Mamie Clafoutis et Ubisoft dans le secteur bureaux, ont été renouvelés.

Le tableau suivant récapitule toutes les nouvelles locations, agrandissements et prolongations effectués au cours de l'année 2024 pour un total de 46 440 pi ca.

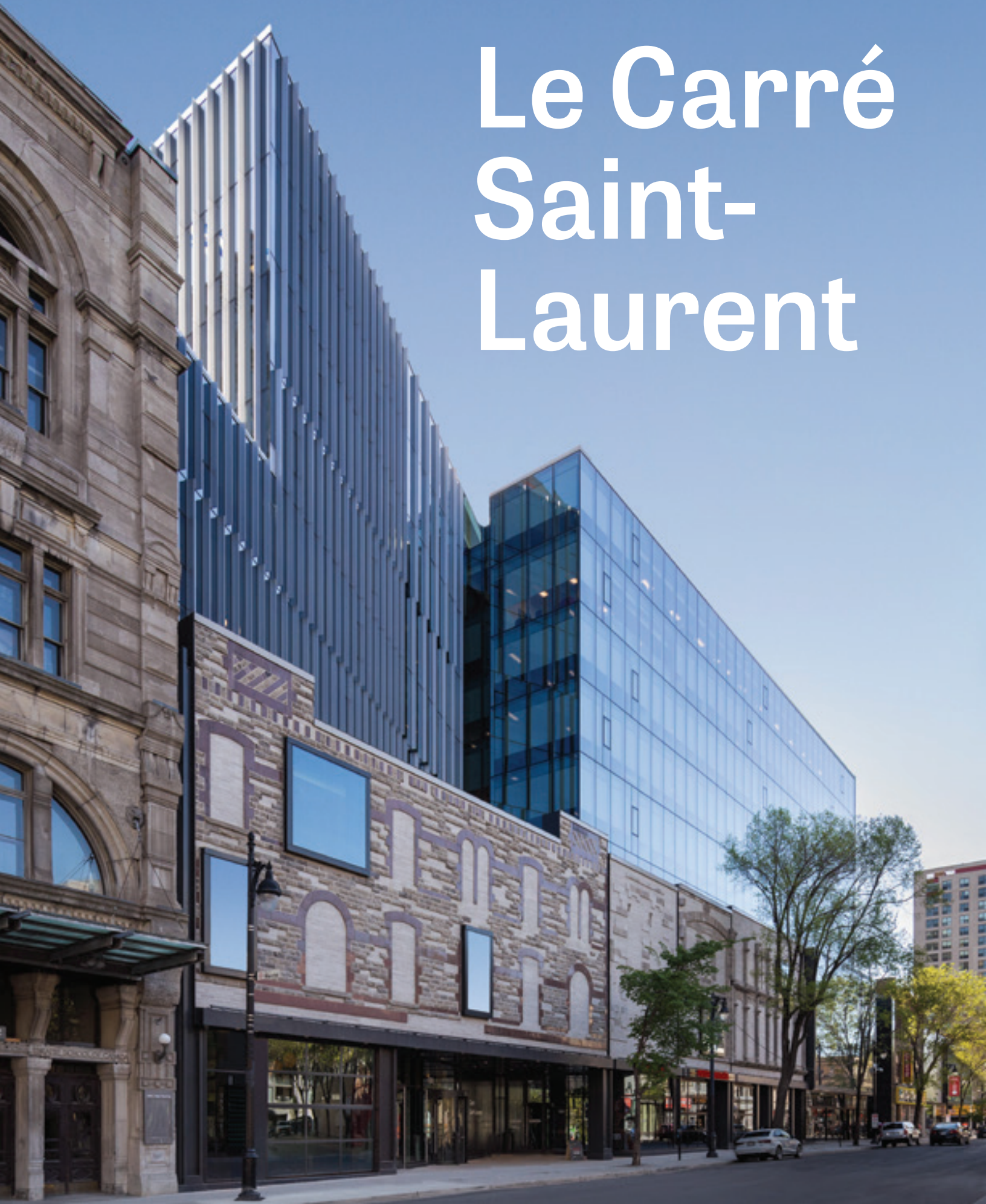
BÂTIMENT	LOCATAIRE	SUPERFICIE LOCATIVE (PI CA)	TYPE
2600 William-Tremblay	Les Épicurieux	1 960	Renouvellement
2600 William-Tremblay	Ubisoft	10 863	Renouvellement
2600 William-Tremblay	Mamie Clafoutis	3 130	Renouvellement
2600 William-Tremblay	Terroirs	1 682	Nouveau
2601 William-Tremblay	École de conduite Tecnic	826	Nouveau
4050 Molson	Ribbon	4 050	Renouvellement
4050 Molson	APES	5 262	Renouvellement
4101 Molson	Côté Jean & Associés	6 233	Agrandissement
4101 Molson	Blanchette Archi & Design	4 168	Nouveau
4101 Molson	Transat	4 858	Renouvellement
4101 Molson	Centre de recherche Saint-Louis	509	Nouveau
2901 Rachel	Maitre Carré	2 899	Nouveau
<b>Total</b>		<b>46 440</b>	

Les transactions suivantes sont en cours de négociation.

BÂTIMENT	LOCATAIRE	SUPERFICIE LOCATIVE (PI CA)	TYPE
4050 Molson	Spa Escale Santé	9 811	Renouvellement
4050 Molson	CFE Desjardins	19 658	Renouvellement
4101 Molson	Radiologix	6 702	Agrandissement
4800 Molson	Association des Employeurs Maritimes	9 885	Renouvellement
<b>Total</b>		<b>46 056</b>	

Afin de louer les espaces, différentes campagnes marketing sont en cours, tant auprès de notre clientèle actuelle que sur le marché du bureau montréalais afin de faire connaître les nouvelles disponibilités au Technopôle Angus.

# Le Carré Saint- Laurent



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.

L'année 2024 a été marquée par de nombreux projets d'amélioration, de partenariats stratégiques, et d'initiatives sociales visant à optimiser les opérations et renforcer l'engagement communautaire, le tout coïncidant avec la célébration du 5e anniversaire du Carré Saint-Laurent.



La gestion du stationnement a également été optimisée grâce à un nouveau partenariat avec Clicknpark, facilitant les réservations en ligne et renforçant la visibilité. Des efforts ont été faits pour améliorer la fiabilité du réseau internet afin d'éviter des interruptions de services critiques, comme les bornes de sortie du stationnement.

Sur le plan de la sécurité, l'ajout d'un agent de surveillance la nuit a été mis en place pour sécuriser les lieux face à une affluence accrue.

Parallèlement, des rencontres avec des partenaires tels que le PQDS, la Société de Développement Social, l'UQAM, et le Complexe Desjardins ont donné naissance au projet « Pôle Place des Arts », un programme pilote visant à renforcer la cohésion sociale dans le quartier par des interventions et une médiation innovantes. Cette année de transformations et de célébrations a souligné l'engagement continu du Carré Saint-Laurent à évoluer tout en répondant aux besoins de sa communauté.



Des travaux ont été entrepris pour résoudre des problématiques liées aux infrastructures, notamment la modification des portes monumentales du bâtiment pour réduire les courants d'air et le remplacement de ventilateurs pour améliorer la ventilation des espaces. Concernant le MIFI, des travaux d'aménagements sur les étages qui ont débuté en 2023, sont en cours d'achèvement.

## Le MEM

Le MEM – Centre des mémoires montréalaises est un musée dédié à mettre en lumière les histoires des Montréalais et des Montréalaises au cœur de ses expositions et de sa programmation. Pour atteindre cet objectif, il a mis en place des comités citoyens et scientifiques afin de bien comprendre les attentes de la communauté. Des espaces publics gratuits ont été conçus pour favoriser l'appropriation du lieu par tous, tandis que la programmation et les installations ont été pensées pour une accessibilité universelle.

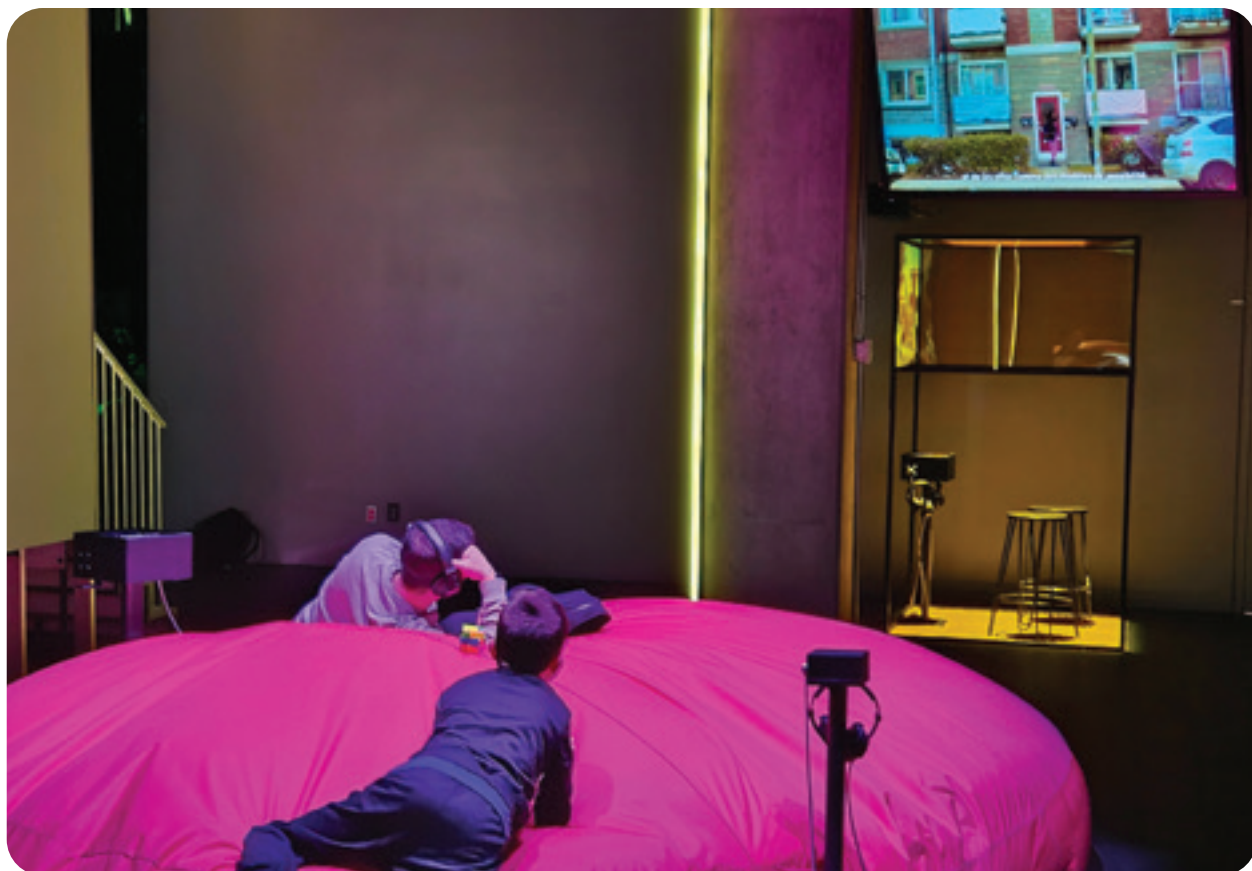
Pour sa première année d'ouverture dans leurs nouveaux espaces, le MEM a vu les choses en grand. En février, le Musée a inauguré une nouvelle exposition

intitulée *Un mille dans mes souliers*, présentée pour la première fois au Canada. Ce projet unique, initié par l'artiste Clare Patey à Londres sous l'égide de l'Empathy Museum, a invité le public à explorer la diversité des expériences humaines en enfilant les chaussures d'autrui et des récits immersifs.

Le 2 mars, le Musée a organisé sa première Nuit Blanche. Grâce à une excellente coordination avec l'équipe de Gestion Saint-Laurent Angus, l'événement a été un franc succès. La forte affluence a témoigné de l'intérêt du public, et malgré une fermeture tardive aux alentours de 2h30, tout s'est déroulé dans une ambiance sereine et festive.

En juillet 2024, le Musée a révélé l'exposition permanente *Montréal* lors d'un vernissage prestigieux en présence de dignitaires de la Ville. Cette nouvelle installation met en lumière l'histoire et la culture de la métropole, consolidant ainsi le rôle du Musée comme un lieu incontournable du patrimoine montréalais.

En octobre 2024, afin de renforcer la relation entre le MEM et SDA, les équipes se sont rencontrées pour convenir de partenariats futurs autour de la communication et l'organisation événementielles.



## Le Central

Lieu de rassemblement festif et convivial du Quartier des Spectacles, la halle gourmande Le Central a cristallisé en 2024 son statut d'incontournable de Montréal.

L'organisation a pu compter sur l'important soutien de Fondation CSN, afin d'opérer une restructuration de son modèle d'affaires lui permettant de transcender les conséquences de la pandémie sur son démarrage, et de poursuivre son développement. De plus, SPA ainsi que la Tribu, deux actionnaires du Central, ont fait une avance supplémentaire afin de renflouer le fonds de roulement.

Malgré un contexte économique plus difficile, Le Central a maintenu un niveau de ventes équivalent à 2023, notamment en multipliant les alliances avec plusieurs partenaires, dont le festival Pouzza, les Francos, le Festival du Nouveau Cinéma, Cinémania, la Maison Théâtre et l'OSM, pour ne nommer que ceux-là. Au chapitre de l'offre de restauration, deux nouveaux comptoirs ont fait leur ouverture, soit Norte, une cuisine mexicaine authentique, et Chez Ta Mère, une sandwicherie déjà bien connue du Mile-End.

L'année 2024 aura également été un anniversaire important pour Le Central : celui de ses 5 ans d'existence, en octobre. L'attractivité du concept auprès de la communauté de restaurateurs ne se dément pas au fil des ans; deux autres nouveaux comptoirs sont sur le point d'ouvrir au début 2025, et des projets sont en discussion, portant le nombre total de comptoirs en opération à 23 d'ici la fin de 2025. L'établissement a vu aussi un changement de garde dans l'équipe de direction en décembre.

Les derniers douze mois auront été une période charnière pour Le Central, durant laquelle il a pu réaffirmer sa pertinence dans l'écosystème du centre-ville, et renforcer les liens qu'il entretient avec les partenaires qui l'entourent. Ce fut l'occasion pour l'organisation de se donner les moyens de poursuivre sa croissance, et ce, avec une énergie toute renouvelée.



# L'est de Montréal



Depuis longtemps, SDA porte son attention vers l'Est. Depuis l'annonce officielle en 2018 de l'extension de son territoire d'intervention, SDA mène divers projets dans cette région avec pour objectif de réduire les profondes inégalités qui s'y sont installées et de rééquilibrer les forces, souvent disproportionnées et concentrées dans l'autre partie de l'île.

## Le Vieux-Pointe-aux-Trembles

Le Vieux-Pointe-aux-Trembles, autrefois dynamique, a connu un déclin commercial, mais conserve des atouts comme son patrimoine, son accès au fleuve et ses espaces publics de qualité. SDA a entrepris de revitaliser le quartier en rachetant des immeubles stratégiques sur la rue Notre-Dame pour y développer des projets mixtes alliant logements abordables et commerces de proximité. Inspiré du concept de « ville en 15 minutes », ce projet propose des services essentiels, des espaces verts et une architecture durable à échelle humaine.

En 2024, les démarches pour obtenir le financement du volet résidentiel ont été finalisées avec succès auprès de Desjardins, dans le cadre de son programme de soutien aux logements abordables. Ce financement est un pas crucial pour concrétiser la vision de proposer des logements accessibles à la communauté. En parallèle,

des démarches ont également été initiées pour sécuriser le financement de la partie commerciale du projet. Celles-ci ont été menées auprès de la Caisse d'économie solidaire Desjardins, afin de garantir les ressources nécessaires à la création d'espaces commerciaux au sein du développement.



Après avoir réalisé les travaux de décontamination et de déconstruction en 2023, l'entrepreneur général SIDCAN, avec qui nous travaillons depuis le début de la conception du projet, a lancé la phase de construction. Fin 2024, la structure du bâtiment situé au nord a été finalisée. Du côté sud, les structures des édifices sont sur le point d'être achevées.

Avec l'objectif de créer une nouvelle destination commerciale gourmande distinctive composée de commerces locaux et indépendants, une campagne marketing digitale a été réalisée pour attirer des commerces potentiels, appuyée par une publicité vidéo. Cette campagne a généré des résultats tangibles. En effet, plus de 800 restaurateurs et commerçants ont manifesté leur intérêt, parmi lesquels une centaine de visites sur les lieux ont été effectuées et trois espaces ont été loués. Ainsi, une microbrasserie, une pizzeria bar à vin ainsi qu'un café-boulangerie s'installeront à Pointe-aux-Trembles dès 2026.



---

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

Face aux difficultés financières de la paroisse Saint-Enfant-Jésus, le Groupe Angus a acquis en octobre 2022, le site de l'église et du presbytère à Pointe-aux-Trembles, dans le but de revitaliser ce secteur historique. En s'appuyant sur l'histoire et les spécificités locales, le projet vise à transformer ce site en un grand projet collectif de qualité, authentiquement ancré dans l'identité du quartier, en collaboration avec les citoyens et partenaires locaux. L'objectif est de renforcer le caractère villageois du secteur, pour en faire une destination attrayante pour l'est de Montréal, accessible et vivante.

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 la Pointe-aux-Trembles et au développement d'un milieu de vie riche et diversifié pour les citoyens.

L'église sera transformée en lieu de création et de diffusion culturelle :

- + Diffusion culturelle multidisciplinaire avec une composante dominante en art du cirque;
  - + Événements corporatifs pour la communauté des affaires de l'est de Montréal;
  - + Événements institutionnels et communautaires pour la communauté;
  - + Centre de création et de production culturelle en art du cirque (avec un volet de cirque social);
  - + Activités communautaires pour la population locale (camps de jour et pratique amateur en art du cirque, activités sociales, fêtes de quartier, rassemblements,...).
- 



Le presbytère deviendra une auberge gourmande – restaurant de destination, avec une grande terrasse en bord de fleuve. Un clin d'œil aux multiples auberges en opération dans l'histoire du village de la Pointe-aux-Trembles, qui accueillaient jadis les voyageurs, en transit sur le chemin du Roy, entre Québec et Montréal.

La grange, actuellement utilisée comme garage, accueillera une activité saisonnière de buvette, mettant en valeur les produits locaux du terroir québécois, avec une terrasse jardin, dans l'esprit d'un beergarden.







Le site sera aménagé de manière à proposer un milieu de vie convivial et animé composé d'une multitude d'ambiances et d'expériences :

- + **Le parvis** : aménagé en façade de l'église sous la forme d'une place publique, il devient un espace de rencontres citoyennes en continuité avec l'usage traditionnel des parvis d'église qui sont historiquement reconnus comme lieu de socialisation et d'échange pour la population locale;
- + **La cour** : bien encadrée par les trois bâtiments et fortement ombragée sous une canopée généreuse, elle constitue un îlot de fraîcheur accueillant et confortable pour des activités événementielles familiales et festives de toutes natures.

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 et poursuivre, par une occupation permanente, cette nouvelle vie à l'église. En 2024, La compagnie des autres a poursuivi l'occupation de l'église, consolidant ainsi son rôle comme pôle culturel dynamique. Cette occupation a permis d'accueillir une trentaine de projets de création culturelle axés sur les arts du cirque, favorisant la diversité artistique et permettant aux artistes de différentes disciplines de bénéficier d'un espace propice à l'exploration et à l'innovation. Cette initiative a contribué à dynamiser la vie culturelle locale en offrant des occasions uniques de rencontre entre les créateurs et le public.

En marge, un autre projet d'occupation transitoire a été lancé dans le presbytère adjacent. Ce projet vise à fournir un espace d'hébergement temporaire aux artistes en résidence de création dans l'église, leur offrant ainsi un lieu où se concentrer pleinement sur leurs projets artistiques.

Sur le plan technique, l'avant-projet a été finalisé, incluant une description détaillée des travaux à entreprendre en matière d'architecture, d'ingénierie, de scénographie et d'acoustique. Cette phase préparatoire a également permis d'établir une estimation précise des coûts de réalisation, garantissant ainsi une planification rigoureuse pour les étapes ultérieures. Ce travail de préparation minutieux constitue une base solide pour le déploiement du projet.

Par ailleurs, d'importantes démarches de financement ont été entreprises au cours de l'année. Plusieurs demandes ont été soumises à des bailleurs de fonds institutionnels afin de sécuriser les ressources nécessaires à la réalisation du projet. Cette approche proactive vise à diversifier les sources de financement et à établir des partenariats durables avec des institutions engagées dans le soutien aux initiatives culturelles.

En 2024, le projet de l'église a reçu :

- + **2,8 M\$ du Secrétariat à la région métropolitaine du gouvernement du Québec**, provenant de la mesure d'aide financière de 23 M\$ pour l'est de Montréal. Une annonce a été faite le 27 février en présence de la ministre responsable de la Solidarité sociale et de l'Action communautaire et députée de Pointe-aux-Trembles, Chantal Rouleau, la députée d'Anjou-Louis-Riel, Karine Boivin-Roy et la mairesse de l'arrondissement Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, Caroline Bourgeois;
- + **2,95 M\$ du ministère de la Culture et des communications du Québec**, provenant du programme visant la requalification des lieux de culte excédentaires patrimoniaux, administré par le Conseil du patrimoine religieux du Québec;
- + **1,2 M\$ de Développement économique Canada (DEC)**, provenant du Programme de développement économique du Québec - Fonds spécifiques pour l'est de Montréal.

Enfin, la démarche d'approbation réglementaire a été amorcée auprès de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles ainsi que de la Ville de Montréal. Cette étape cruciale vise à obtenir les autorisations nécessaires pour le bon déroulement des travaux, tout en s'assurant que le projet respecte les normes en vigueur.

## Les Ateliers 3333

Le projet des Ateliers 3333 est le fruit d'un partenariat innovant entre l'artiste multidisciplinaire Marc Séguin, la Société de développement Angus et le promoteur immobilier Huotco. Situé au 3333, boulevard Crémazie Est, dans l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, ce projet vise à transformer un bâtiment industriel vétuste en un complexe d'espaces de création inspirants et lumineux, à coût abordable.

D'une superficie de près de 100 000 pi ca, l'immeuble converti et rénové offre à chaque locataire un lieu de travail propre, fonctionnel et fenestré, conçu pour répondre aux besoins des artistes en arts visuels et métiers d'art. Pour plus de confort et de convivialité, le bâtiment comporte également des aires communes favorisant la détente et les échanges entre ses occupants.

Afin d'assurer l'abordabilité et la pérennité des ateliers pour les artistes, le bâtiment est la propriété d'une entreprise d'économie sociale (OBNL) : Art3. Ce modèle de financement innovant permet de maintenir des loyers raisonnables, indexés au taux d'inflation, garantissant ainsi leur accessibilité à long terme.

En 2024, plusieurs réalisations clés ont marqué l'évolution du projet. La finalisation des travaux d'aménagement du bâtiment a permis d'optimiser les espaces de travail, offrant à chaque artiste, un atelier lumineux et fonctionnel. Parallèlement, la création d'un nouvel OBNL, Les Artistes du 3333, a été officialisée pour organiser la vie associative au sein de l'immeuble. Cet organisme s'engage à animer des activités pour les artistes, développer des partenariats avec la communauté locale, et faire rayonner les créations de ses membres.

Des efforts ont également été déployés pour renforcer la communication avec la communauté artistique et le grand public, avec la mise en place d'outils de communication efficaces. Une démarche de location ciblée a été instaurée pour attirer des artistes professionnels en arts visuels et métiers d'art, assurant ainsi une communauté créative diversifiée et engagée.



Enfin, les portes ouvertes des Journées de la Culture, qui se sont tenues du 27 au 30 septembre 2024, ont offert une occasion unique au public de découvrir les ateliers, d'échanger avec les artistes résidents et d'apprécier leur travail, renforçant ainsi les liens entre les créateurs et la communauté. Ces réalisations témoignent du dynamisme du projet et de son impact positif sur le milieu artistique montréalais.

Le projet des Ateliers 3333, bien que porteur d'une vision inspirante et d'un impact indéniablement positif sur le milieu artistique montréalais, s'est révélé particulièrement exigeant en termes de ressources humaines. La mobilisation de notre équipe pour orchestrer la transformation d'un bâtiment industriel vétuste en un espace de création accueillant nécessite un investissement soutenu et une gestion au jour le jour conséquente.

Ces constats nous ont poussés à réfléchir sur la capacité de SDA à assurer la gestion de tel projet et à envisager d'autres solutions. Cependant, cette remise en question n'enlève rien à la fierté que nous éprouvons face aux Ateliers 3333.

---

## 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 qui s'est terminé à l'automne de cette année.

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 2024 s'est caractérisée par la poursuite et l'avancement des travaux initiés en 2023. Les travaux de maçonnerie et de réparation de la structure de béton endommagée ont été achevés. Un système de ventilation a été installé et les travaux électriques ont été exécutés. Les espaces intérieurs sont aujourd'hui occupés par les membres du CSCPP et les services à la population de la Petite-Patrie ont repris leur cours normal. Enfin, la phase culminante des travaux a consisté à entreprendre la restauration des éléments patrimoniaux de l'immeuble et procéder au verdissement de plus de 8 600 pi ca d'espaces asphaltés.

Le vaste terrain asphalté du CSCPP, jusqu'à aujourd'hui utilisé comme stationnement, a entièrement été déminéralisé et verdi au grand plaisir des occupants, des visiteurs et citoyens du quartier. Les plans d'aménagement paysager ont été réalisés par l'OBNL Nouveaux Voisins. Les arbres et arbustes furent fournis par la SOVERDI qui octroiera également au CSCPP une subvention pour chacun des végétaux ajoutés à la canopée urbaine de Montréal. SDA est particulièrement fière de cet aspect du projet et félicite les membres du CSCPP de ce petit geste ayant un fort impact sur la résilience du territoire aux changements climatiques.

Le projet dépassant les 6 M\$ n'aurait pu être possible sans la participation financière de nombreux partenaires publics et privés et notamment un don majeur de 2 M\$ de la Fondation Lucie et André Chagnon.

---

## Fondation Archives et Patrimoine Religieux du Grand-Montréal (FAR)



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,...) 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.

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. Depuis tout récemment, la firme CIRCUM occupe la direction patrimoniale du projet de rénovation et d'agrandissement en raison de leur grande expérience en milieu patrimonial et de leur connaissance fine du patrimoine matériel et immatériel entourant les communautés religieuses du Québec.





La première moitié de l'année 2024 aura permis de terminer la conception des plans et devis et d'octroyer le contrat de construction à l'entrepreneur général Sidcan, sous la recommandation de SDA. Les permis requis furent obtenus à la fin de l'été et le chantier a pu démarrer au mois d'octobre au grand plaisir de FAR et des communautés membres. Une cérémonie de première pelletée de terre a ainsi eu lieu à la fin octobre en présence des communautés membres et du conseil d'administration de FAR, de l'équipe du projet et du voisinage du Vieux-Longueuil. L'échéancier prévoit un chantier d'environ 15 mois, permettant un déménagement des premières collections dans les nouveaux espaces vers l'hiver 2026.



# Nos nouveaux projets



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.



# 1 001 logements abordables





## L'entente avec la Société d'habitation du Québec (SHQ) et le programme de Développeurs qualifiés

Face à la crise du logement, SDA a effectué un virage résidentiel dans ses activités de développement en se dédiant de façon beaucoup plus soutenue sur la question du logement. L'objectif étant de 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.

Cet engagement représente une opportunité pour le Groupe Angus de jouer un rôle central dans l'atténuation de la crise. En offrant des logements abordables et de qualité, nous répondons directement aux besoins de la communauté tout en renforçant notre positionnement en tant qu'acteur responsable et engagé dans le développement urbain durable.

Durant les deux dernières années, SDA a réalisé un important travail de modélisation financière pour les potentiels projets afin de maximiser les outils financiers disponibles et ainsi dégager un modèle viable et pertinent.

En 2023, le Groupe Angus signe des ententes avec la Ville de Rimouski et Société de développement Écoquartier Louvain pour le développement et la construction de logements locatifs abordables. De plus, au regard de la crise, Angus a fait le choix de transformer la vocation initiale des blocs 5 et 7 de l'Îlot central en résidentiel. Trois terrains sont donc à la disposition de SDA pour un développement rapide.

C'est dans ce contexte que SDA a entamé, au début de l'année 2023, des discussions avec la Société d'habitation du Québec en vue d'obtenir un financement pour développer une offre de logements locatifs abordables.

En parallèle, la SHQ travaille sur un programme « développeur qualifié » avec un statut du même nom. Ce statut est accordé à « des promoteurs ou à des organismes, au terme d'une évaluation rigoureuse, afin qu'ils puissent procéder plus rapidement à la mise en chantier de leur projet. Cette nouvelle façon de faire est une solution supplémentaire pour répondre aux grands besoins en logements abordables et accessibles au Québec, car elle permettra d'accélérer la mise en chantier de logements. »



Le 30 août 2024, le Groupe Angus a été reconnu comme le premier développeur qualifié au Québec par la SHQ. L'annonce a été faite au Locoshop Angus, en présence de l'honorable Soraya Martinez Ferrada du Gouvernement du Canada, la ministre France-Elaine Duranceau du Gouvernement du Québec, la mairesse de Montréal, Valérie Plante, les maires d'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie et de Ahuntsic-Cartierville et les représentants de la Société d'habitation du Québec et de la Société de développement Écoquartier Louvain (SDEL). Parallèlement, les représentants et les médias de la ville de Rimouski ont assisté virtuellement à l'annonce.

Le Groupe Angus recevra une subvention de 193,5 M\$ pour construire 1 001 logements neufs, dont 673 verront le jour à Montréal (sites du Technopôle Angus et de Louvain) et 328 à Rimouski. Cette aide financière correspond à environ 50% des coûts estimés pour réaliser ces logements dont l'abordabilité sera assurée pour un minimum de 35 ans. Société du Patrimoine Angus Résidentiel (SPAR) sera la détentrice des immeubles. Les villes de Montréal et de Rimouski contribueront aux projets développés sur leur territoire respectif.

Pour l'accompagner dans le financement de ses projets, le Groupe Angus a choisi de se tourner vers le Mouvement Desjardins, lequel fournira une somme d'environ 180 M\$ sous forme de prêts.



---

## L'Îlot Angus

Pour déployer une partie du modèle de logement abordable proposé, le Technopôle Angus était le site parfait. En effet, deux terrains de 49 000 pi ca et de 51 000 pi ca sont encore disponibles pour des logements et suivant une réflexion sur les besoins du quartier au regard de la crise, les lots, qui étaient initialement destinés à héberger un usage de bureau, peuvent accueillir cet ensemble résidentiel de grande envergure. En vertu de l'entente entre le Groupe Angus et la SHQ, SDA s'est donc engagée à construire 350 unités de logement abordable sur le site du Technopôle.

Les logements occuperont deux lots. Ils seront situés sur la rue Molson, côté est, entre l'avenue du Mont-Royal et le rue William-Tremblay. Ils seront construits dans un ensemble résidentiel de deux bâtiments. L'Îlot Angus offrira des logements d'une, deux ou trois chambres à coucher (cc), d'une superficie moyenne de 616 pi ca pour les 1 cc, 847 pi ca pour les 2 cc et 1 044 pi ca pour les 3 cc.

En plus de l'usage résidentiel, SDA prévoit construire un CPE de 80 places, un magasin alimentaire de 21 000 pi ca et des espaces pour l'organisme communautaire de Rosemont, Bouffe-Action (environ 5 000 pi ca) qui agit directement sur la sécurité alimentaire, en offrant des services et des activités de nature collectives, collaboratives et éducatives.

La réalisation de ce projet nécessite des modifications au règlement 17-030 de la Ville régissant le développement de l'îlot central. Des rencontres avec les élus de l'arrondissement ainsi qu'avec les représentants du service de l'urbanisme ont déjà été tenues pour discuter de la marche à suivre. La réception du projet à ce jour est très bonne de la part des élus et des fonctionnaires.

Le projet L'Îlot Angus a été présenté au CCU de l'arrondissement et à la Commission Jacques Viger par les représentants de l'arrondissement et notre équipe de professionnels.

Compte tenu des délais stipulés dans la convention avec la SHQ pour débiter les travaux, nous avons entrepris, parallèlement au processus réglementaire, la préparation des plans et devis de construction. La firme d'architecture Aedifica a été mandatée pour travailler sur les plans. Les débuts des travaux auront lieu à l'hiver 2025.

L'intégration de logements abordables sur le site, en plus de répondre partiellement aux besoins en habitation, favorisera une plus grande mixité et enrichira davantage le Technopôle Angus.

# L'écoquartier Louvain

Le projet de l'écoquartier Louvain est situé au nord du domaine Saint-Sulpice, sur la rue de Louvain Est, entre les rues Christophe-Colomb et Saint-Hubert. Ce terrain, d'une superficie de huit hectares est l'un des seuls sites appartenant à la Ville de Montréal qui soit disponible pour le développement dans le nord-est de Montréal.

Le projet se veut un modèle favorisant plusieurs pratiques innovantes, notamment : une gouvernance partagée, le développement d'une mixité de logements communautaires et abordables, la création d'un pôle alimentaire, des stratégies de mobilité durable et de gestion écologique des ressources,...

La vision de l'écoquartier, au niveau immobilier, peut être résumé comme suit :

- + 800 à 1 000 unités de logement abordable à 100% pour une diversité de ménage;
- + 50% des unités de logement seront des logements sociaux et communautaires;
- + Une école primaire pour 300 à 400 élèves;

- + Un centre de la petite enfance (CPE) d'une centaine de places;

- + Une bibliothèque et tiers-lieu;

- + Un centre communautaire et une salle multifonctionnelle;

- + Des commerces et services de proximité favorisant les entreprises d'économie sociale;

- + Un espace immobilier destiné à un centre d'agriculture urbaine.

C'est d'après cette vision que le premier projet d'habitation de 323 unités de logements abordables sur dix étages sera réalisé par SDA sur l'un des lots, d'une superficie de 74 000 pi ca. SDA accompagne la Société de développement de l'écoquartier Louvain (SDEL) à la fois dans les démarches du déploiement de l'écoquartier et dans la mise en œuvre du projet résidentiel qui marquera le lancement du site. SDEL cédera en faveur de SPAR une portion de terrain du site pour la réalisation du projet d'habitation.

Les travaux de préparation du terrain sont déjà en cours par la Ville de Montréal pour la démolition des bâtiments désuets et la décontamination des sols. Des travaux de construction des infrastructures de rue débuteront en 2025 ce qui permettra d'amorcer la construction des premières unités d'habitation de SPAR dès la fin de l'été 2025. SDA travaille actuellement avec Provencher\_Roy sur la conception des plans.



## Quartier Maritime - Rimouski

La ville de Rimouski est très affectée par la crise du logement qui sévit un peu partout au Québec et au Canada. Cette ville de plus de 50 000 habitants est le plus important centre urbain du Bas-Saint-Laurent et constitue un centre administratif avec plusieurs services de santé et institutions d'enseignement. Cette fonction attire plusieurs nouveaux résidents chaque année et fait croître les besoins en logement. Le taux d'inoccupation frôle 0% et le prix médian des logements est en forte hausse. La crise du logement a donc un impact sur le plan social, mais freine aussi le développement économique de Rimouski qui est en pleine effervescence.



Au mois de juin 2023, le Groupe Angus a signé une lettre d'intention avec la Ville de Rimouski ayant comme objectif de travailler à mettre en place un partenariat visant à réaliser des projets de logements à loyers abordables à Rimouski. Une entente de développement s'en est suivie avec la Ville de Rimouski entourant la cession, sous certaines conditions, de terrains vacants appartenant à la Ville pour des fins de développement mixte, notamment un parc de logements locatifs abordables.

En 2024, à la suite de la conclusion de l'entente cadre entre le Groupe Angus et la SHQ, SDA a procédé à la sélection des professionnels ainsi qu'à celle de l'entrepreneur général à l'issue d'un processus d'appel de proposition public.



Au cours de l'année, l'équipe de professionnels composée des architectes Provencher\_Roy, de l'entrepreneur général, Pomerleau et des firmes Dupras Ledoux (ingénierie mécanique électrique), Côté-Jean et associés, (ingénierie structure) et Marchand Houle (ingénierie civil) s'est afféree à réaliser l'ensemble des plans et devis préliminaires permettant de démarrer la construction au début de l'année 2025.

Le projet nommé Quartier Maritime sera bâti en deux phases. La première phase sera construite sur un terrain de 150 000 pi ca situé à l'intersection de la rue St-Germain et du boulevard René-Lepage, en bordure du fleuve Saint-Laurent, à moins de 10 minutes de marche des services essentiels (épicerie, pharmacie, école primaire,...) et à proximité du centre-ville de Rimouski.

Ce complexe résidentiel écologique offrira 328 unités d'une, deux ou trois chambres, disponibles à la location. Une attention particulière sera portée à l'architecture et au design du bâtiment, visant à améliorer la qualité de vie des résidents.

Quelques lignes directrices de la conception et du design :

- + Bâtiments résilients selon les principes du développement durable visant une certification LEED;

---

- + Volumétrie en mouvement, s'inscrivant dans le paysage des montagnes et le parcours littoral;

---

- + Quartier de proximité au bénéfice des citoyens et des générations futures;

---

- + Appartements à l'architecture innovante, réfléchie pour offrir une excellente qualité de vie;

---

- + Conception adaptée à son environnement.

Les premiers résidents pourront occuper leur nouvel espace dès l'hiver 2027.



# 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.

Depuis plus de deux ans, les forces vives du Quartier latin se mobilisent pour réfléchir à sa relance. SDA contribue activement à ce processus en participant aux tables rondes et aux rencontres de travail organisées par la Chambre de commerce de Montréal, la Chambre de commerce de l'Est de Montréal et l'UQAM, dans le cadre de son partenariat avec le Quartier des spectacles. Ces échanges permettent de réunir les parties prenantes du territoire, d'analyser les causes de la dévitalisation et d'identifier les moyens nécessaires pour inverser cette tendance.

Dans ce sens, SDA travaille au développement de certains projets dans le Quartier Latin. Fin 2023, le Groupe Angus et Gestion Georges Coulombe inc. (GGC) désirent déployer un plan de revitalisation encre dans l'identité culturelle et animée du quartier, qui prévoit notamment l'acquisition et la revitalisation des Terrasses Saint-Sulpice pour permettre la relocalisation de la Maison Théâtre. Ce projet n'a pu voir le jour, le propriétaire n'acceptant pas l'entente financière proposée par les parties prenantes.

En 2024, un autre projet anime l'équipe de SDA : la relocalisation d'une nouvelle antenne de l'Institut de tourisme et d'hôtellerie du Québec (ITHQ) au cœur même du Quartier latin. L'ITHQ occupe ses locaux actuels de la rue Saint-Denis depuis 1975. Bien que l'immeuble ait été entièrement rénové en 2005, il est maintenant inadéquat pour contenir l'ensemble des programmes et des activités de l'ITHQ. On se doit donc de concevoir un nouveau lieu pour y transférer certaines activités.



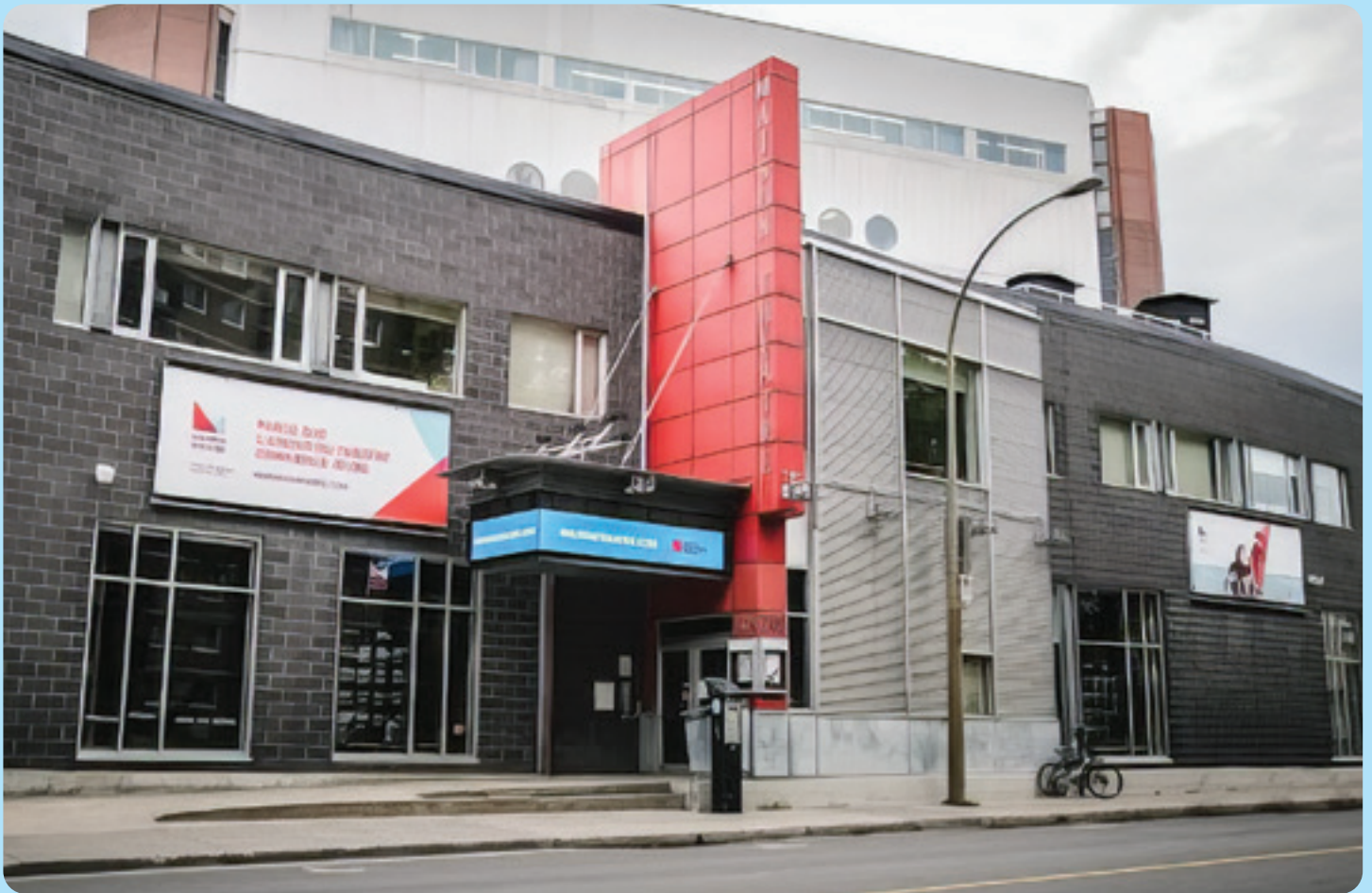
SDA voit un excellent potentiel de redéploiement de l'immeuble situé au 1720-1726 rue Saint-Denis, immeuble occupé par le restaurant Végo. Le potentiel de superficie constructible est d'environ 40 000 pi ca.

Désireux de participer à la relance du Quartier Latin, l'ITHQ a démontré un très grand intérêt à transférer les activités de son programme universitaire en gestion du tourisme et d'hôtellerie dans des locaux plus adéquats. Le projet consistera donc en la location par l'ITHQ d'un bâtiment et de ses aménagements en vertu d'un bail d'une durée minimale de 25 ans. La bâtisse sera détenue par une société en commandite dont le commanditaire sera SPA. Une lettre d'intention présentement en discussion entre les parties balisera le processus de conception du bâtiment et de ses aménagements, la détermination du loyer de base et autres coûts d'occupation.

Le projet sera constitué du bâtiment actuel rénové et d'une annexe constituée d'un module central abritant un jardin intérieur et un bloc de quatre étages qui accueillera un amphithéâtre et les salles de classes.

Pour réaliser le projet, SPA a procédé à l'acquisition de l'immeuble d'une superficie approximative de 12 000 pi ca. Le restaurant le Végo qui occupe déjà les lieux a signé un bail de trois ans, ce qui permet à SDA de développer le projet de l'ITHQ.





# La Maison Théâtre



La Maison Théâtre est implantée à Montréal depuis 40 ans. Elle est le lieu par excellence du théâtre jeune public à Montréal. Elle offre chaque saison une programmation riche et variée, composée d'une quinzaine de spectacles pour les différents groupes d'âge. Elle accueille annuellement des jeunes âgés de douze mois à 17 ans et leur famille, ainsi que de nombreux groupes scolaires et préscolaires. La Maison Théâtre est une institution qui veille à ce que son offre artistique soit accessible à l'ensemble de la population qui compose Montréal : son public est intergénérationnel et interculturel.

La Maison Théâtre occupe des locaux du Cégep du Vieux Montréal depuis 1997. Dans un contexte de reprise prochaine de ses espaces par son propriétaire, la Maison Théâtre fait donc face à un défi majeur de relocalisation. Par ailleurs, la Maison Théâtre peine à répondre à la demande des publics et des artistes avec son unique salle de diffusion et l'espace actuellement disponible pour l'accueil et l'accompagnement des publics est insuffisant. Finalement, des travaux majeurs seront requis pour lui permettre de recevoir les personnes et groupes de personnes ayant des limitations fonctionnelles.

Durant six mois, Société de développement Angus et la Maison Théâtre ont collaboré en vue de possiblement relocaliser cette dernière sur des terrains adjacents à la future Maison de la chanson et de la musique dans le Quartier Latin. Ce projet fut avorté, comme notifié précédemment, par l'impossibilité d'établir une entente avec le propriétaire pour l'acquisition des terrains convoités.

Au cours de l'été 2024, SDA a proposé à la Maison Théâtre de venir s'installer sur le site du Technopôle Angus, dans l'écoquartier, sur le terrain le plus près de l'angle des rues Molson et William-Tremblay, face à la place Michel Hébert. Pour Angus, ce serait un premier projet culturel et la vocation familiale de la Maison Théâtre serait tout indiquée pour ce secteur à vocation résidentielle familiale. Un projet d'entente est déjà sur la table. Le ministère de la Culture a déjà approuvé la signature de l'entente avec la Maison Théâtre.

En octobre 2024, une demande de financement en vertu du programme fédéral des bâtiments communautaires verts et inclusifs (BCVI) a été déposée. Le BCVI finance les projets retenus à hauteur de 50% des coûts admissibles ou 25 M\$. Compte tenu du contexte budgétaire à Québec, l'obtention de cette aide financière sera déterminante pour assurer la réalisation du projet.



# Le Carré Laval





L'entente prévoit que le financement d'une première tranche de 400 unités de logements à prix très abordables et de 600 autres hors marché aura été mis en place avant le 31 décembre 2025. Pour le volet institutionnel, le financement devra être assemblé avant le 31 décembre 2027.

L'annonce a été faite le 10 septembre 2024 à Laval, en présence de Christopher Skeete, ministre délégué à l'Économie, ministre responsable de la Lutte contre le racisme et ministre responsable de la région de Laval, et du maire de Laval, Stéphane Boyer.

En janvier 2024, Société de développement Angus a entrepris des discussions avec la Ville de Laval relative à la réalisation du projet Carré Laval. Il s'agit d'un projet exemplaire situé sur un terrain de 422 000 pi ca. La Ville de Laval désire y ériger un quartier d'innovation au service de la communauté et de la résilience urbaine. Le quartier se veut un milieu de vie complet et connecté, accueillant dans un cadre bâti dense des entreprises en R&D, des groupes de recherche et des pôles d'incubation, de même qu'une offre résidentielle et des services publics de quartier. Le plan propose de structurer l'aménagement du site autour d'un vaste parc d'envergure régionale et d'un réseau d'espaces publics conviviaux, remplaçant l'humain et la nature au cœur du développement.

Une première entente a été conclue en septembre 2024. Selon cette dernière, SDA contribuera d'abord en développant une phase 1 comprenant un volet habitation de 1 000 unités et un volet institutionnel, bureau et/ou commercial sur trois emplacements désignés à l'intérieur du Carré Laval.



# L'espace C





Société de développement Angus a été sollicitée en 2023 pour venir en aide au Centre de la petite enfance Alexis le Trotteur (CPE). Occupant le rez-de-chaussée d'un immeuble dans le Mile-End depuis près de 40 ans, le CPE se voit menacé de devoir déplacer ses installations dans un quartier où la disponibilité de locaux appropriés est presque inexistante. Interpellée par la situation et la possibilité de réaliser un projet à fort impact social, SDA a pris action en entamant un processus d'acquisition du 5611 Clark.

SDA souhaite y déployer un projet de valorisation du site comprenant la restauration et la mise en valeur de l'immeuble existant, ainsi que l'optimisation du stationnement par la construction d'un immeuble résidentiel abordable.

Le stationnement a le potentiel d'accueillir un immeuble multi-résidentiel de 65 à 80 unités comprenant un rez-de-chaussée commercial. Il s'agit d'une occasion unique de développer un projet de coopérative de propriétaires dans un quartier qui connaît depuis plusieurs années des hausses marquées de sa valeur foncière. Des discussions ont été entamées en ce sens avec Fondation CSN pour développer un projet dans le cadre du programme PRIMAccès. Il s'agit d'un modèle innovant d'accès à la propriété permettant à des ménages d'acquérir des logements à un coût inférieur aux comparables du marché sur la base d'un droit d'usufruit vendu individuellement aux propriétaires qui seront membres de la coopérative.

Dans l'ancienne école, un hub solidaire, l'Espace C, verra le jour, où organismes communautaires et entreprises d'économie sociale se côtoieront. L'objectif est de créer un lieu favorisant les rencontres et la mutualisation stimulant l'incubation d'innovations sociales ou de partenariats inédits.

Le projet a vite suscité l'intérêt d'organismes reconnus actifs sur le Plateau-Mont-Royal et ailleurs à Montréal. L'appui de l'arrondissement Plateau-Mont-Royal et des différents paliers de gouvernement est sans équivoque. À ce jour, les scénarios financiers en vue de l'acquisition de l'ensemble immobilier et des projets qui y verront le jour sont en cours de réalisation. Les firmes NÔS architecture, DJS Expert conseils et Côté-Jean et associés travaillent sur les études nécessaires au redéploiement d'une offre communautaire et d'économie sociale dans ce bâtiment public qui sera remis à la collectivité ainsi qu'à l'ajout de nombreuses nouvelles habitations dans un arrondissement où les nouveaux projets sont rares en raison de la densité de constructions existante.

Il s'agit d'un projet à impact social fort comprenant plusieurs facettes complémentaires qui viendront consolider le milieu d'intervention.



# Montréal-Est

La ville de Montréal-Est désire revitaliser la rue Broadway, plus particulièrement au coin de la rue Notre-Dame et revigorer la vie commerciale en attirant plus de clientèle dans ses commerces. Au cours de l'été 2024, Anne St-Laurent, mairesse de la ville Montréal-Est, a approché Société de développement Angus dans le but de développer un partenariat pour le redéveloppement de ce secteur de la ville.

Intéressé par cette opportunité et de sa propre initiative, SDA a entamé des démarches afin de mieux connaître les sites potentiels et comprendre les besoins. Tous ses efforts ont conduit à la signature d'une offre d'achat pour l'immeuble situé au 11251, rue Notre-Dame Est. La période de vérification diligente se terminera au 27 janvier 2025. D'ici l'arrivée de cette échéance, SDA

travaille à développer un projet de logements locatifs abordables. Le projet totaliserait environ 180 logements dans un bâtiment comprenant une clinique médicale et une pharmacie au rez-de-chaussée intégrant ainsi une mixité fonctionnelle au projet.

Angus poursuit parallèlement ses discussions avec la ville et les différents paliers gouvernementaux pour trouver des ententes de partenariat possibles pour financer le projet.

# Jarry-Est

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

Depuis 2022, des rencontres avec les élus et l'équipe de l'arrondissement ont permis d'approfondir la collaboration nécessaire à la réalisation de ce projet. L'implication de la Ville témoigne d'une volonté de travailler de manière efficace, ce qui est essentiel pour le succès à long terme du projet. À la suite d'analyses effectuées par notre firme d'architectes pour évaluer le potentiel de développement de certains sites, SDA a ciblé un

terrain stratégique et a choisi d'y concentrer ses efforts. Ce terrain permettra la création d'approximativement 350 unités résidentielles, en plus d'offrir la possibilité de débiter le cœur vivant du quartier, en veillant à respecter l'équilibre entre développement immobilier et qualité de vie des habitants.

Des entretiens et discussions avec le propriétaire se sont finalement soldés par la signature d'une offre d'achat. À ce jour, nous complétons la période de vérification diligente et sommes en relation avec les principaux partenaires afin de développer des solutions innovantes pour compléter cette acquisition.



# 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 2024

- + La conférence de presse et la gestion des relations publiques pour l'annonce des 1 001 logements;
- + Le développement de l'image de marque du projet Quartier Maritime, de son site internet et ses outils de communication, ainsi que l'organisation de la présentation publique du projet;
- + La gestion des relations publiques pour l'annonce du Carré Laval;
- + Le site internet et les outils de communication pour le projet de revitalisation du Vieux-Pointe-aux-Trembles et de l'église;
- + Le développement des outils de communication pour les Ateliers 3333;
- + L'exécution du plan de diffusion des balados Lignes de désir, saison 2;
- + Les visites du Technopôle Angus des maires de Milwaukee et de Chicago;
- + Les relations médias et révisions pour le dossier spécial sur les 25 ans du Technopôle Angus de Est Média MTL;
- + La visite du Technopôle Angus de la délégation nantaise et de la délégation de Hamilton avec des présentations des projets respectifs;
- + L'organisation du marché des fêtes, volet commerçants;
- + La commandite du 350e anniversaire de Pointe-aux-Trembles.



## Chroniques d'Angus

Une nouvelle série balado a été produite par l'équipe des communications en 2024, en collaboration avec Magnéto. Il s'agit d'une série en cinq épisodes de 15 minutes chacune à propos de l'histoire des Ateliers Angus. Cette série s'intitule *Chroniques d'Angus*.

Les cinq épisodes portent sur des moments précis de l'histoire des Ateliers.

- + [Épisode 1 : Angus, sa géographie politique](#)

---

- + [Épisode 2 : Angus, sa vie syndicale](#)

---

- + [Épisode 3 : Angus en guerre](#)

---

- + [Épisode 4 : Angus au quotidien](#)

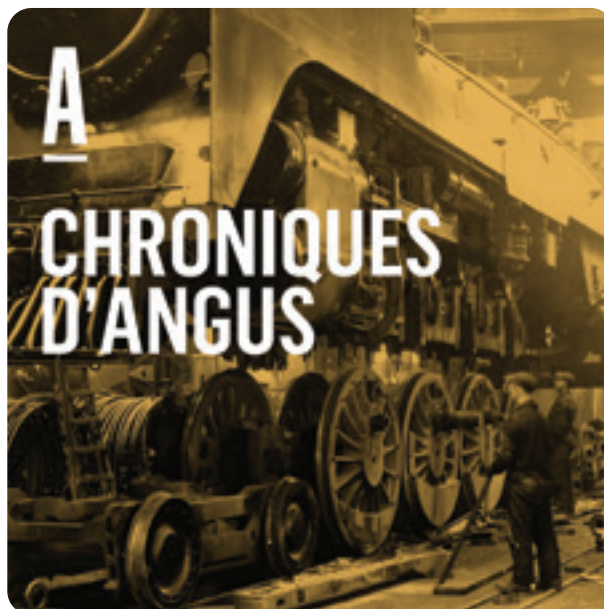
---

- + [Épisode 5 : Angus passe à l'économie sociale](#)

L'écriture des cinq épisodes a été confiée à Gaétan Nadeau, auteur des deux tomes des livres sur Angus, afin de conserver et pérenniser son savoir à propos de tout ce qui entoure les Ateliers Angus. L'écriture a été complétée au courant de l'été, puis les enregistrements et le montage se sont effectués à l'automne.

La diffusion s'est faite à partir de la mi-décembre 2024 et a fait l'objet d'une campagne promotionnelle afin de pousser l'écoute. Les balados sont disponibles sur les plateformes Apple, Google et Spotify, et sur le site web de SDA. Ils seront également disponibles pour écoute au futur centre d'interprétation du Technopôle Angus.

Avec la participation des comédiens : Jean Régnier à la narration; Alex Ivanovici, Jean-Simon Leduc, Alexis Lefebvre et Étienne Pilon à l'interprétation des personnages.



## Conférences Vues d'Angus

Une série de six conférences, à propos de l'histoire autour des Ateliers Angus, a été organisée par SDA. Les conférences ont été imaginées et livrées par Gaétan Nadeau.

Trois conférences ont été présentées au printemps :

- + [21 mai 2024 : 1885-1904, Le commencement des Ateliers Angus](#)

---

- + [28 mai 2024 : Le syndicalisme au Québec en 1900 et Angus](#)

---

- + [4 juin 2024 : Les guerres et Angus](#)

Les trois conférences suivantes, à l'automne :

- + [17 septembre 2024 : La planète Angus](#)

---

- + [24 septembre 2024 : 1910, l'année de tous les dangers](#)

---

- + [26 novembre 2024 : Du grand capital à l'économie sociale](#)

Outres les deux premières conférences, la série s'est tenue dans les locaux de la Caisse d'économie solidaire Desjardins, dans l'espace commun. Toutes les conférences ont fait salle comble, et les participants sont, pour la majorité, revenus pour chaque conférence. Plusieurs ont également profité de l'occasion pour se procurer les deux tomes des livres sur Angus.

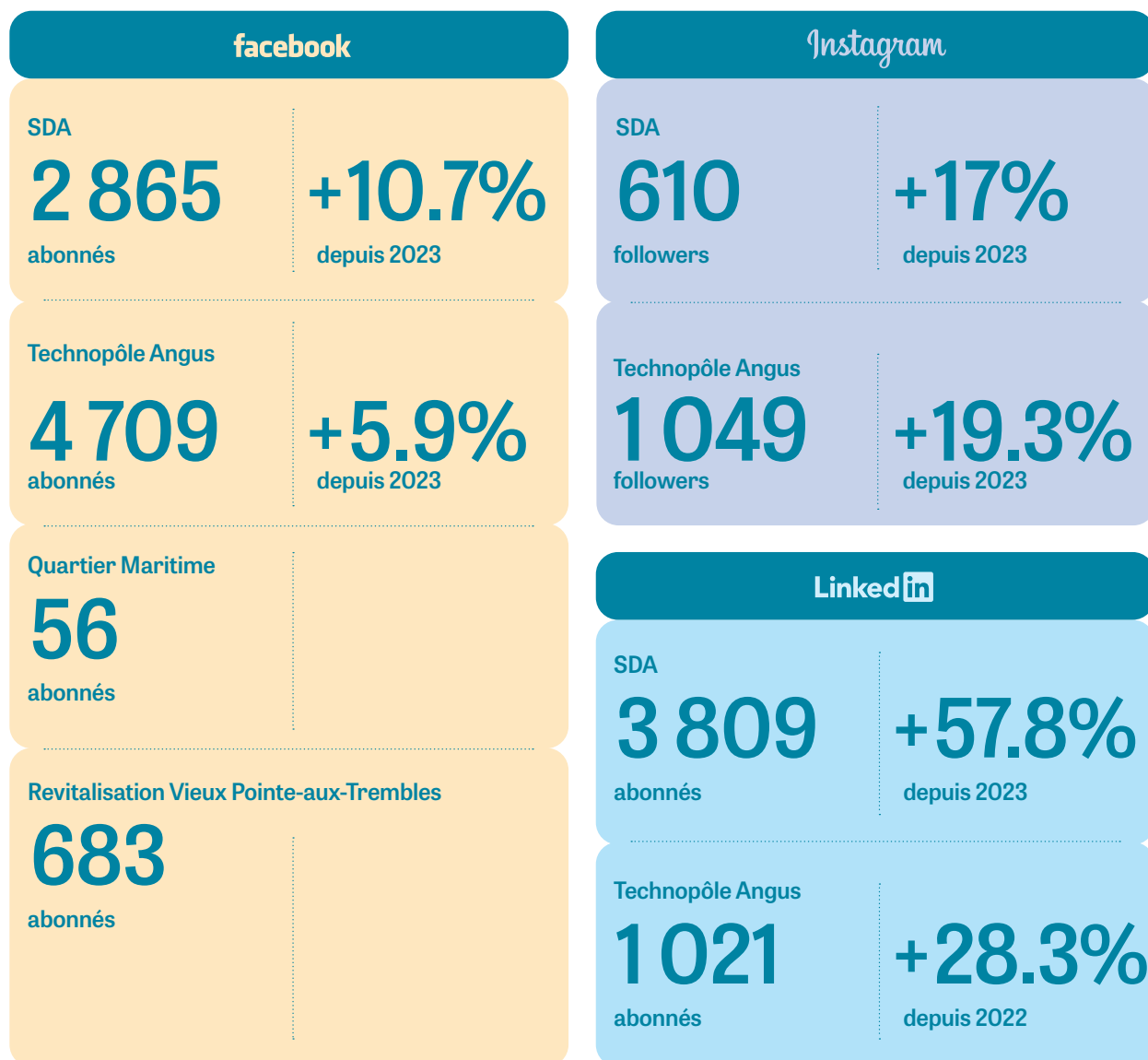
Les conférences Vues d'Angus ont été filmées et sont disponibles pour visionnement sur la chaîne YouTube d'Angus.



## Médias sociaux

Les réseaux ont été marqués par les deux annonces consécutives des projets des 1 001 logements et du Carré Laval. On remarque donc une augmentation notable des abonnés sur la page LinkedIn de SDA principalement et les autres réseaux en septembre. Deux nouvelles pages Facebook ont aussi été créés pour les projets Quartier Maritime et de Pointe-aux-Trembles.

### Notre communauté sur les médias sociaux en 2024 :



# Économie sociale



---

## 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. Piloté par SDA, le MOSA est un regroupement des entreprises d'économie sociale et de tous les organismes communautaires du Technopôle Angus. Il réunit 18 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 du Technopôle Angus et mettre en lumière la force de l'économie sociale, en inspirant et en engageant la communauté.

Cette année a été axée sur la création et la mise en place des outils de communication dans l'objectif d'une plus grande visibilité et de faire grandir le réseau de partenaires :

- + Un nouveau site internet présentant les organisations et les impacts du MOSA;
- + Un dépliant à donner lors des événements organisés ou de rencontres;
- + La création et animation des pages Facebook et LinkedIn.

Le 21 novembre a eu lieu un *Déjeuner-conférence sur l'Innovation sociale au Technopôle Angus* réunissant plus de 100 participants du milieu des affaires, des entreprises du Technopôle Angus, du monde du réseau de l'économie sociale et du communautaire. Organisé par le MOSA, cet événement était l'occasion de réunir un panel de dirigeants du quartier, dont trois issus de l'économie sociale, invités à échanger sur une thématique actuelle : *Comment la collaboration entre entreprises – qu'elles soient à but lucratif ou social – peut devenir le moteur d'une nouvelle économie, plus juste, plus inclusive et surtout plus résiliente face aux défis de ce siècle?* Des kiosques, animés par les membres du MOSA, mettaient en lumière les initiatives et collaborations qui construisent l'avenir de notre communauté.



---

## Décadra

Christian Yaccarini a participé au Décadra, grand rassemblement du monde des affaires et de l'univers académique organisé par l'ESG UQAM. Sur la thématique *Comment l'économie sociale peut-elle participer à une revitalisation urbaine plus durable et inclusive ?*, il a pu échanger avec des spécialistes du milieu et exposer le Technopôle Angus comme modèle de développement urbain réussi s'appuyant sur l'économie sociale. Le Décadra fut aussi l'occasion de réfléchir ensemble sur la relance du Quartier Latin.

---

## 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 pour la première année, SDA a rejoint le regroupement des entreprises d'économie sociale et solidaire en aménagement du territoire et en design, l'ESSA, qui favorise le partage des connaissances et les collaborations tout en promouvant les valeurs de l'économie sociale.

Aussi, cette année, SDA a souhaité s'investir un peu plus dans les événements du milieu. Elle était présente aux :

- + *Conversations montréalaises* organisées par le CESIM qui invite les entreprises d'économie sociale ou ceux ou celles qui s'y intéressent à venir échanger sur les changements qui touchent leurs organisations et leurs territoires et partager leurs expériences.
- + *Grand rendez-vous de l'innovation sociale 2024* du Réseau québécois en innovation sociale (RQIS), l'occasion d'échanger à grande échelle sur l'innovation sociale et ses bénéfices pour la société et son bien-être.

# 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 d'utilité sociale 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.

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.



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

- + Les neuf immeubles du Technopôle Angus pour le compte de la Fiducie d'utilité sociale Angus Louis Roquet (495 000 pi ca);
- + 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);
- + L'immeuble (avec le restaurant Végo) situé au 1720-1726 rue Saint-Denis pour le compte de Société en commandite 1720 Saint-Denis (12 000 pi ca).

# 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 ».

À la suite de l'entente conclue entre SPAR et la SHQ pour la construction de 1 001 unités de logements abordables d'ici 2027, SPAR détiendra, à partir de 2026, 1 001 logements dont la livraison s'échelonnera de l'été 2026 à l'été 2027. À cela s'ajoute le projet du Carré Laval qui, à terme, comprendra 1 000 logements supplémentaires. SPAR va confier la gestion de tous ses immeubles à Société de développement Angus.

SDA a donc consulté divers acteurs du domaine et est venue à la conclusion que la gestion de l'exploitation de ces projets devait être internalisée et ce, afin d'assurer une gestion conforme à ses valeurs et un suivi comptable adéquat. Une nouvelle équipe de gestion immobilière résidentielle sera donc créée pour assurer cette responsabilité.

SDA profitera également de la création de cette division pour améliorer sa gestion du projet des Ateliers 3333.





# L'équipe de SDA

## Christian Yaccarini

Président et chef de la direction

---

## Philippe Lamarre

Conseiller stratégique  
au Président

---

## Charles Larouche

Vice-président directeur

---

### David Goulet-Jobin

Directeur  
construction et  
développement  
durable

### Pierre Métivier

Chargé  
de projets  
immobiliers

### Olivier Lemieux

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 Tchokothé

Coordona-  
teur à la  
gestion  
immobilière

### Céline Pierre

Adjointe à  
l'exploitation

### Aurélie Philippe

Adjointe à  
l'exploitation  
Carré Saint-  
Laurent

### Francisco Bautista, Şamir Doukkali et Emilio Guzman

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

Directeur  
investissement et  
développement  
stratégique

## Alexandre Paré

Chargé de projets -  
Développement

---

## Marilou Hudon-Huot

Vice-présidente  
location commerciale  
et développement  
résidentiel

## Florent Dubois

Directeur  
location  
commerciale

---

## Isabelle Hébert

Directrice  
communication et  
marketing

## Amélie Olivier

Conseillère  
communication  
et projets sociaux

---

## Marylène Couture

Secrétaire aux  
affaires corporatives

## Annie Deneault

Conseillère  
juridique

---



# 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.

Cette année, nous avons pu compter sur l'arrivée de trois nouveaux membres au sein du conseil d'administration, Me Andrée Dallaire, administratrice de sociétés et co-présidente de la Fondation À pas de géant, Me Sophie Gagnon, directrice générale de Juripop et M. Dominic Vallières, responsable des relations gouvernementales chez Atkins Réalis. L'arrivée de ces membres apportera un souffle nouveau et une diversité d'expertises qui contribueront à renforcer la vision et les actions du conseil d'administration.

### Président du conseil

#### **Michel Hébert, FCPA**

Administrateur de sociétés

### Membres

#### **Christian Agbobli**

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

Nous souhaitons remercier aussi chaleureusement M. André Bouthillier qui a siégé à titre d'administrateur durant cinq ans et qui a su apporter son savoir-faire, ses connaissances et sa vision, contribuant de manière significative au développement et au rayonnement de notre organisation.

#### **France Brochu**

Directrice générale  
Dynamo

#### **Andrée Dallaire, Avocate**

Administratrice de sociétés

#### **Julie Favreau, Avocate, ASC**

Présidente  
Fi3

#### **François Ferland**

Avocat-conseil  
Therrien Couture Joli-Cœur

#### **Sophie Gagnon, Avocate**

Directrice générale  
Juripop

#### **Michel Larouche**

Associé  
PricewaterhouseCoopers

#### **Christian Savard**

Directeur général  
Vivre en ville

#### **Dominic Vallières**

Directeur - Relations  
gouvernementales Québec et Canada  
AtkinsRéalis



# 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. Mme France Brochu en assure 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.

## Gouvernement du Québec et Ville de Montréal

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

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

Le Fonds immobilier social de la Fiducie du Chantier, S.E.C. est un fonds d'investissement créé à l'initiative de la Fiducie du Chantier de l'économie sociale dans le but de soutenir des projets immobiliers innovants sur le plan social et environnemental. Le Fonds a consenti à la Fiducie d'utilité sociale Angus 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.

## Société d'habitation du Québec (SHQ)

La SHQ a pour mission de répondre aux besoins en habitation des citoyens du Québec. Pour ce faire, elle propose, notamment, un éventail de programmes d'aide favorisant la construction de logements abordables ou à loyer modique, la rénovation résidentielle, l'adaptation de domicile et l'accession à la propriété. Cette année, le Groupe Angus s'est vu octroyer une subvention pour la réalisation de 1 001 logements. Cette nouvelle voie rapide mise en place par la SHQ, dont le Groupe Angus est le premier à être qualifié, consiste à soutenir financièrement des projets de logements abordables portés par des groupes de développeurs expérimentés et reconnus pour leur efficacité par la SHQ.

---

## Épilogue

Pour faire écho à l'annonce de notre volonté affirmée de répondre aux enjeux du logement, le journal Est Média Montréal publie en novembre 2024 un article sur les projets de logements locatifs abordables de SDA et les stratégies mis en place pour repenser les modèles financiers actuels et accélérer ainsi le développement, afin de garantir la viabilité des projets sans dépendre uniquement des subventions publiques.

---

# La SDA s'implique activement dans le dossier du logement accessible



**Justine Aubry**  
7 novembre 2024

Entreprise d'économie sociale profondément impliquée dans la revitalisation commerciale, économique et résidentielle de l'est de la métropole, la Société de développement Angus (SDA) participe aujourd'hui énergiquement à la mise en chantier de projets de logements abordables à Montréal, mais aussi ailleurs dans la province. Pour le président et chef de la direction de la SDA, Christian Yaccarini, l'enjeu actuel est de pouvoir arriver à des capacités organisationnelles et à de nouveaux modèles financiers qui permettront de « sortir du volume » en matière de logements accessibles.

La SDA a débuté son volet « habitation » sur le terrain du Technopôle Angus, où des unités résidentielles en accès à la propriété conçues pour répondre aux besoins des familles montréalaises ont été construites en partenariat avec le programme d'abordabilité de la Ville de Montréal. La Société s'est ainsi impliquée au fil des ans dans divers projets de construction de logements abordables, de logements étudiants et de logements sociaux, notamment avec les Habitations communautaires Loggia sur un terrain situé entre les rues Augustin-Frigon et Molson.

Dès 2019, la SDA a entrepris des démarches d'analyse urbaine dans le cadre du projet de revitalisation du secteur historique du Vieux-Pointe-aux-Trembles et de la réfection de la rue Notre-Dame Est. En collaboration avec la Ville, l'organisation a par la suite déployé la construction de trois bâtiments,



situés de part et d'autre de la rue Notre-Dame, composés de rez-de-chaussée commerciaux et de logements aux étages.

Aujourd'hui, la SDA poursuit encore et toujours son implication dans le marché de la construction d'unités locatives abordables en participant au développement prochain de 1 001 logements sociaux et accessibles dans la province, soit 352 sur le site d'Angus, 325 dans l'éco-quartier Louvain, à Ahuntsic, et 324 dans la Ville de Rimouski, un projet annoncé conjointement par les gouvernements provincial et fédéral à la fin du mois d'août dernier.

*« Les besoins étant tels, on s'est dit, si on est capable d'apporter une contribution, tant mieux. Des annonces de projets de 12 ou 18 logements, c'est sûr que ça peut être perçu comme un coup d'épée dans l'eau. C'est pour ça qu'en ce moment, les gouvernements visent la réalisation de projets de 1 000 logements et plus pour avoir un impact réel. Il faut donc continuer à faire ça, tout en permettant aussi à des coopératives de développer des projets immobiliers de plus petite envergure », explique Christian Yaccarini.*



## Des logements durables et de qualité à Angus, Pointe-aux-Trembles, Ahuntsic et Montréal-Est

Les premiers locataires pourront s'installer dans les nouvelles unités de logement construites dans le Vieux-Pointe-aux-Trembles dès 2025, indique M. Yaccarini. Dans ce secteur historique de l'est actuellement en phase de revitalisation, « le besoin étant ce qu'il est, on ne voulait pas faire des condos, on visait plutôt le logement abordable », ajoute-t-il. 109 nouveaux logements seront disponibles à la location dans les 3 bâtiments érigés comprenant un mélange d'unités de 1 à 3 chambres à coucher. « On essaie toujours que dans nos projets, il y ait une mixité, mais qu'on soit le plus possible capable de développer des unités avec trois chambres à coucher, pour accommoder les familles, tout en y arrivant

financièrement et en respectant les critères d'abordabilité », précise Christian Yaccarini.

En ce qui concerne le projet d'habitation dans le secteur Angus, où 352 logements seront développés, la décontamination des sols débutera au mois de décembre prochain, indique-t-il. « Je dirais qu'à l'automne-hiver 2026-2027, on va pouvoir accueillir les nouveaux résidents. »

Le projet d'habitation dans l'éco-quartier Louvain, situé dans Ahuntsic, « commence tout juste », indique M. Yaccarini. « La Ville doit encore faire une cession de terrain. Donc, on vise plutôt 2027-2028 pour Louvain. » Pour ce projet, la SDA analyse la possibilité d'ajouter des commerces au rez-de-chaussée des bâtiments prochainement construits afin de bonifier l'offre commerciale de proximité dans le secteur.

Dans Montréal-Est, une offre d'achat a été signée pour un

terrain situé au coin des rues Broadway et Notre-Dame, et le projet est actuellement dans une phase de vérification diligente, entre autres concernant la qualité des sols. « Si tout va bien, ce qu'on vise, c'est le développement de 180 logements avec une clinique médicale au rez-de-chaussée. On est en train de regarder si on fait uniquement des logements abordables, ou si on fait un peu d'accès à la propriété aussi », précise le président et chef de la direction de la SDA.

Bien que qualifiés « d'abordables », les logements construits dans ces différents emplacements de la métropole seront de qualité, non seulement pour les rendre pérennes, mais aussi pour que les résidents qui les habitent se sentent fiers, explique Christian Yaccarini.

**« On veut inclure de l'architecture et on veut aussi que les matériaux qu'on va utiliser pour la construction soient durables. Parce que c'est aussi dire aux gens : si vous venez vivre dans ces logements-là, vous ne serez pas des perdants. Au contraire, il faut comprendre que l'accès à la propriété va être difficile dans les prochaines années pour les jeunes ménages et qu'il faut trouver des alternatives intéressantes. »**





## Une volonté présente, mais des modèles à revoir

À la question : « *En fait-on assez actuellement pour pallier la crise du manque de logements abordables?* », M. Yaccarini précise que, bien que la volonté, tout comme les fonds gouvernementaux, sont là, le développement prend quant à lui du temps et les manières de faire sont à revoir pour plus d'efficacité.

*« Est-ce que les financements gouvernementaux pour la construction de logements auraient pu voir le jour plus tôt? Probablement. Mais ça fait quand même un bout de temps que l'argent est là, les ententes ont été faites avant les dernières élections de 2022. Actuellement, le gouvernement s'est engagé avec ses partenaires financièrement pour 8 000 logements. Le problème, c'est que le processus prend du temps. On parle d'un an de négociation, d'un an et plus pour faire des plans, de deux ans ou de deux ans et demi pour réaliser la construction... C'est sûr, c'est long. »*

Tout de même optimiste, le président de la SDA précise qu'on assistera dans les prochains mois « à beaucoup d'ouvertures de projets et pas seulement des annonces », puisque plusieurs constructions d'habitations sont en cours de développement. Il nuance toutefois en soulignant le fait que « même si la structure financière est là, encore faut-il que les projets soient là, que les terrains soient disponibles. C'est là où ce n'est pas toujours facile ».

M. Yaccarini rappelle également que bien que les gouvernements réalisent l'importance d'investir dans le dossier du logement, la contribution par unité monte à 280 000 \$, une somme importante qui démontre « l'effort qu'il faut mettre pour arriver à du logement au coût de 1 000 \$ à 1 200 \$ par mois ».



*« Il faut mettre à contribution d'autres joueurs que seulement l'État. On n'y arrivera pas financièrement collectivement. On ne peut pas continuer sur ce modèle-là, parce que les pouvoirs publics ne seront pas capables de financer 100 000 logements à ce prix par unité. Il faut trouver de nouveaux modèles, en mettant par exemple à contribution les caisses de retraite. C'est ce qu'on fait en ce moment, on tente de trouver un modèle où on va arriver au même résultat en termes de coût du loyer, mais dans lequel on ne retrouvera pas toutes ces subventions et avec lequel on va être capable de livrer du volume », conclut-il.*





---

**Rapport annuel  
2024**

**Comité de rédaction**

Isabelle Hébert  
Charles Larouche  
Amélie Olivier

**Crédits photo**

À pas de géant  
Olivier Bousquet  
Stéphane Brugger  
Laurie-Edwidge Cardinal  
Le Central  
Russell Chan  
Daily tous les jours  
Martin Desbiens  
Fondation Marie-Vincent  
Ulysse Lemerise

Frédérique Ménard-Aubin  
Moonstruhk – Biglaurphotographie  
Maxim Morin  
Maison Théâtre  
Sylviane Robini  
Saul Rosales  
Vickie Rousseau  
Melina Serangelo  
Mikaël Theimer

Présenté au conseil  
d'administration de Société  
du patrimoine Angus

Société de  
développement  
Angus est une  
entreprise  
d'économie sociale



---

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

Décembre 2024



# A

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

