

20102011

RAPPORT ANNUEL



SOCIÉTÉ
DE DÉVELOPPEMENT
ANGUS



MESSAGE

DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Fierté. Faire partie du conseil de la Société de développement Angus représente beaucoup. Une société née du rêve un peu fou de développer un terrain laissé pour compte au cœur de Montréal. Avec l'aide financière des gouvernements fédéral et du Québec, de la complicité de la ville de Montréal, du support inébranlable de notre meilleur partenaire, Fondation, de l'ensemble de nos locataires et de nos fournisseurs, de l'équipe d'Angus, ainsi que des membres du C.A., nous avons su développer une vision unique de développeur immobilier où l'innovation, l'ingéniosité et le dynamisme n'ont pas d'égal.

Lorsqu'une idée germe là où il faut assembler des terrains, trouver des locataires aux propriétés ayant une finalité non seulement d'occupation, mais aussi de développement durable, conclure des ententes avec une ville dans un contexte innovateur et en mettant l'emphasis sur des concepts embrassant le développement social, économique et environnemental des commu-

nautés, mettre le financement en place, monter un projet et le gérer, l'équipe d'Angus a acquis un grand professionnalisme et cultivé un esprit entrepreneur sortant des sentiers battus. Le Conseil tient à remercier toute l'équipe opérationnelle dirigée par Christian Yaccarini et Charles Larouche pour le travail et l'enthousiasme qu'elle déploie.

Je tiens aussi à remercier tous les membres du conseil d'administration qui, de façon bénévole, donnent de leur temps et leurs précieux conseils au maintien de la mission de la Société. En terminant, je me dois de saluer l'apport exceptionnel d'un membre fondateur du conseil d'administration, qui, après dix-sept années de loyaux services, a décidé de tirer sa révérence, soit monsieur Bernard Lamarre.

Jean Lamarre



MESSAGE

DU PRÉSIDENT ET CHEF DE LA DIRECTION

La fierté d'accueillir très bientôt sur le site du Technopôle Angus un 2000^e travailleur et, au centre-ville de Montréal, les occupants de l'immeuble 2-22 nous habite tous à la SDA! Cette fierté nourrit aussi notre désir de tendre vers des pratiques toujours plus vertes et responsables et d'en faire bénéficier diverses communautés. L'ouverture d'un bureau dans la ville de Québec, certainement un autre fait marquant de notre année, répond à ce souhait.

La SDA est aujourd'hui une équipe rodée et flexible qui, appuyée par un conseil d'administration fortement impliqué et réactif, s'apprête à relever plusieurs nouveaux défis de revitalisation urbaine. Faire du Technopôle Angus un lieu convivial pour le quartier Rosemont dans son entier tout en poursuivant notre mission de création d'emplois et en étant respectueux de l'environnement et viable financièrement est l'un des

défis inscrits à notre agenda. Aussi, nous nous attacherons à poursuivre la revitalisation du boulevard Saint-Laurent (Quartier des spectacles) avec le projet du Quadrilatère Saint-Laurent.

Le regard constamment tourné vers un avenir durable, SDA n'en oublie toutefois pas de célébrer les gens qui ont contribué à son essor. C'est ainsi que je tiens à remercier chaleureusement, au nom de toute l'équipe, monsieur Bernard Lamarre. Membre fondateur du conseil d'administration de SDA, monsieur Lamarre y aura partagé avec générosité pendant 17 ans son sens aigu des affaires. Merci à un grand « Angussien » et bonne route!

Christian Yaccarini

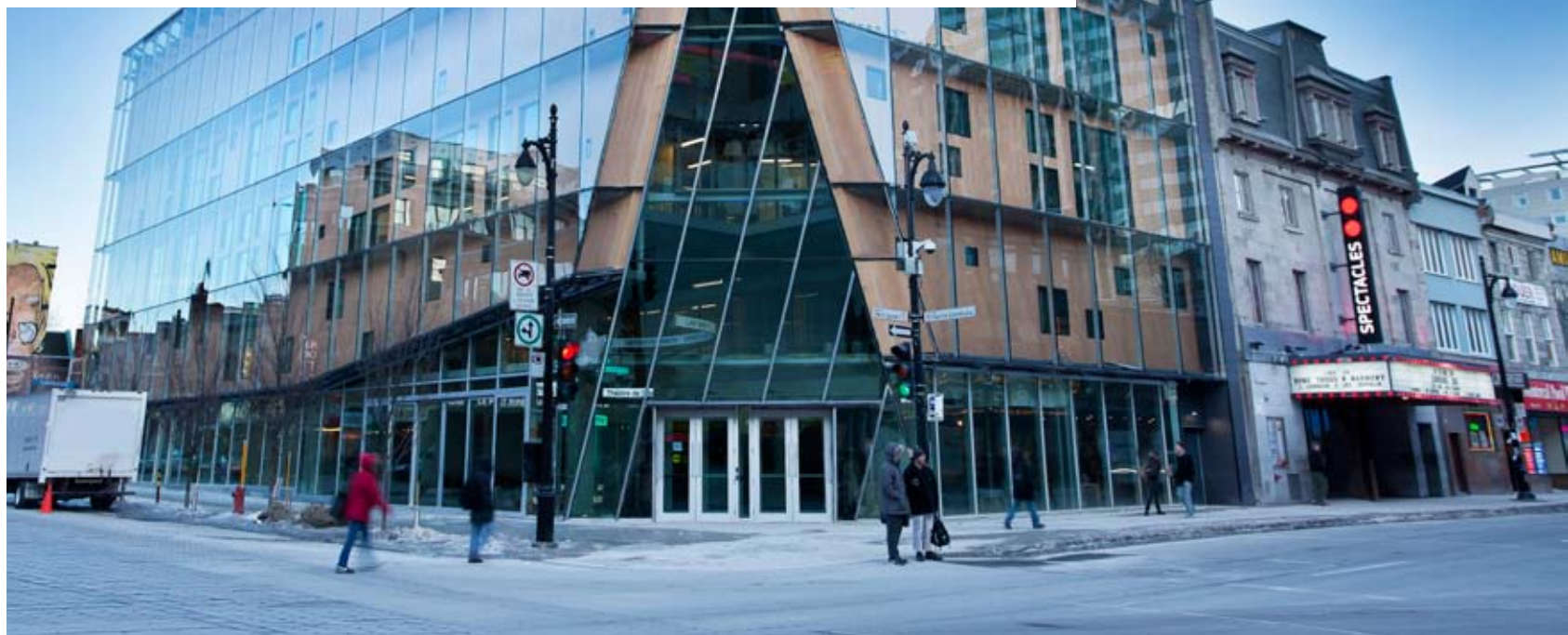


A photograph of a modern building with a glass and wood facade. The building features a prominent triangular wooden structure on its front. The sky is blue, and the street in the foreground has some pedestrians and a truck. A white banner with the word 'SOMMAIRE' in green text is overlaid on the right side of the image.

SOMMAIRE

7	FAITS SAILLANTS 2010-2011
9	IMMOBILIER
23	DÉVELOPPEMENT DURABLE
29	COMMUNICATION
33	ÉCONOMIE SOCIALE
37	COMMUNAUTÉ
41	GOUVERNANCE
45	REVUE FINANCIÈRE

FAITS SAILLANTS 2010-2011



CONSTRUCTION

La **construction du 2-22** dans le Quartier des spectacles : plus que quelques mois avant la **livraison du bâtiment** à ses occupants-propriétaires!

Ouverture officielle des nouveaux espaces du **Théâtre La Licorne** en août 2011. SDA a agi à titre de **coordonnateur-mandataire** dans ce projet de construction.

QUÉBEC

SDA ouvre un **bureau** à Québec et collabore avec **Ex Machina** (Robert Lepage) pour développer et construire le Théâtre Le Diamant. Toujours à Québec, SDA entreprend le développement d'un projet de cinéma dans le **quartier Saint-Roch**.

TECHNOPÔLE ANGUS

Le Technopôle Angus accueille une **clinique médicale** sur son site, attirant du même coup plusieurs entreprises de services connexes telles qu'une clinique de **radiologie**, une clinique de **physiothérapie**, une **pharmacie** et une clinique de **recherche** en milieu communautaire.

Au total, quatre nouvelles entreprises s'implantent au Technopôle Angus en 2011-2012, six entreprises prolongent le terme de leur bail et quatre procèdent à un agrandissement.

COMMUNICATION ET IMAGE DE MARQUE

SDA revoit son positionnement et sa stratégie de communication-marketing en se dotant d'une toute nouvelle signature : « **Nous développons de la fierté** », et d'outils dérivés.

ÉVÉNEMENTS

SDA rend hommage à monsieur **Bernard Lamarre**, membre fondateur. Le Centre des biotechnologies Angus est renommé Édifice Bernard Lamarre en août 2011.

SOCIÉTÉ
DE **DEVELOPPEMENT**
ANGUS



IMMOBILIER

TECHNOPÔLE ANGUS

LANCEMENT DE LA PHASE 2 DU TECHNOPÔLE ANGUS

En 2010-2011, la direction de SDA amorce une réflexion sur le développement futur de son parc d'entreprises. L'objectif est de définir les grands axes qui guideront le parachèvement du Technopôle Angus. Des consensus se dégagent autour des priorités de développement et des valeurs qui doivent sous-tendre chacune des interventions sur le Technopôle Angus, dont la nécessité d'intégrer plus intimement au développement du parc la notion de qualité de vie et de susciter chez la communauté du Technopôle Angus et des environs un plus profond sentiment d'appartenance à celui-ci et une plus grande appropriation des lieux.

En parallèle à cet exercice de planification, SDA donne un mandat pour renouveler l'image et les outils de communication de SDA et du Technopôle Angus. L'objectif est de transmettre un message fort faisant écho à l'effervescence d'idées et aux gestes concrets de développement durable qui caractérisent SDA et le Technopôle Angus tout en rappelant la réelle attraction qu'exerce le site auprès des entreprises. Ce message, c'est celui du lancement de la phase 2 du Technopôle Angus.

Avec plus de la moitié du potentiel foncier déjà développé au Technopôle, SDA s'apprête à fêter l'arrivée du 2000^e employé sur le site et entame la planification finale du site destinée tant à consolider les acquis qu'à valoriser les terrains toujours vacants. Des projets sont lancés, dont l'implantation d'une clinique médicale au 4101 Molson. Ce projet structurant entraînera au final l'aménagement de 16 000 pi² (1486 m²) dédiés à des services de santé accessibles aux employés du parc d'entreprises et à l'ensemble des résidents du quartier. De même, un mandat réalisé par la firme Sid Lee Architecture a pour objet de définir un nouveau programme d'implantation afin de densifier et de valoriser l'aire d'influence du Locoshop Angus, soit la zone située entre les rues William-Tremblay et Rachel. Au terme de cette démarche, un projet intégrant plusieurs pavillons de petit gabarit et mettant l'accent sur les liens piétonniers et une place publique est proposé. Le projet est complété par la présence de services tels que cafés et restaurants.



Image conceptuelle
d'une portion de la phase 2.

L'îlot central constitue la pièce maîtresse de la phase 2. Une charrette de design a eu lieu en août 2011 dans le but d'enrichir la réflexion portant sur cette parcelle de terrain, la plus vaste du Technopôle, et, à partir de celle-ci, de mieux définir les attentes concernant le développement du Technopôle Angus.

Bref, la phase 2 du Technopôle Angus vise l'achèvement de la mise en valeur du site, et plus précisément la création d'un patrimoine foncier unique pour la collectivité tant par l'apport immobilier que par la présence d'emplois dans le quartier. SDA désire réaliser à terme un parc d'entreprises qui accueillera 4 000 travailleurs.



TECHNOPÔLE ANGUS

NOUVEAUX LOCATAIRES: PÔLES SANTÉ ET ÉCONOMIE SOCIALE RENFORCÉS

1. **Commission canadienne des grains** – Travaux publics et Services gouvernementaux Canada (TPSGC), pour une superficie totale de 7 998 pi² (743 m²) dans l'édifice Bernard Lamarre. Le bail d'une durée de dix ans débute le 1^{er} novembre 2011.
1. **Dynamo** – Ressource en mobilisation des collectivités, avec une superficie locative de 2 200 pi² (204 m²), au 4050 rue Molson. Le bail d'une durée de cinq ans débute le 1^{er} décembre 2011.
1. **Clinique médicale Angus** (GMF, réseau, sans rendez-vous), pour une superficie totale de 5 900 pi² (548 m²) au rez-de-chaussée du 4101 rue Molson. Le bail d'une durée de dix ans débute le 1^{er} décembre 2011.
1. **Une clinique de recherche** au 4101 rue Molson, pour une superficie totale de 3 900 pi² (362 m²). Le bail d'une durée de dix ans débute le 1^{er} décembre 2011.



Les infrastructures sophistiquées de l'Édifice Bernard Lamarre ont attiré un locataire de renom.



Clinique médicale Angus au 4101 Molson.

CLINIQUE MÉDICALE ANGUS : UN PROJET À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

En 2010, SDA lance le projet d'une clinique médicale sur le site. Une collaboration débute entre SDA, le Centre de santé et des services sociaux (CSSS) Lucille-Teasdale, implanté depuis peu au Technopôle Angus, la Polyclinique Maisonneuve-Rosemont, le Centre local de services communautaires (CLSC) de Rosemont, également établi au Technopôle, l'Agence de la santé et des services sociaux de Montréal et le ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS). Le projet consiste à doter le Technopôle Angus d'une clinique médicale de type « groupe de médecine de famille » (GMF) et d'une clinique de radiologie. En mai 2011, la proposition est approuvée par le MSSS.

L'objectif est de réunir au 4101 rue Molson une offre globale de soins de santé. SDA s'affaire à implanter dans un même lieu des activités connexes, telles que des cliniques de radiologie, de physiothérapie et de recherche en santé, ainsi qu'une pharmacie. Ce regroupement médical travaillera en réseau avec le CSSS Lucille-Teasdale, le CLSC de Rosemont, l'Hôpital Maisonneuve-Rosemont et la Polyclinique Maisonneuve-Rosemont.

Le projet de clinique de recherche est mené par l'entreprise Medpharmgene déjà présente au Technopôle Angus. La clinique travaillera de pair avec le groupe de médecine familiale. Il s'agit d'une collaboration unique permettant de réaliser des études cliniques en milieu communautaire, qui est susceptible de générer des retombées économiques et scientifiques considérables et, surtout, de contribuer à l'amélioration des soins aux patients.

Les travaux d'aménagement de la clinique médicale et de la clinique de recherche ont débuté en août 2011 et une ouverture est prévue en décembre 2011 dans les deux cas. La clinique de radiologie ouvrira quant à elle ses portes au cours du premier trimestre de 2012, suivie de près par l'inauguration de la clinique de physiothérapie et de la pharmacie. Un stationnement sera réservé au personnel et à la clientèle de la clinique. Les baux ont été conclus avec la clinique médicale et la clinique de recherche; les ententes de location avec les autres partenaires sont en cours de négociation.

Il s'agit donc de 16 000 pi² (1486 m²) qui seront consacrés à la santé au 4101 Molson. Voici un sommaire de ces nouvelles installations :

	Superficie	État du projet au 31 août 2011
Clinique médicale Angus	5 900 pi ² (548 m ²)	Bail signé et aménagement en cours
Clinique de recherche	3 900 pi ² (362 m ²)	Bail signé et aménagement en cours
Clinique de radiologie	2 000 pi ² (186 m ²)	Signature du bail à la fin de 2011
Pharmacie	2 000 pi ² (186 m ²)	Signature du bail à la fin de 2011
Clinique de physiothérapie	3 000 pi ² (279 m ²)	Signature du bail en octobre 2011

TECHNOPÔLE ANGUS

TRANSACTIONS ET INVESTISSEMENTS EN 2010-2011

PROLONGATION DE BAUX

En 2010-2011, les entreprises suivantes ont prolongé le terme de leur bail au Technopôle Angus :

- **Viasat GeoTechnologies**, prolongation de bail pour cinq ans (4101 Molson);
- **Octasic**, prolongation de bail pour cinq ans (4101 Molson);
- **Vision Globale**, prolongation de bail pour cinq ans (Locoshop Angus);
- **Alto Design**, prolongation de bail pour trois ans (Locoshop Angus);
- **Mountain Equipment Co-Op**, prolongation de bail pour cinq ans (4100 Molson);
- **Extension concepts**, prolongation de bail pour cinq ans (Locoshop Angus).

EXPANSION

Des agrandissements ont été réalisés dans quatre des immeubles du site :

- **Institut de cardiologie de Montréal (MHICC)**, pour un espace supplémentaire de 3 400 pi² (316 m²) (4100 rue Molson);
- **Viasat GeoTechnologies**, pour un espace supplémentaire de 2 400 pi² (223 m²) (4101 Molson);
- **Enobia Pharma**, pour un espace supplémentaire de 4 050 pi² (376 m²) (4050 Molson);
- **Alto Design**, pour un espace supplémentaire de 2 990 pi² (278 m²) (Locoshop Angus).

INVESTISSEMENTS

L'implantation de nouveaux locataires et l'expansion des entreprises déjà présentes sur le site ont occasionné des investissements de plus d'un million de dollars pour des améliorations locatives. La participation de SDA dans le financement des améliorations locatives s'élève à plus de 400 000 \$.

FIDÉLITÉ RÉCOMPENSÉE

En 2010-2011, SDA a remercié pour leur fidélité les entreprises Octasic, Flash Grafix, Alto Design et Viasat GeoTechnologies. Ces locataires célébraient cette année leur dixième anniversaire d'implantation sur le site. Un cadeau leur a été offert pour souligner leur apport à titre de partenaire du Technopôle Angus.

BILAN D'OCCUPATION DU TECHNOPÔLE ANGUS AU 31 AOÛT 2011

TAUX
DE LOCATION
TOTAL 94%



2600 WILLIAM-TREMBLAY (LOCOSHOP ANGUS) 100%



LE 4800 MOLSON 100%



4100 ANDRÉ-LAURENDEAU
(CARREFOUR DE L'ÉCONOMIE SOCIALE) 100%



2909 RACHEL EST (CLSC DE ROSEMONT) 100%



LE 4100 MOLSON 92,4%



LE 4101 MOLSON 88,8%



2901 RACHEL EST (ÉDIFICE BERNARD LAMARRE) 86%



4050 MOLSON (ÉDIFICE RACHEL-ANGUS) 84,9%

TECHNOPÔLE ANGUS

PROSPECTION ET DÉVELOPPEMENT

REGROUPEMENT DE QUATRE ÉCOLES-ATELIERS

Au cours de l'année, nous avons travaillé avec quatre écoles-ateliers qui, logées dans des espaces désuets ou exigus, souhaitent regrouper leurs forces et s'implanter dans un lieu commun. L'objectif du projet de regroupement est de réaliser des économies d'échelle, mais avant tout d'accroître le dynamisme et le rayonnement de leurs membres.

Accrédités par le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine (MCCCF) ou en voie de l'être, ces établissements sont :

- Le Centre des textiles contemporains de Montréal;
- L'École de Joaillerie de Montréal;
- L'École d'ébénisterie d'art de Montréal (en cours d'accréditation);
- L'école-atelier Lutherie-Guitare Bruand (en cours d'accréditation).

En 2010-2011, ils ont choisi le Technopôle Angus pour concrétiser leur projet. Une entente préliminaire entre l'École de Joaillerie de Montréal et SDA a été signée. Le projet, prévu sur l'îlot Rachel, au sud du Locoshop Angus et au nord de la rue Rachel, permettra de densifier et de compléter la partie sud du Technopôle Angus et contribuera à animer le site. SDA souhaite accueillir les écoles en 2013-2014.



Concept architectural préliminaire des écoles-ateliers.

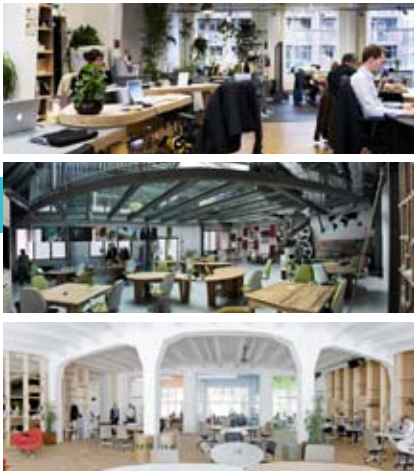
HUB MONTRÉAL POUR L'INNOVATION SOCIALE

Toujours en visant le développement de la phase 2 du Technopôle Angus, SDA a déposé au début de 2010, en collaboration avec l'Institut du Nouveau Monde (INM), un plan d'affaires et un montage financier pour la réalisation d'un projet d'espace dédié à l'accueil d'entrepreneurs et d'innovateurs sociaux. Le projet Hub Montréal, proposé conjointement avec l'INM, a reçu de nombreux appuis auprès d'organismes et de partenaires du milieu. Répondant à d'autres impératifs, l'INM a dû toutefois repousser son déménagement et ainsi mettre de côté sa participation au projet. SDA demeure cependant convaincue qu'elle pourra intégrer le concept de Hub à d'autres projets actuellement en développement au Technopôle Angus.

PROPOSITIONS DE LOCATION

L'intérêt pour le Technopôle Angus s'est accru au cours de la dernière année. L'équipe de location a ainsi formulé des propositions d'envergure, dont une offre locative de 35 000 pi² (3 252 m²) pour une entreprise majeure de recherche. SDA a également répondu à un appel de propositions en vue de construire un nouveau bâtiment sur le site pour y loger un ordre professionnel. Deux autres propositions pour des espaces d'environ 15 000 pi² (1 394 m²) ont été rédigées pour attirer un organisme international et un cabinet comptable.

Plusieurs des dossiers entamés se poursuivront en 2011-2012 et l'effort de prospection et de marketing sera maintenu pour encore augmenter l'intérêt suscité par le Technopôle Angus.



HUB

MONTRÉAL

REVITALISATION DU SECTEUR SUD DU BOULEVARD SAINT-LAURENT

LE 2-22 BIENTÔT OUVERT

En mai 2006, SDA amorçait son déploiement à l'extérieur du Technopôle Angus avec le projet du 2-22 dans le Quartier des spectacles. Situé à l'angle du boulevard Saint-Laurent et de la rue Sainte-Catherine, l'immeuble proposé repose sur un montage financier complexe qui associe des capitaux privés et des contributions publiques. Grâce à plusieurs partenariats, SDA a pu démarrer la construction de cet édifice dédié principalement à la culture.

Le bâtiment, construit et aménagé au coût d'environ 20 millions de dollars, compte une superficie totale de 59 180 pi² (5 489 m²) répartie sur six étages hors-sol et un sous-sol. La Ville de Montréal a consenti en 2008 de céder gratuitement le terrain à SDA en contrepartie de l'engagement de cette dernière à faire en sorte que des organismes culturels occupent 75 % de la superficie totale de l'édifice. Nous nous sommes acquittés de cette obligation.

La Ville de Montréal a également accordé au projet une contribution financière de 5 millions de dollars à même le Protocole d'entente de 140 millions de dollars intervenu entre le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (MAMROT) et la Ville de Montréal. Jusqu'à maintenant, 3,5 millions de dollars ont été versés.

Pour respecter la vocation culturelle du projet tout en assurant sa viabilité financière, SDA a collaboré avec le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine (MCCCF), le MAMROT et le gouvernement fédéral dans le cadre du Programme Infrastructures Canada. Ces différents partenaires ont accordé une contribution non remboursable aux organismes culturels leur permettant d'acquérir leurs espaces.

Les quatre organismes culturels qui occuperont le 2-22 sont :

- CIBL 101,5 FM Radio-Montréal;
- Vitrine culturelle de Montréal;
- Groupe IMAGO, formé de trois membres : Centre de l'image contemporaine VOX, Centre d'information Artexte Information Centre et Regroupement des centres d'artistes autogérés du Québec (RCAAQ).

L'édifice accueillera également un restaurant au rez-de-chaussée ainsi qu'un bar au dernier étage. Une offre d'achat est intervenue avec le restaurateur qui entend commencer l'exploitation au début de 2012. Le bar est, au terme du présent exercice, toujours à vendre.

La phase de développement et de construction a été entièrement supportée par le Fonds immobilier Montréal Centre-ville SEC dont l'unique commanditaire est Fondation. Enfin, le projet a été conçu en consortium par les firmes Ædifica et Gilles Huot Architecte, et vise une certification LEED.

La construction du bâtiment sera achevée au cours de l'automne 2011 et le premier occupant y emménagera en novembre 2011. La vente des espaces culturels devrait avoir lieu avant la fin de l'année 2011. L'ouverture officielle du 2-22 est quant à elle prévue pour février 2012.

QUADRILATÈRE SAINT-LAURENT ACTUALISÉ



Le 2-22 en construction à l'été 2011.



Vue sur la zone du Quadrilatère Saint-Laurent.

Le Quadrilatère Saint-Laurent est situé dans le Quartier des spectacles, entre le boulevard Saint-Laurent et la rue Clark, et entre le Monument-National et la rue Sainte-Catherine. Après avoir mis un terme à la phase d'assemblage des lots en 2010, SDA actualise le projet et propose de nouvelles pistes pour valoriser de manière efficiente les neuf lots acquis jusqu'à présent.

SDA entend développer le site en deux phases, soit la construction de deux bâtiments distincts avec un stationnement souterrain commun, l'un situé à côté du Monument-National (phase sud) et l'autre, situé à l'angle de la rue Sainte-Catherine et du boulevard Saint-Laurent (phase nord). Le projet global, la construction d'environ 473 612 pi² (44 000 m²), représente un investissement de 150 millions de dollars. SDA vise une certification LEED pour les bâtiments ainsi qu'une architecture contemporaine qui tiendra compte du caractère historique et symbolique du quartier.

À QUÉBEC, DES PROJETS POUR LA CULTURE

L'année 2011 est marquée par l'implantation de SDA à Québec. Des projets d'envergure sont en cours de développement. Pour mieux répondre aux demandes et assurer le suivi des travaux, SDA a ouvert un bureau à Québec en août 2011.

THÉÂTRE LE DIAMANT

Au printemps 2011, une entente est intervenue entre Ex Machina et SDA pour la mise sur pied du projet de théâtre Le Diamant dans le secteur de la place d'Youville à Québec. Le projet consiste en la construction d'un nouvel édifice d'environ 107 640 pi² (10 000 m²) comprenant une salle multifonctionnelle consacrée aux œuvres de Robert Lepage et à la programmation de son partenaire, le Carrefour international de théâtre, ainsi que des espaces de fonctions connexes et des espaces commerciaux.

L'objectif du projet est de doter la capitale du Québec d'un lieu de haut calibre sur le plan technique et pouvant accueillir un large éventail d'œuvres théâtrales contemporaines. Situé en plein cœur de la cité, le projet contribuera à la revitalisation du secteur de la place d'Youville et à la consolidation des infrastructures culturelles existantes, dont le Capitole de Québec et le Palais Montcalm. Le montage financier prévoit notamment la participation de Fondation.

« CINÉMA DE QUÉBEC »

En avril 2011, le Cinéplex Odéon Place Charest, situé dans le quartier Saint-Roch à Québec, a fermé ses portes. Cette fermeture a été suivie quelques mois plus tard par celle du cinéma des Galeries de la Capitale. Douze salles ont ainsi été retranchées de l'offre cinématographique à Québec.

L'idée d'un projet mobilisateur consacré au septième art a fait son chemin au cours du printemps et de l'été 2011, et une proposition rassembleuse des publics et des genres a rapidement pris forme. « Cinéma de Québec » est un projet d'économie sociale qui poursuit la vaste opération de revitalisation du quartier Saint-Roch entreprise il y a quelques années par l'administration municipale de Québec.

Agissant à titre de promoteur, SDA s'affaire depuis l'été 2011, en étroite collaboration avec un comité formé de représentants des milieux du cinéma, communautaire et du développement économique, à définir et esquisser le projet. Pour en assurer le financement, SDA envisage de solliciter ses partenaires, dont Fondation, la Caisse d'économie solidaire et la SODEC.

NOS MANDATS DE COORDINATION-CONSTRUCTION

CENTRE DU CINÉMA PARALLÈLE : PREMIER TOUR DE MANIVELLE

Après l'annonce en janvier 2009 de la fin de la programmation du Cinéma Parallèle et de la conversion du complexe eXcentris, SDA, alors active sur le boulevard Saint-Laurent, a accompagné l'équipe du Parallèle dans le développement d'un projet.

Au terme d'un exercice de pré-développement, Parallèle a signé en avril 2010 une offre d'achat en faveur de Propriétés Terra Incognita inc. pour l'acquisition d'une fraction de copropriété divise comprenant les trois salles de l'eXcentris ainsi que des espaces de bureaux situés au deuxième étage de l'édifice, le tout pour la somme de 6 millions de dollars. L'achat et la remise à niveau des espaces ont été rendus possibles grâce à un partenariat entre MCCCCF, SO-DEC, Ville de Montréal et Fondation Daniel Langlois. Le coût total du projet s'élève à 7,75 millions de dollars et est financé par des contributions remboursables et non remboursables.

SDA a pour sa part accompagné Parallèle dans l'opération de remise à niveau des espaces (billetterie, hall d'entrée et salle Casavettes), au titre de la première phase du projet. L'ouverture officielle du complexe eXcentris est fixée au 28 novembre 2011. La deuxième phase prévoit la construction de deux salles supplémentaires qui permettront à Parallèle d'améliorer sa rentabilité financière. SDA accompagne l'organisme dans le développement de ce projet d'agrandissement.

RENTREE CULTURELLE EN BEAUTÉ POUR LE THÉÂTRE LA LICORNE

Le Théâtre de la Manufacture a confié à SDA le mandat d'assurer la coordination et de gérer la construction du nouveau Théâtre La Licorne, une institution de la rue Papineau à Montréal. Ce projet comprenait la réalisation de deux salles de diffusion pouvant accueillir environ 15 000 spectateurs de plus par année, soit une augmentation de la fréquentation de 50 %.

Le projet de 6,4 millions de dollars, dont 400 000 \$ ont été investis par le Théâtre lui-même, comprenait l'acquisition d'un immeuble voisin, la démolition des deux bâtisses et la construction du nouvel édifice. Les travaux ont été réalisés selon le budget et l'échéancier prévu. Le Théâtre La Licorne a ouvert ses portes le 18 août 2011 lors du lancement de sa programmation 2011-2012.



Le Théâtre La Licorne, rénové et agrandi.

SOCIÉTÉ
DE **DEVELOPPEMENT**
ANGUS



DÉVELOPPEMENT DURABLE

LE COMPOSTAGE DES MATIÈRES ORGANIQUES AU TECHNOPÔLE ANGUS : UN PAS DE PLUS DANS LA RÉDUCTION COLLECTIVE DES GES

En 2010, SDA mettait sur pied un projet de compostage auprès des principaux producteurs de matières organiques du Technopôle Angus, dont le Bistro PART Ici, le centre de la petite enfance Cœurs de l'île, le centre de la petite enfance Cœur de cannelle et l'organisme Phare Enfants et Familles.

Forte de cette première expérience, SDA entreprend en 2011 l'accompagnement des locataires de tous ses bâtiments en adoptant elle aussi cette pratique durable. L'objectif est de faire bénéficier les entreprises du Technopôle Angus de l'appui de l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie et, plus précisément, de la récente mise en place d'une collecte des matières organiques dans le quartier et ainsi, d'étendre la collecte résidentielle aux édifices du Technopôle Angus.

SDA amorce au cours du printemps 2011 le projet de compostage et fait l'acquisition de bacs pour installer des points de collecte dans chaque entreprise et bâtiment ciblés. Une campagne d'information et sensibilisation est ensuite lancée pour faire connaître la nouvelle mesure au Technopôle Angus. La mise en service du compostage sera graduelle et sera complétée à l'automne 2011.

Pour réaliser ce projet, SDA a reçu une aide financière de Recyc-Québec dans le cadre de son programme Performance « Amélioration des pratiques des industries, des commerces et des institutions (ICI) en gestion des matières résiduelles ».



La ligne 25 Angus améliorée.

AMÉLIORATION DU TRANSPORT COLLECTIF AU TECHNOPÔLE ANGUS

L'amélioration du transport collectif et actif sur le site demeure au cœur des préoccupations. C'est pourquoi SDA sensibilise sur une base régulière ses partenaires à l'importance d'améliorer de manière constante l'offre de solutions de rechange à l'auto solo sur le Technopôle Angus.

Depuis janvier 2011, les employés du Technopôle Angus bénéficient des bonifications importantes apportées au trajet de la ligne 25 qui relie désormais le Technopôle Angus à la station de métro Rosemont, et aussi d'une nette augmentation du nombre de passages durant les heures de pointe. Par ailleurs, dans le cadre de son programme Réseau 10 minutes max, la Société des transports de Montréal (STM) a augmenté la fréquence de passage des autobus durant les heures de pointe sur bon nombre de lignes, dont plusieurs desservent notre parc d'affaires.

En 2011, SDA a entamé des discussions avec les autorités de son arrondissement concernant l'offre de stationnement au Technopôle Angus. L'objectif de ce travail conjoint est d'entamer une planification durable du stationnement et d'apporter des mesures qui permettront au Technopôle Angus de répondre à la pression constante exercée par la demande en cette matière.

POLITIQUE D'APPROVISIONNEMENT RESPONSABLE

SDA a travaillé à la mise sur pied d'une politique d'approvisionnement responsable (PAR) qu'elle prévoit finaliser et adopter en 2012. Cet outil nous permettra de systématiser les achats de biens et services faisant écho à sa mission et ses valeurs, soit : développement durable, économie sociale, emploi local et préservation du patrimoine.



L'économie sociale est intégrée au processus d'achat de biens et services de SDA. Ici, une équipe d'entretien de Pro-Prêt.

UN PREMIER RAPPORT DE DÉVELOPPEMENT DURABLE SELON LA *GLOBAL REPORTING INITIATIVE*

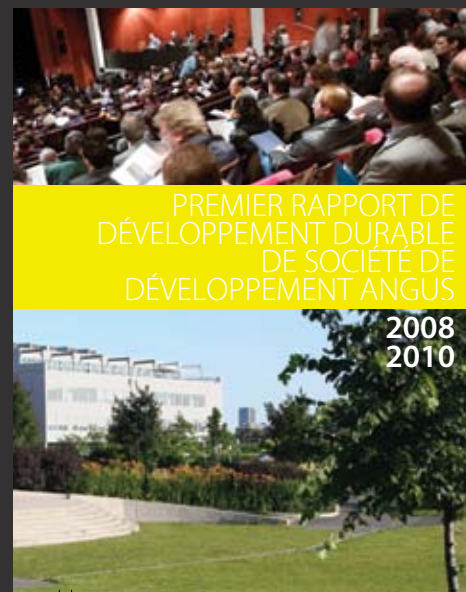
SDA a publié au début de 2011 son premier rapport de développement durable conforme à la méthode préconisée par la *Global Reporting Initiative* (GRI). Ce rapport, qui a obtenu une cote A par le secrétariat de la GRI, évalue la performance de SDA selon différents indicateurs économiques, environnementaux et sociaux. Il illustre la volonté et la constance avec lesquelles SDA intègre le développement durable dans ses projets. SDA entreprend la version 2010-2012 de ce rapport qui sera publié à l'automne 2012.

DE L'APICULTURE URBAINE AU TECHNOPÔLE ANGUS

Depuis le début du mois de juin 2011, le toit du Locoshop accueille trois ruches qui abriteront d'ici la fin de la saison estivale 2011 jusqu'à 200 000 abeilles. La première récolte de miel produit par ces nouvelles ouvrières est prévue pour la mi-septembre de cette année. Le projet est mis en œuvre par Bee Api, une société spécialisée en apiculture écoresponsable, formée d'un apiculteur de St-Joachim-de-Shefford et d'une apicultrice de Rosemont, qui occupe également un emploi sur le site.

L'apiculture urbaine est une pratique de plus en plus répandue et même encouragée dans de grandes métropoles partout dans le monde. En effet, des recherches révèlent que l'usage intensif de pesticides, herbicides et autres produits de synthèse associés aux monocultures de nos campagnes agricoles est la principale cause de l'effondrement des colonies d'abeilles.

Les apiculteurs ont assuré le suivi régulier du rucher du Locoshop Angus en effectuant, entre autres, des tests de dépistage des maladies, virus et prédateurs, afin de favoriser la santé des abeilles et la productivité du rucher.



Rapport GRI de SDA.



Ruches sur le toit du Locoshop Angus.

SOLIDAIRE DU DÉFI CLIMAT

En 2010, SDA s'est investie activement, comme chaque année, dans la campagne de sensibilisation Défi Climat à laquelle une centaine d'employés du Technopôle Angus ont pris part. Défi Climat est l'opportunité, pour SDA, de poursuivre son travail de mobilisation et d'informer les employés du Technopôle Angus des moyens disponibles sur le site pour diminuer les émissions à effet de serre. Au terme de l'événement, SDA a remis 15 abonnements annuels de vélo-partage BIXI par tirage au sort parmi les participants du Technopôle Angus.



Prix Énergie octroyé pour le 4100 Molson, un bâtiment 40% moins énergivore qu'un bâtiment comparable.

CERTIFICATIONS, ATTESTATIONS ET PRIX VERTS

SDA a reçu la certification BOMA BEST – niveau 3 pour son travail de gestion immobilière verte au CLSC de Rosemont.

SDA a aussi obtenu l'attestation ICI ON RECYCLE! – niveau 3 de Recyc-Québec renouvelée pour les trois prochaines années. Cette attestation de niveau 3 souligne la performance exceptionnelle d'une entreprise dans le domaine du recyclage de ses matières résiduelles. Et depuis peu, le compostage est désormais pris en compte dans les critères d'évaluation des candidats.

Par ailleurs, SDA a obtenu le prix Énergie, catégorie Bâtiment vert/Bâtiment durable 2010, pour son immeuble du 4100 Molson, un prix décerné par l'Association québécoise pour la maîtrise de l'énergie (AQME).

SDA est heureuse de souligner le travail d'Insertech Angus qui a récemment obtenu la certification ISO 14001. Le sceau ISO 14001 confirme qu'Insertech Angus a aujourd'hui adopté une approche stratégique et intégrée de ses impacts sur l'environnement et qu'elle a su élaborer, mettre en œuvre, maintenir et évaluer un système de gestion environnementale efficace.

Enfin, soulignons qu'un locataire sur le Technopôle Angus, Arcturus, a été désigné « Locataire Vert de l'année » par Le Pied carré, média spécialisé en immobilier. Nous sommes fiers d'avoir accompagné Arcturus dans la réalisation d'un aménagement LEED de ses espaces au 4100 Molson.

SOCIÉTÉ
DE **DEVELOPPEMENT**
ANGUS

COMMUNICATION



IMAGE DE SDA : ANNÉE CHARNIÈRE

En 2010-2011, SDA a travaillé à la refonte de son image et de l'ensemble de ses outils de communication. Connue pour la réhabilitation et le développement de l'ancien site industriel du Canadien Pacifique, SDA désire actualiser son image et mettre l'accent sur son expertise à l'origine du Technopôle Angus comme sur ses projets de revitalisation urbaine dans le Quartier des spectacles et à Québec.

C'est dans cet esprit qu'une révision du positionnement de SDA a été entreprise au printemps 2011. Pour l'occasion, SDA a fait appel aux services d'un consultant reconnu dans le domaine et, par la suite, a confié à une firme montréalaise le développement visuel de sa toute nouvelle signature : « Nous développons de la fierté ». Une gamme d'outils de communication, dont un tout nouveau site Internet, est en cours de réalisation et sera lancée en 2012.

GAIN DE VISIBILITÉ

SDA est demeurée présente dans les médias québécois en raison notamment de ses activités à Québec, de l'avancement du chantier du 2-22 et de la tenue d'une charrette de design au Technopôle Angus.

Également, SDA a procédé à l'envoi de son rapport GRI en début d'année 2011 à plus d'une centaine de partenaires et influenceurs. Elle a aussi transmis son mensuel, le Bulletin Angus, à près de 1500 membres de la communauté du Technopôle Angus et de la communauté immobilière de Montréal.

Par ailleurs, SDA s'est affichée tout au long de l'année dans le milieu des affaires montréalais. En tant que Grand partenaire de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain (CCMM), SDA a bénéficié d'une visibilité accrue lors des événements de la chambre. Elle était aussi présente au Forum des grands projets montréalais organisé par la CCMM en avril 2011. Lors de cet événement, Christian Yaccarini est intervenu sur le thème « Revitalisation urbaine, des Shops Angus au boulevard Saint-Laurent : nécessité d'une approche territoriale ».

SOCIÉTÉ
D E DÉVELOPPEMENT
ANGUS



MARKETING SOUS LE SIGNE DE LA RECHERCHE

SDA a mobilisé des efforts constants pour diffuser de l'information pertinente sur l'offre locative au Technopôle Angus. Elle a par ailleurs mené, durant l'été 2011, une activité de recherche marketing en vue de documenter des actions de prospection ciblée. SDA est demeurée présente dans plusieurs événements de réseautage courus par les courtiers immobiliers, dont notamment le SIOR (division Est du Canada) en mars 2011 à Mont-Tremblant.

En juillet 2011, SDA a réalisé une étude de perception de l'image du Technopôle Angus auprès des courtiers de l'immobilier commercial. Les résultats de cette étude ont permis de définir de nouveaux angles de communication et de marketing.



TECHNOPÔLE ANGUS PHASE 2
NOUS Y DÉVELOPPONS DE LA FIERTÉ

Outil pour la prélocation des espaces de la phase 2.

SOCIÉTÉ
PAR **DEVELOPPEMENT**
ANGUS



ÉCONOMIE SOCIALE

L'engagement de SDA à soutenir l'économie sociale s'est poursuivi tout au long de l'année 2010-2011, tant au Technopôle Angus que plus généralement dans la communauté.

AU TECHNOPÔLE ANGUS

L'économie sociale au Technopôle Angus, c'est aujourd'hui sept entreprises qui emploient 168 travailleurs, soit 9 % des effectifs à l'œuvre sur le site. Parmi ces entreprises, Insertech Angus et le Groupe PART offrent un programme d'insertion socioprofessionnelle.

Ainsi, en 2011, 78 participants ont reçu une formation technique chez Insertech, qui les a menés sur le marché du travail ou a suscité un retour aux études. Insertech a également accueilli 19 stagiaires issus de programmes scolaires en technologie ou de projets spéciaux pour jeunes en difficulté. Enfin, huit jeunes adultes de moins de 30 ans ont suivi un programme rémunéré d'acquisition d'expérience d'une durée variant de trois à neuf mois.

De son côté, le Groupe PART a étendu son service de restauration en créant en 2010 à l'intérieur du CLSC de Rosemont le coin café PART Express pour la clientèle du CLSC, soit en moyenne 200 personnes par jour. En 2011, le Groupe PART a aussi redéfini entièrement le concept du Bistro PART Ici autour d'une nouvelle carte et d'un aménagement de ses espaces axés sur la cuisine régionale du Nord québécois.

Depuis sa création, SDA a pour politique de recourir à des entreprises d'économie sociale comme fournisseurs de services lorsqu'elle en a l'occasion. Cette année, elle a choisi les services d'entretien Pro-Prêt pour l'entretien ménager du nouvel immeuble de 68 000 pi² (6 317 m²) qui accueille le CLSC de Rosemont.

SDA a par ailleurs accueilli sur le site une nouvelle entreprise d'économie sociale : Dynamo – Ressource en mobilisation des collectivités. Cette organisation a pour mission de soutenir les collectivités québécoises dans le développement de leurs capacités mobilisatrices. Dynamo conseille et forme des agents de changements qui souhaitent améliorer les conditions de leur milieu de vie. Une mission structurante à laquelle SDA est fière d'être associée.

L'économie sociale au Technopôle Angus est un objet d'études et une source d'inspiration pour les communautés universitaires, les institutions gouvernementales et les réseaux de l'économie sociale à l'échelle locale comme internationale. Par exemple, Barbara Van Dyck, chercheuse à l'Université d'Anvers, a publié à l'été 2011 le résultat de ses recherches sur la revitalisation d'anciennes friches industrielles par les acteurs de l'économie sociale dans un livre intitulé *When the Third Sector Builds the City: Brownfield Transformation Projects in Montréal and Marseille*. Cet essai analyse en profondeur les modèles du Technopôle Angus et de Belle de Mai, situé à Marseille, en France. Au chapitre des visites, SDA a reçu dans l'année près de 100 personnes qui prenaient part à diverses délégations venues s'inspirer du « modèle Angus ».

SCÈNE OUVERTE

En 2011, SDA accompagne un regroupement d'organismes culturels dans le développement d'un lieu dédié à la création artistique dans l'arrondissement Rosemont–La Petite-Patrie. Composé de neuf membres, ce projet d'économie sociale est plus qu'un projet de studio d'artistes, c'est un projet qui cherche à stimuler les synergies et la collaboration entre les organismes et à favoriser une démarche de médiation culturelle avec la communauté.

Les membres de Scène Ouverte sont :

- Compagnie Mobile Home, spectacles multidisciplinaires pour adultes et enfants (depuis 1999);
- Corpuscule Danse, danse intégrée pour adultes (depuis 2000);
- Le Groupe des 33, théâtre pour adultes (depuis 2001);
- Le Moulin à Musique, musique pour les jeunes et la famille (depuis 1980);
- Le Pont Bridge, créations multidisciplinaires (depuis 1993);
- Tenon Mortaise, théâtre et danse (depuis 1996);
- Théâtre à l'envers, théâtre pour enfants (depuis 2007);
- Théâtre Galiléo, théâtre pour adultes et enfants (depuis 2004);
- Toxique Trottoir, théâtre de rue (depuis 2003).

Le rôle de SDA est d'accompagner Scène Ouverte dans son projet dont la réalisation devrait débuter en janvier 2012.

PARTICIPATION À DES ÉVÉNEMENTS EN ÉCONOMIE SOCIALE

SDA a été présente tout au long de l'année dans les événements d'économie sociale locaux et régionaux. Également, SDA était présente aux Rencontres du Mont-Blanc, qui réunissent les dirigeants d'organisations sociales de tous les continents afin de développer des projets internationaux et de participer au renforcement de l'économie sociale.



Publication analysant le rôle de l'économie sociale dans la conception et la réalisation du Technopôle Angus.

SOCIÉTÉ
DE DÉVELOPPEMENT
ANGUS



COMMUNAUTÉ

UNE CHARRETTE DE DESIGN INTERNATIONALE AU TECHNOPÔLE ANGUS

En août 2011, SDA a tenu une charrette de design au Technopôle Angus dans le cadre du 9^e Sommet mondial Écocité qui s'est déroulé à Montréal. Une trentaine d'experts en aménagement urbain et en développement durable provenant de plusieurs pays ont ainsi participé à la réflexion sur le développement de l'îlot central du Technopôle Angus. Cette charrette visait à échanger des idées et des points de vue sur l'aménagement de ce terrain.



Les participants de la charrette du design du Technopôle Angus.

MARCHÉ FERMIER

SDA a accueilli l'Autre Marché Angus au Technopôle pour une troisième saison. Cette année, le marché s'est tenu tous les vendredis de l'été jusqu'à la fin du mois de septembre. Le public fréquentant le marché a pu rencontrer des producteurs et profiter d'un grand nombre d'activités hebdomadaires à thèmes culinaire, culturel, éthique, social ou environnemental.

Une version « Marché de Noël » est à l'étude en vue d'une première édition en décembre 2011.



Mille personnes en moyenne fréquentent chaque édition de l'Autre Marché Angus.

UNE ÉPLUCHETTE DE BLÉ D'INDE PLUS VERTE

Une quatrième épluchette de blé d'Inde a eu lieu au Technopôle Angus, dans le cadre des Midis Angus, l'événement le plus populaire sur le site. Il a rassemblé plus de 250 personnes cette année et a servi de lancement de la mise en œuvre du compostage au Technopôle. À cette occasion, tous les déchets d'épis ainsi que les couverts, serviettes et verres ont été compostés par les participants, qui ont également reçu une foule de renseignements sur le compostage.



Nombre record de 92 donateurs à la 6^e collecte de sang du Technopôle Angus.

POUR LA COMMUNAUTÉ

La première soirée-bénéfice de l'organisme Accès-cible Jeunesse Rosemont au Locoshop Angus, dont Christian Yaccarini est le président de la campagne de financement, a eu lieu le 23 septembre 2010. Cette soirée-bénéfice a obtenu un franc succès et a permis d'amasser 28 050 \$, qui seront utilisés pour l'organisation de diverses activités à la maison de jeunes.

Le territoire du Technopôle Angus a servi une fois de plus de point de collecte de sang en 2010 et SDA a activement participé à l'organisation de la collecte, en collaboration avec Héma-Québec, le CLSC de Rosemont, la Corporation de développement communautaire de Rosemont et le poste de police du quartier 44. Cette 6^e collecte annuelle au Locoshop Angus a été marquée par un nombre record de 92 donateurs. La coprésidence de cet événement était assurée par Christian Yaccarini.

La campagne de collecte de fonds au profit du Phare, Enfants et Familles et de la Maison André-Gratton, projet unique au Québec implanté au Technopôle Angus, a recueilli plus de 6 000 \$ auprès des entreprises et des travailleurs du Technopôle. Une insertion publicitaire est parue dans le journal local pour faire connaître l'initiative aux résidents du quartier.

De plus, Christian Yaccarini a assuré la présidence d'honneur de différents événements annuels, comme le Gala de reconnaissance des partenaires 15^e anniversaire du Collectif des entreprises d'insertion du Québec et la collecte de fonds de la Coopérative de travail les Katacombes.

SOCIÉTÉ
DE DÉVELOPPEMENT
ANGUS



GOUVERNANCE

FUSION ET RÉMUNÉRATION DE SDA

Pour une plus grande efficience, Corporation de développement Angus (CDA – construction, gestion d’actifs et gestion d’immeubles) a été fusionnée à Société de développement Angus (SDA – développement). Les équipes des deux sociétés étant appelées à collaborer étroitement, cette séparation devenait artificielle. Cette opération positionne dorénavant SDA comme une entreprise de services immobiliers : développement, construction, gestion et exploitation agissant tant au Technopôle Angus qu’à l’extérieur.

Concurremment, la rémunération de SDA a été révisée pour lui permettre d’atteindre l’équilibre budgétaire. En raison de son champ d’activités, SDA ne commence à recevoir une rémunération qu’à la fin de l’étape de développement d’un projet. Elle a alors déjà consacré plusieurs mois, voire années, à la préparation, aux représentations et à la coordination d’un projet.

Fondation (à titre de commanditaire de Fonds immobilier Angus SEC, Fonds immobilier Montréal centre-ville SEC et Technopôle Angus SEC) et Société du patrimoine Angus (SPA, à titre de commanditaire de Technopôle Angus SEC) ont accepté de revoir la rémunération annuelle du commandité, SDA, sur la base des développements prévus pour les cinq prochaines années (incluant le Quadrilatère Saint-Laurent).

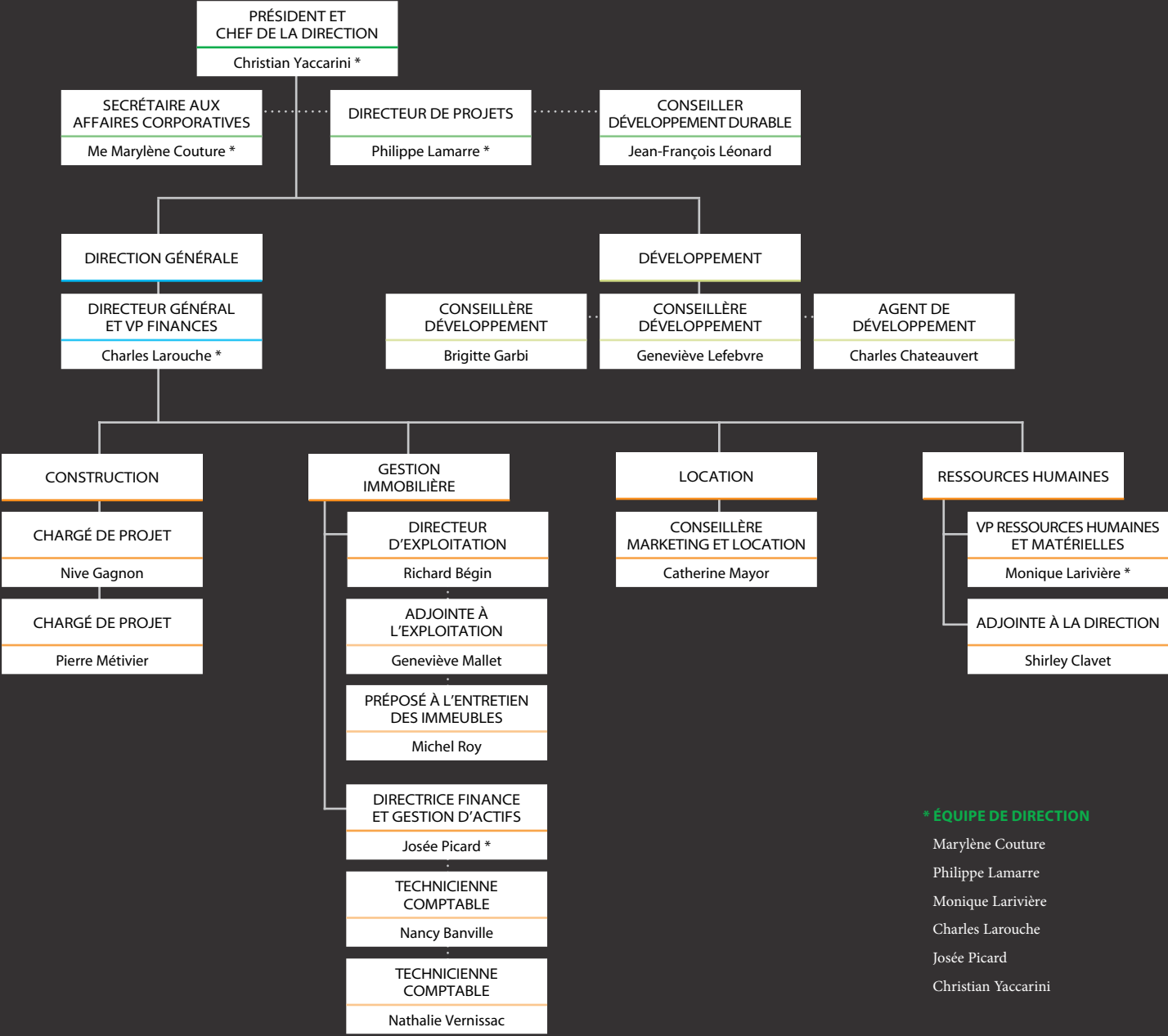
SOCIÉTÉ DU PATRIMOINE ANGUS

Au cours de l’année 2010-2011, des structures organisationnelles distinctes (conseil d’administration et mission) ont été instaurées pour SDA et SPA. Étant donné que SPA doit assumer, à parts égales avec Fondation, le financement de tous les nouveaux projets réalisés au Technopôle Angus, un nouveau modèle d’affaires est en élaboration pour définir et procurer à SPA de nouvelles sources de revenus.

MEMBRES DU CONSEIL D’ADMINISTRATION

Yves Beauchamp, Directeur général - École de technologie supérieure, **Léopold Beaulieu**, Président-directeur général - Fondation CSN, **France Brochu**, Directrice générale - Dynamo – Ressource en mobilisation des collectivités, **Annie Derome**, Directrice développement et planification financière - Cirque du Soleil, **François Ferland**, Avocat associé - Jolicoeur Lacasse Avocats, **Martin Galarneau**, Associé et vice-président, Affaires corporatives et développement - Thibault, Messier, Savard et Associés, **Isabelle Gratton**, Présidente - PMT, **Christophe Guy**, Directeur général - École Polytechnique de Montréal, **Pavel Hamet**, Professeur de médecine, Chaire de recherche du Canada, Génomique prévisionnelle, Chef du Service de médecine génique - Centre de recherche du CHUM, **Michel Hébert**, Administrateur de sociétés et comptable agréé, **Bernard Lamarre**, Président - Groupe Bellechasse Santé inc., Président du conseil de l’École Polytechnique de Montréal, **Jean Lamarre**, Administrateur de sociétés, Président des conseils d’administration du journal Le Devoir et de Télé-Québec - **Président du conseil** **Geneviève Morin**, Chef de la division financière et du développement corporatif - Fondation CSN

ORGANIGRAMME DE SDA



SOCIÉTÉ
DE DÉVELOPPEMENT
ANGUS

REVUE FINANCIÈRE



INTRODUCTION

Société du patrimoine Angus (SPA), un OBNL, est propriétaire de la totalité des terrains du site, à l'exception du terrain propriété de Société immobilière Locoshop Angus sur lequel sont érigés le Locoshop et le 4101 Molson. SPA est également commanditaire à 50 % avec Fondation dans Technopôle Angus SEC et Société en commandite Angus Développement, et détient la totalité de Fonds d'investissement Angus SEC et de Société en commandite Carrefour de l'économie sociale Angus.

En ce qui a trait aux opérations, deux OBNL sont responsables du développement. Société de développement Angus (SDA), qui a débuté ses opérations le 1^{er} avril 2009 à la suite du transfert par SPA des actifs et passifs de ses fonds d'administration générale et du mobilier et agencements, est le commandité de Fonds immobilier Angus SEC et de Fonds immobilier Montréal centre-ville SEC, dont l'unique commanditaire est Fondation. À ce titre, SDA développe des projets à l'extérieur du Technopôle Angus. Corporation de développement Angus (CDA), de son côté, a pour mission de développer le Technopôle Angus. Pour ce faire, CDA est le commandité de Technopôle Angus SEC et contrôle les commandités des diverses sociétés en commandite propriétaires des édifices sur le site du Technopôle.

Au 1^{er} septembre 2011, dans le cadre du remaniement du partenariat entre SPA et Fondation, les employés de CDA ainsi que ses actifs seront transférés à SDA par le biais d'une fusion des deux entités. SDA devient ainsi le commandité de Technopôle Angus SEC et contrôle dorénavant les commandités des diverses sociétés en commandite propriétaires des édifices sur le site du Technopôle. Une seule entité juridique est ainsi responsable du développement, tant sur le site du Technopôle Angus qu'à l'extérieur.

SOCIÉTÉ DU PATRIMOINE ANGUS

L'exercice terminé le 31 août 2011 de SPA s'est soldé par un excédent des charges sur les produits de 112 140 \$, alors que celui-ci s'établissait à 473 944 \$ pour l'exercice précédent.

L'excédent des charges sur les produits est dû en majeure partie (85 808 \$) à la quote-part des pertes nettes des sociétés en commandite. La perte opérationnelle de 26 332 \$ s'explique par une structure de revenu qui ne permet pas à SPA de faire face aux coûts liés à la détention des terrains, notamment le paiement des taxes foncières. Cette situation perdurera tant que le Technopôle Angus sera en phase de développement.

Au cours de l'exercice terminé le 31 août 2011, l'encaisse de SPA a diminué de 32 825 \$. SPA a perçu la somme de 515 000 \$ en remboursement d'une partie du solde de prix de vente à recevoir de Société immobilière Locoshop Angus, elle a répondu à un appel de fonds de Technopôle Angus SEC de 200 000 \$ et a investi 118 637 \$ dans ses terrains. Durant l'exercice, SPA a été en mesure de réduire sa dette à long terme d'un montant net de 244 966 \$.

L'actif total de SPA s'établit à 19 975 103 \$ dont 13 878 890 \$ en placements (10 038 164 \$ en participations dans des sociétés en commandite et 3 840 674 \$ en solde de prix de vente à recevoir) ainsi que 5 510 744 \$ en immobilisations corporelles (terrains).

Soulignons que les activités de fonctionnement de SPA ne génèrent pas les liquidités lui permettant de respecter le calendrier de remboursement de ses emprunts à long terme avec Développement économique Canada et Investissement Québec. La capacité de SPA à poursuivre sa mission dépendra donc de sa capacité à renégocier les modalités de ces emprunts. Les prêts totalisant 7 681 339 \$, dont 7 413 675 \$ à Société en commandite biotechnologie Angus. Le passif s'élève à 30 013 027 \$, incluant des emprunts de 28 990 186 \$. Les capitaux propres s'élèvent à 13 723 409 \$, en hausse de 235 142 \$ par rapport à l'exercice précédent.

TECHNOPÔLE ANGUS – SOCIÉTÉS EN COMMANDITE COMBINÉES

Technopôle Angus SEC est l'unique commanditaire des sociétés en commandite suivantes :

- Société en commandite Angus Multi-Locatif industriel I;
- Société en commandite Rachel-Angus;
- Société en commandite Multi-Locatif Bureau III Angus;
- Société en commandite Phase VIII Angus.

L'exercice terminé le 31 août 2011 s'est soldé par une perte nette de 164 858 \$ en comparaison d'une perte nette de 743 335 \$ pour l'exercice précédent. La mise en exploitation de la Phase VIII (CLSC de Rosemont) et la construction de l'immeuble du 2-22 Sainte-Catherine ont eu un impact considérable sur les résultats :

- Une augmentation des revenus de location de 2 015 493 \$, ceux-ci totalisant 5 285 102 \$ pour l'exercice;
- Les revenus d'intérêts se sont élevés à 515 563 \$ comparativement à 614 920 \$ pour l'exercice précédent;
- Pour ce qui est des honoraires de gestion et de gérance, on constate une augmentation de 511 401 \$, soit 1 346 546 \$ par rapport à 835 145 \$ pour l'exercice terminé le 31 août 2010;
- Les dépenses d'exploitation ont fait un bond de 1 148 519 \$ à 4 472 116 \$. Par ailleurs, les autres charges d'intérêts et d'amortissement sont passées de 2 142 145 \$ pour l'exercice terminé le 31 août 2010 à 2 842 686 \$ pour l'exercice terminé le 31 août 2011, soit une augmentation de 700 541 \$.

La trésorerie est passée de 783 021 \$ à 1 502 149 \$ au cours de l'exercice. Cette performance résulte principalement de la mise en place du financement permanent de la Phase VIII.

Au 31 août 2011, l'actif total s'élève à 43 736 436 \$ et est constitué des immobilisations corporelles destinées à la location et au développement des terrains cédés en vertu de conventions d'emphytéose pour une somme de 32 789 855 \$. Par ailleurs, la société a consenti des prêts totalisant 7 681 339 \$, dont 7 413 675 \$ à Société en commandite biotechnologie Angus. Le passif s'élève à 30 013 027 \$, incluant des emprunts de 28 990 186 \$. Les capitaux propres s'élèvent à 13 723 409 \$, en hausse de 235 142 \$ par rapport à l'exercice précédent.



Phase VIII du Technopôle Angus

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE ANGUS DÉVELOPPEMENT (SCAD)

SCAD est l'unique commanditaire de Société en commandite biotechnologie Angus. Pour l'exercice se terminant le 31 août 2011, SCAD affiche un bénéfice net de 261 461 \$. Pour l'exercice précédent, SCAD avait enregistré une perte nette de 357 \$. Cette performance s'explique de la façon suivante :

- Une augmentation des revenus de location, qui sont passés de 2 493 696 \$ en 2010 à 2 794 479 \$. Cette augmentation est attribuable à la location d'une suite à NIML et à l'augmentation du loyer de base du CRCHUM;
- Une augmentation de 140 106 \$ des dépenses d'exploitation, qui passent à 1 701 949 \$;
- Une diminution des intérêts sur la dette à long terme, qui passent de 575 199 \$ en 2010 à 487 812 \$ pour l'exercice terminé le 31 août 2011.

La trésorerie a augmenté de 126 011 \$ pour s'établir à 579 340 \$ au 31 août 2011, notamment en raison de l'amélioration du bénéfice net de la société.

Au 31 août 2011, l'actif total de la société s'élève à 14 390 214 \$, dont 13 281 092 \$ sont investis dans un immeuble destiné à la location ainsi que dans un terrain. Le passif, quant à lui, est de 7 741 102 \$, incluant un emprunt garanti par hypothèque s'élevant à 7 397 406 \$. Les capitaux propres totalisent 6 649 112 \$.

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE LOCOSHOP ANGUS (SILA)

SILA est un OBNL qui est propriétaire du Locoshop Angus et du 4101 Molson. Pour l'exercice terminé le 31 août 2011, SILA affiche un excédent des produits sur les charges de 317 155 \$, alors que pour l'exercice précédent cet excédent était de 200 402 \$. Cet écart s'explique par une légère augmentation du bénéfice d'exploitation de 29 223 \$ et par une baisse de 87 530 \$ des charges d'intérêts et d'amortissement.

Les flux de trésorerie générés par les activités de fonctionnement pour un montant de 623 817 \$ ont été utilisés pour des activités d'investissement à hauteur de 373 120 \$ et le remboursement de 301 479 \$ sur son emprunt hypothécaire. Par ailleurs, la société a remboursé une somme de 515 000 \$ sur le solde du prix de vente dû à SPA, faisant passer l'encaisse de 1 201 693 \$ à 635 911 \$.

Au 31 août 2011, l'actif total de la société s'élève à 19 191 368 \$, dont 16 978 220 \$ sont investis dans un immeuble destiné à la location ainsi que dans un terrain. Le passif, quant à lui, est de 16 913 923 \$, incluant un emprunt garanti par hypothèque s'élevant à 10 373 870 \$, un solde de prix de vente dû à SPA de 3 840 674 \$ et des apports et subventions reportés pour un montant de 2 210 429 \$. Le solde des actifs nets est de 2 277 445 \$ au 31 août 2011.

FONDS D'INVESTISSEMENT ANGUS, SOCIÉTÉ EN COMMANDITE

Cette société a pour mission d'investir dans des entreprises locataires du Technopôle Angus. Son unique commanditaire est SPA.

Au 31 août 2011, elle ne détient qu'un seul investissement dans une société privée pour un montant de 250 000 \$, représentant un pourcentage de participation de 12 % dans celle-ci.

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE CARREFOUR DE L'ÉCONOMIE SOCIALE ANGUS (SEC CARREFOUR)

SEC Carrefour exploite une portion d'un immeuble en copropriété divise destiné à la location à des entreprises d'économie sociale. Son commanditaire est SPA.

Pour l'exercice terminé le 31 août 2011, la perte d'exploitation s'élève à 18 \$ en comparaison d'un profit net de 594 \$ pour l'exercice précédent. Cette perte est principalement due à une dépense non récurrente pour l'installation d'une oriflamme sur l'immeuble.

Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation se sont élevés à 2 640 \$ pour l'exercice terminé au 31 août 2011. Pour ce même exercice, les flux liés aux activités d'investissement annulent les flux liés aux activités de financement.

L'actif total au 31 août 2011 est de 1 237 763 \$ et est principalement constitué d'un immeuble en copropriété divise destiné à la location de 142 286 \$, un investissement net dans un contrat de location-vente au montant de 156 825 \$ et une subvention à recevoir de 878 302 \$. À la même date, le passif est de 929 221 \$, dont un emprunt hypothécaire de 878 302 \$ équivalent à la subvention à recevoir. Les capitaux propres sont de 308 542 \$.

SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT ANGUS (SDA)

L'exercice de SDA terminé le 31 août 2011 s'est soldé par un excédent des produits sur les charges de 76 137 \$, alors que celui-ci s'établissait à 32 686 \$ pour l'exercice précédent.

Les flux de trésorerie liés aux activités de fonctionnement se sont élevés à 245 952 \$. L'encaisse a augmenté d'autant.

L'actif total au 31 août 2011 est de 639 102 \$ et est composé principalement de 341 607 \$ d'encaisse et de 204 956 \$ de débiteurs. Pour la même période, le passif s'élève à 636 489 \$, incluant les comptes créditeurs et les frais courus pour 401 489 \$ et la tranche à court terme d'une indemnité de fin d'emploi totalisant 235 000 \$. Le solde des actifs nets s'élève à 2 613 \$.

CORPORATION DE DÉVELOPPEMENT ANGUS

La totalité des dépenses de CDA lui est remboursée par Technopôle Angus SEC à titre d'honoraires de gestion. Les dépenses de l'exercice terminé le 31 août 2011 se sont élevées à 2 032 618 \$, incluant notamment 1 087 991 \$ en salaires et charges sociales, 618 090 \$ en frais de gestion versés à SDA et 214 646 \$ versés à des consultants.

En ce qui concerne la trésorerie, l'augmentation de 21 512 \$ de l'encaisse provient des flux générés par les activités de fonctionnement qui s'élèvent à 22 443 \$.

Au 31 août 2011, l'actif total de la société est de 734 724 \$ et est composé principalement de l'encaisse de 95 500 \$, des débiteurs pour 298 090 \$ et des projets de développement totalisant 315 833 \$. Pour la même période, le passif s'élève également à 734 724 \$, incluant les comptes créditeurs et les frais courus pour 414 724 \$ et une avance de la société en commandite représentant 320 000 \$. Le solde des actifs nets est donc de 0 \$.

SOCIÉTÉ
DE DÉVELOPPEMENT
ANGUS

Crédits photos et illustrations

Couvertures, p. 19 (photo du bas), p. 30:
Jean-François Gratton, Studio Shoot
p. 16: Aedifica
p. 9, p. 21: Steve Monpetit
p. 10, p. 29: Sid LEE Architecture
p. 33: Collectif des entreprises d'insertion du Québec
p. 37, p. 38 (photo du bas): Zachary Reznichuk
p. 41: Louise Leblanc

Société de développement Angus

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

Bureau de Québec

125, boulevard Charest Est, bureau 602
Québec (Québec) G1K 3G5
T 418 522-0330

Conception et réalisation graphique :

Fleur de lysée design graphique

Version électronique disponible sur Internet au :

www.sda-angus.com

Dépôt légal

Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2012

ISBN-978-2-9807603-4-1

Imprimé sur du Rolland Enviro100, contenant 100 % de fibres recyclées postconsommation,
certifié Éco-Logo, Procédé sans chlore, FSC Recyclé et fabriqué à partir d'énergie biogaz.



100%

NOUS DÉVELOPPONS
DE LA FIERTÉ



SOCIÉTÉ
DE DÉVELOPPEMENT
ANGUS

