

20132014  
**RAPPORT  
ANNUEL**



# TABLE DES MATIÈRES

<b>1. IMMOBILIER</b>	<b>4</b>
<b>1.1. TECHNOPÔLE ANGUS</b>	<b>4</b>
1.1.1. SIÈGE SOCIAL DE L'ORDRE DES INFIRMIÈRES ET INFIRMIERS DU QUÉBEC	4
1.1.2. ANNEXE SUD DU LOCOSHOP ANGUS	4
1.1.3. PLACE RACHEL	4
1.1.4. LOCATION	5
1.1.5. PLAN D'AMÉNAGEMENT DE LA PHASE II DU TECHNOPÔLE ANGUS	6
1.1.6. ÉDIFICE BERNARD LAMARRE	8
<b>1.2. CARRÉ SAINT-LAURENT</b>	<b>9</b>
<b>1.3. QUÉBEC : THÉÂTRE LE DIAMANT</b>	<b>10</b>
<b>1.4. MAISON D'HAÏTI</b>	<b>11</b>
<b>2. DÉVELOPPEMENT DURABLE</b>	<b>11</b>
2.1. OUTIL D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE : GRESB	11
2.2. PRIX PROJET VERT 2014 AU CARRÉ SAINT-LAURENT	12
2.3. TRANSPORT	12
2.3.1. ABRIBUS	12
2.3.2. ENQUÊTE MOBILITÉ 2014	12
2.3.3. OFFRE DU TRANSPORT EN COMMUN	12
2.3.4. BORNES DE RECHARGE ÉLECTRIQUE	12
2.3.5. CIRCULATION ET STATIONNEMENT	12
<b>3. COMMUNICATION-MARKETING</b>	<b>13</b>
<b>4. COMMUNAUTÉ</b>	
<b>5. GESTION</b>	<b>15</b>
5.1. GESTION IMMOBILIÈRE ET TRAVAUX DE CONSTRUCTION	15
5.2. GESTION D'ACTIFS	16
5.2.1. TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES	16
5.2.2. FINANCEMENT	16
5.2.3. TAXES FONCIÈRES	17
5.3. GESTION DES RESSOURCES HUMAINES	17
<b>MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION</b>	<b>19</b>

# 1. IMMOBILIER

## 1.1. TECHNOPÔLE ANGUS

### 1.1.1. SIÈGE SOCIAL DE L'ORDRE DES INFIRMIÈRES ET INFIRMIERS DU QUÉBEC

En octobre 2012, l'Ordre des infirmières et infirmiers du Québec (**OIIQ**) procédait à l'acquisition de droits d'emphytéose sur l'un des terrains du Technopôle Angus en vue d'y établir son nouveau siège social.

En 2013-2014, nous avons piloté la construction de cet édifice de haute qualité architecturale, conçu par la firme LEMAY, ayant une superficie 60 000 pi<sup>2</sup>. En juillet dernier, l'OIIQ a pris possession de son immeuble et ce sont maintenant 160 nouveaux travailleurs et travailleuses qui le fréquentent chaque jour. Le dossier pour certification LEED-NC Argent de cet immeuble est actuellement en cours d'analyse par le Conseil du bâtiment durable du Canada.

Le chantier de l'OIIQ s'est déroulé selon l'échéancier et les budgets prévus malgré deux contraintes majeures, soit des délais dans l'émission du permis de construction et une grève de la construction. La réalisation de ce projet fait la démonstration de la capacité de l'équipe d'Angus d'entreprendre des projets sur une base clés en main, d'assembler et de diriger des équipes pluridisciplinaires pour livrer ces projets dans les temps prescrits et les enveloppes budgétaires consenties. D'ailleurs, le budget pour dépenses imprévues dans le projet n'a pas été utilisé.

En ce qui concerne la propriété qu'occupait l'OIIQ auparavant, située au 4200, boulevard Dorchester à Westmount, la SDA a soumis à l'OIIQ en novembre 2012 une offre d'achat qui a été acceptée. Au cours de l'été 2013, une société privée s'est en effet montrée intéressée à racheter les droits de SDA dans cette offre, et c'est le 23 octobre 2013 qu'une offre d'achat est intervenue à cet égard avec Mitelman Properties. La transaction de vente s'est finalement concrétisée le 10 septembre 2014.

### 1.1.2. ANNEXE SUD DU LOCOSHOP ANGUS

L'Annexe sud est un bâtiment d'environ 10 000 pi<sup>2</sup>, prolongement du Locoshop Angus vers la rue Rachel, qui a jusqu'à présent été utilisé à des fins manufacturières, d'entreposage ou de garage. SDA a développé un volet commercial pour l'Annexe sud dans l'optique de rendre le Technopôle Angus un lieu des plus agréables et accueillants pour les gens qui viennent y travailler et d'y créer de la vie au-delà des heures d'affaires.

Avec les développements résidentiels des terrains situés autour du site qui créeront 2200 logements de plus au cours des cinq prochaines années, ce sont au moins 4 000 nouveaux résidents qui habiteront à proximité du Technopôle Angus.

Trois ententes formelles de location ont été conclues avec des commerçants pour l'implantation de commerces de restauration dans l'Annexe sud du Locoshop :

- Daniel Lacombe et Grégory Duval (propriétaires du M sur Masson) pour la location d'un espace de 3130 pi<sup>2</sup> aux fins d'exploitation d'une pizzeria;
- Daniel Lacombe et Grégory Duval (propriétaires du M sur Masson) pour la location d'un espace de 3130 pi<sup>2</sup> aux fins d'exploitation d'un *steakhouse*;
- Maison Mamie Clafoutis pour la location d'un espace de 3130 pi<sup>2</sup> aux fins d'exploitation d'une boulangerie/café.

Les baux issus de ces offres sont en cours de négociation et seront signés à l'automne 2014. Le coût total du projet sera de l'ordre de 2 250 000 \$. Les travaux devraient débuter à l'automne 2014 pour une occupation au printemps 2015. Le financement du projet viendra de la Caisse centrale Desjardins et de la Caisse d'économie solidaire Desjardins.

La rénovation de l'Annexe sud métamorphosera les lieux en un grand espace vitré divisé en trois espaces commerciaux et donnant sur une place publique du côté sud, sur laquelle les trois commerces de restauration pourront aménager leurs terrasses respectives. L'enveloppe extérieure conservera autrement le cachet du Locoshop Angus.

### 1.1.3. PLACE RACHEL

Le projet de l'Annexe sud et de ses restaurants offre l'opportunité de développer une place publique sur une partie du lot actuel #4 404 796 (partie du terrain actuellement vacant entre le 4101, rue Molson et l'Édifice Bernard Lamarre). Face aux terrasses des commerces, une place publique multifonctionnelle sera aménagée afin d'offrir aux travailleurs du site Angus un lieu de rencontre et une aire de repos animés. De fait, cette place publique pourrait bénéficier d'une programmation culturelle et de l'animation de L'Autre Marché Angus, qui depuis quelques années se tient dans la rue William-Tremblay. De plus, la place publique saura mettre en valeur l'édifice Bernard Lamarre.

#### 1.1.4. LOCATION

Cette année, l'activité de location a été soutenue sur tous les plans : projet de bâtiment sur mesure, location d'espaces aménagés, expansions et prolongations de termes. Voici les faits saillants de la location.

##### Nouveaux locataires

L'entreprise Barry Callebaut a loué un espace de 10 151 pi<sup>2</sup> dans l'édifice sis au 4800-4850, rue Molson pour un terme de dix ans afin d'y installer son Académie du chocolat. Référence dans le domaine, l'Académie du chocolat de Barry Callebaut au Technopôle Angus est la seizième du groupe dans le monde et la seule implantation prévue pour l'Est de l'Amérique du Nord.

Des offres de location ont été signées avec Maison Mamie Clafoutis et l'équipe de restaurateurs et gens d'affaires derrière le succès du restaurant M sur Masson pour la location de la totalité des espaces locatifs dans le projet Annexe sud, soit 9390 pi<sup>2</sup>.

De plus, un bail de courte durée (43 853 pi<sup>2</sup>) est intervenu avec l'entreprise Lucky Baby Films qui a tourné la série télévisée *The Lottery* (production Warner Bros) dans l'édifice Bernard Lamarre.

##### Expansions et prolongations

- Escalé Santé, un spa détente, a pris une expansion de 2351 pi<sup>2</sup> au troisième étage de l'édifice Rachel-Angus (4050 Molson). C'est la troisième fois que cette entreprise s'agrandit depuis son installation en 2007 au Technopôle. Le terme du bail a également été prolongé de cinq ans (février 2025).
- PMT Vidéo a également pris de l'expansion en ajoutant 2915 pi<sup>2</sup> supplémentaires à ses lieux loués. L'entreprise en a profité pour prolonger de cinq ans le terme de son bail (avril 2022).
- L'Association des pharmaciens des établissements de santé du Québec a réalisé un projet d'expansion en louant 1 909 pi<sup>2</sup> dans un local voisin du sien, qu'elle occupe depuis 2006. Le terme du bail a également été prolongé pour une durée additionnelle de dix ans (décembre 2025).
- Flash Grafix a prolongé pour cinq ans le terme de son bail (mars 2020) prolongation concernant une superficie totale de 11 730 pi<sup>2</sup> dans le Locoshop Angus.
- Mispro a prolongé la durée de son bail jusqu'en août 2015 dans l'édifice Bernard Lamarre. La prolongation vise une superficie de 9 043 pi<sup>2</sup>.

##### Taux d'occupation par immeuble

À la fin du mois d'août 2014, le taux d'occupation par bâtiment au Technopôle Angus est le suivant :

Immeuble	Taux d'occupation
Locoshop Angus – 2600, rue William-Tremblay	100 %
4101, rue Molson	93,8 %
Édifice Bernard Lamarre – 2901, rue Rachel Est	19,9 %
4800-4850, rue Molson	79,4 %
Carrefour de l'économie sociale – 4090-4120, rue André-Laurendeau	100 %
4050, rue Molson	84,4 %
4100, rue Molson	100 %
CLSC Rosemont – 2909, rue Rachel Est	100 %
<b>Total</b>	<b>81,3 %</b>

##### Projets d'immeubles sur mesure

La SDA a présenté trois projets de bâtiments clés en main au cours de l'année pour des entreprises œuvrant respectivement dans le domaine de l'éducation (Institut Grasset), des luminaires (Lumenpulse) et de la mode (Coalision). Aucun de ces projets ne se concrétisera.

## Prospection et prélocation

En vue d'accélérer le déploiement du site, la SDA cherche à stimuler la prélocation d'espaces. Pour ce faire, elle a utilisé les services de ROI, une entreprise chef de file dans la génération de « leads » commerciaux qui a monté pour le Technopôle Angus un programme de prospection d'entreprises à fort potentiel de relocalisation-expansion à courts et moyens termes (2015 à 2017).

Ce mandat se déroulera de l'automne 2014 au printemps 2015. Près de 1800 entreprises seront jointes en plus de 500 à 1000 influenceurs dans les projets de relocalisation, d'agrandissement et d'expansion d'entreprises, ce, pour générer de 30 à 50 rencontres qualifiées et une trentaine de rencontres exploratoires. Parallèlement à ce mandat, ROI a entrepris pour le Technopôle Angus une veille de marché continue des entreprises québécoises ayant des projets d'expansion et relocalisation.

### Évolution du produit de location

Tout au long de l'année, les équipes de la location et du développement ont étroitement collaboré à définir une offre de produits optimale en lien avec la demande et avec les tendances du marché locatif commercial à Montréal. Déjà reconnue pour ses constructions LEED®, la SDA mettra de plus de l'avant un produit de location flexible permettant l'implantation et la croissance d'un vaste éventail de PME de tous domaines. Ce produit immobilier comporte aussi des aménagements qui rejoignent les préoccupations de toutes les générations de travailleurs, tels terrasses sur les toits, douches, stationnement à vélos sécurisé, etc.

### 1.1.5. PLAN D'AMÉNAGEMENT DE LA PHASE II DU TECHNOPOLE ANGUS

Le 19 septembre 2013, la SDA présentait dans une assemblée publique le Plan directeur, un document rassemblant les grandes lignes des développements à venir au Technopôle Angus. Les cinq grands principes qui guideront, entre autres, le développement de l'îlot central (borné par les rues Molson, Augustin-Frigon, William-Tremblay et le prolongement de l'avenue Mont-Royal) sont :

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

À la suite du Plan directeur, l'équipe de la SDA s'est mise au travail afin d'élaborer le Plan d'aménagement de la Phase II du Technopôle Angus. Forte de l'apport des citoyens lors de l'assemblée publique, la SDA est aussi allée consulter les élus et les groupes communautaires.

Au chapitre des aspects plus techniques du quartier à bâtir, fidèle à ses habitudes, la SDA a réuni une équipe pluridisciplinaire pour enclencher un processus de conception intégrée. Compte tenu de l'ampleur du projet, le travail a été divisé en fonction de cinq volets :

- infrastructures et espaces publics;
- développement durable;
- résidentiel / commercial;
- bureaux / industries légères.

Pour chacun des volets, un concept a été développé qui comprend, entre autres, une définition de l'étendue des travaux, une analyse de la faisabilité technique, une estimation budgétaire des coûts, des esquisses et des maquettes, au besoin. De plus, chacun des volets a été étudié en fonction de la réglementation en vigueur et des modifications réglementaires requises pour les implanter.

Par ailleurs, une réflexion a été amorcée sur la structure de détention de chacun des volets pour en assurer la viabilité financière et le maintien sur la durée de vie.

## Contenu du Plan d'aménagement

Le Plan d'aménagement propose quatre grandes actions afin de répondre à ses orientations de développement.

### Intégrer de l'habitation sur l'îlot central

L'intention de la SDA est d'implanter environ 350 ménages sur l'îlot central. Ce projet résidentiel se distingue des projets situés dans son environnement immédiat, il est cependant une composante essentielle à l'intégration du site dans le quartier. En tant que parc d'entreprises, la SDA a pour objectif d'encourager les travailleurs du site à habiter à proximité de leur lieu d'emploi. Cette démarche sert à offrir du logement abordable à Montréal et ainsi constituera une alternative à l'exode des familles vers la banlieue. Pour les entreprises, il s'agit d'un moyen de faciliter le recrutement, la rétention des ressources et l'appropriation du site. Ce type de logement abordable représente 60 % des unités, le reste serait partagé à parts égales entre du logement social et privé.

La SDA a travaillé en partenariat avec la Société d'habitation et de développement de Montréal (« **SHDM** ») pour développer un projet de résidence à proximité des lieux de travail (Workforce housing). Un volet de logement abordable a également été étudié pour répondre à la volonté exprimée du gouvernement du Québec de retenir davantage de jeunes familles de la classe moyenne sur l'île de Montréal. Pour le volet social, les acteurs montréalais en la matière, soit Comité logement Rosemont, Bâtir son Quartier, Loggia et Groupe CDH ont été rencontrés. Finalement, en ce qui a trait au volet résidentiel privé, la SDA a mandaté le Groupe Altus afin de mener une étude de marché.

Il est important de souligner que malgré l'intégration de logements, la création d'emplois constitue l'épine dorsale du Plan d'aménagement de l'îlot central du Technopôle Angus. Ce sont plus de 484 000 pi<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée à l'emploi, en effet, qui y seront construits à terme. Ce nombre correspond à une prévision réaliste de ce que la SDA estime être en mesure de louer au cours des dix prochaines années, ce qui répond au souci de rentabilité financière du projet.

Finalement, le volet résidentiel permet aussi une gestion écologique des ressources en créant, entre autres, l'opportunité d'un système de partage énergétique entre les bâtiments, sujet du point suivant.

### Construire des infrastructures communes et diminuer l'impact écologique du projet

La SDA désire mettre en place une boucle énergétique. Cette dernière permet la production, l'échange et le stockage d'énergie entre les différents bâtiments afin de bénéficier de la complémentarité des usages. Par exemple, pendant le jour en hiver, la chaleur produite par les systèmes de chauffage des bureaux pourrait être récupérée et servir à chauffer les logements. Un ensemble de mesures pourrait contribuer à apporter de l'énergie à la boucle, comme le traitement des eaux usées et des déchets. De plus, les pertes énergétiques des bâtiments existants du Technopôle Angus pourraient aussi être mises à profit. L'objectif est de bâtir un quartier dont les besoins en énergie sont comblés par ce qui est produit à même le site.

### Densifier le site

Actuellement, la réglementation limite le nombre d'étages des immeubles à quatre. L'intention de la SDA est d'augmenter ce nombre à cinq pour les immeubles à bureaux et à six pour les bâtiments résidentiels. La densification augmente la rentabilité des immeubles et ainsi permettrait à la SDA d'être en mesure de financer la construction d'espaces de stationnement en sous-sol et d'espaces publics de qualité en surface.

### Tisser des liens avec les quartiers limitrophes

Les places publiques sont pensées en fonction de plusieurs facteurs, dont le tissu urbain existant, la luminosité et l'impact éolien. Le quartier est caractérisé par la diagonale, une rue piétonne qui fait aussi office de trait d'union entre deux places publiques situées respectivement aux coins William-Tremblay/Molson et Augustin-Frigon/Mont-Royal. Au centre, une troisième place affichant une typologie de boisé urbain offre un lieu de socialisation aux travailleurs et résidents en plus de requérir peu d'entretien.

Dans l'axe est-ouest, les corridors écologiques assurent la liaison entre le talus bordant le chemin de fer du Canadien Pacifique et le parc Jean-Duceppe, tout en désenclavant le site. À terme, lorsque la Ville de Montréal aménagera, tel que prévu, un parc linéaire le long de cet axe, le Technopôle Angus aura la chance d'être directement desservi par cette « autoroute » de transport actif qui doit parcourir l'île de la rivière des Prairies au fleuve Saint-Laurent.

L'îlot central propose aussi des commerces de proximité afin de compléter l'offre des quartiers environnants et ainsi créer de l'achalandage sur le site.

## Mise en œuvre du Plan d'aménagement

La SDA a l'intention de diviser le développement de l'îlot central en quatre phases. La première d'entre elles est située à l'angle des rues William-Tremblay/Augustin-Frigon. Elle est composée d'un édifice à bureaux et de deux bâtiments d'habitation dédiés au logement abordable.

L'automne 2014 sera consacré à la présentation du Plan d'aménagement à l'Arrondissement Rosemont—La Petite-Patrie afin d'entamer les démarches d'approbation règlementaire.

Pour le volet résidentiel, l'objectif est de finaliser l'entente de développement avec la SHDM afin d'établir un programme d'accession à la propriété qui donnera préséance aux travailleurs du Technopôle Angus et assurera la pérennité de l'accessibilité des logements.

Finalement, afin de réaliser les infrastructures de gestion énergétique et des matières résiduelles, la SDA a l'intention de confier la conception, la construction, le financement et l'exploitation à un partenaire privé. À l'automne 2014, la SDA va d'ailleurs lancer des appels à manifestation afin de sonder l'intérêt du marché pour ce genre de mandat.

### 1.1.6. ÉDIFICE BERNARD LAMARRE

À la fin de 2013, le nouveau centre de recherche du CHUM (CRCHUM) ouvrait ses portes au centre-ville de Montréal. Les activités du CRCHUM ont donc été relocalisées dans celui-ci, laissant plus de 32 000 pi<sup>2</sup> vacants dans l'édifice Bernard Lamarre. Le taux d'occupation de l'immeuble est passé à 20 %.

Le départ du CRCHUM a eu un impact financier majeur sur la rentabilité de l'immeuble. Les partenaires en équité dans ce projet, Fondation et Société du patrimoine Angus, ont eu de nombreuses discussions sur leur participation dans le redéploiement de l'immeuble. Des décisions seront prises dans les prochains mois.

Considérant ce qui précède, la SDA a multiplié les efforts pour louer les trois étages disponibles (superficie locative totale de 70 686 pi<sup>2</sup>) à des entreprises ayant besoin de laboratoires. À cet effet, un plan marketing spécifique a été mis en œuvre comprenant les éléments suivants :

- production d'un document de présentation de l'édifice;
- production d'un encart publicitaire de quatre pages;
- diffusion dans le journal Les Affaires;
- envoi de 5 000 lettres personnalisées aux dirigeants d'entreprises spécialisées.

En parallèle, la SDA a travaillé à mettre en œuvre le projet d'adresse des métiers d'arts dans l'édifice Bernard Lamarre. Le projet proposait de réunir sous un même toit les quatre écoles-ateliers qui offrent un programme technique des métiers d'arts (lutherie-guitare, ébénisterie artisanale, joaillerie et textile). Le 27 mars 2014, les quatre écoles rencontraient le ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de la Science et le Cégep du Vieux-Montréal pour leur présenter une étude comparative finale des deux lieux possibles d'implantation du projet. C'est la proposition de l'édifice Bernard Lamarre qui a été retenue. Depuis, par contre, le nouveau gouvernement en place a choisi de ne pas donner suite au projet.

De plus, deux offres ont été déposées pour la location dans cet immeuble, soit quelque 16 000 pi<sup>2</sup> de bureaux pour l'Institut de cardiologie de Montréal –déjà un locataire au Technopôle Angus– et, pour l'Hôpital Maisonneuve-Rosemont, une combinaison de laboratoires et de bureaux totalisant une superficie de 8 500 pi<sup>2</sup>. Les deux offres sont en cours d'évaluation et un retour est attendu en début d'année 2015.

Les récentes abolitions de crédits d'impôt pour les entreprises de recherche et développement ainsi que pour les activités biopharmaceutiques ne permettent pas d'entrevoir à court terme une demande accrue de laboratoires. Par conséquent, SDA évalue la possibilité de transformer l'édifice en immeuble de bureaux.

## 1.2. CARRÉ SAINT-LAURENT

Le Carré Saint-Laurent est un projet multifonctionnel d'approximativement 500 000 pi<sup>2</sup> situé au Quartier des spectacles, plus précisément au nord du Monument-National entre le boulevard Saint-Laurent, la rue Clark et la rue Sainte-Catherine. Une première phase de réalisation comprend des bureaux, un espace commercial destiné à l'alimentation et un étage à vocation culturelle. La deuxième phase comprend une tour résidentielle pouvant accueillir jusqu'à 150 unités.

À l'automne 2013, la Société québécoise des infrastructures (« **SQI** ») signait une entente de location pour 14 000 m<sup>2</sup> de bureaux au Carré Saint-Laurent, ce qui donnait le coup d'envoi au projet. D'ailleurs, l'annonce du projet s'est déroulée en grande pompe le 2 décembre 2013 dans l'édifice du 2-22 Sainte-Catherine Est, en présence de Pauline Marois, première ministre du Québec, Jean-François Lisée, ministre des Relations internationales, de la Francophonie et du Commerce extérieur et ministre de la région de Montréal, et de Denis Coderre, maire de Montréal, et l'événement a joui d'un grande couverture médiatique.

### **Volet commercial**

Pour le volet commercial, plusieurs rencontres d'idéation ont été menées en consultation avec l'Arrondissement Ville-Marie, partenaire du Quartier des spectacles, l'Association des restaurateurs de rue du Québec ainsi qu'avec les restaurateurs et tenanciers de débit de boisson. L'objectif visé par ces rencontres était de déterminer quel développement commercial serait bénéfique pour le secteur et pour Montréal, tout en s'alignant sur la mission de la SDA.

Au terme de ces consultations, la SDA a déterminé que le volet commercial devait être dédié à l'alimentation et en particulier aux restaurateurs et producteurs indépendants locaux, le tout selon un concept de foire alimentaire revisitée. La SDA a travaillé de concert avec un consultant spécialiste des foires alimentaires et les professionnels affectés au projet afin d'élaborer un programme fonctionnel de l'espace. En parallèle, la SDA a aussi travaillé au montage financier et à la gouvernance de ce volet.

### **Volet bureau**

Une grande partie du travail de conception sur le volet bureau a impliqué la SQI. Plusieurs rencontres ont eu lieu afin de discuter des besoins du futur locataire en terme d'aménagement de l'espace, de mécanique du bâtiment ainsi que de sécurité.

### **Volet culturel**

Pour le volet culturel, la SDA s'est consacrée à la prospection de locataire. Plusieurs organismes et groupes ont démontré de l'intérêt, mais le Centre d'histoire de Montréal est celui qui présentait le plus de potentiel de réalisation. La SDA a travaillé à la proposition d'un aménagement intérieur pour ce centre, proposition accompagnée d'une estimation des coûts, afin d'en venir à une entente avec l'organisme. Au cours de l'été 2014, le maire de Montréal a manifesté publiquement son intérêt à déménager le Centre d'histoire de Montréal dans l'espace culturel du projet.

### **Volet résidentiel**

La SDA a assumé la coordination, en étroite collaboration avec Baker Immobilier, de l'ensemble de la stratégie marketing pour le volet résidentiel du projet Carré Saint-Laurent. Elle a retenu la firme BOB Communications afin de développer une stratégie globale qui implique la création d'une image de marque forte et unique au projet.

### **Conception et études techniques**

Pour la conception du projet, la SDA a piloté une équipe pluridisciplinaire composée des architectes de Provencher Roy, des ingénieurs de SMi Enerpro et SNC-Lavalin, et de l'entrepreneur Pomerleau, lequel a été choisi à la suite d'un processus d'appel de propositions. La conception a progressé jusqu'aux plans et devis préliminaires et au dépôt des plans à l'arrondissement de Ville-Marie. En parallèle, plusieurs études de caractérisation environnementale, géotechnique et archéologique du terrain ont été menées.

### **Transaction et opération cadastrale**

La SDA a réalisé l'acquisition d'un petit lot manquant, propriété d'une succession, qui a fait l'objet d'une expropriation par la Ville de Montréal. Une fois le lot acquis, les démarches pour le remembrement de tous les lots formant le Carré

Saint-Laurent ont été entamées. Pour le Café Cléopâtre, des discussions se sont tenues relativement aux mesures à mettre en place pour permettre la réalisation du projet.

En outre, en vue de se préparer la phase de vente des unités de condos résidentiels, nous avons réalisé les démarches requises pour l'obtention d'une licence d'entrepreneur, tel que l'exige la loi.

À propos de l'approbation règlementaire du projet, la SDA a fait une demande auprès de l'Arrondissement de Ville-Marie afin d'abroger le Règlement 89 adopté en 2008 pour le projet du Quadrilatère Saint-Laurent, ce règlement particulier étant plus restrictif que le règlement d'urbanisme actuellement en vigueur pour le secteur. Une fois le règlement abrogé, la SDA a été en mesure de déposer une demande de permis de construction sans demande de dérogation au Règlement d'urbanisme.

## **Financement**

Beaucoup d'efforts ont été consacrés à la recherche d'un partenaire en équité et d'un prêteur intérimaire. Un mandat d'analyse et de validation a été confié à la firme Raymond, Chabot, Grant, Thornton (« **RCGT** ») pour confirmer les résultats du modèle financier préparé par la SDA. Sur cette base, des documents de présentation technique et financière distincts ont été élaborés afin d'entreprendre les discussions avec des partenaires éventuels. Au niveau des partenaires en équité, des discussions se sont tenues avec quatre fonds d'investissement, tandis qu'au niveau du financement de projet, quatre institutions financières ont été rencontrées et des offres ont été reçues.

## **Résiliation de l'entente de location par la SQI**

La SDA prévoyait débiter les travaux de construction sur le site à l'automne 2014. Toutefois, en juin 2014, la SQI a résilié l'entente de location en vigueur. À la suite de l'annonce, la SDA a entrepris les travaux suivants :

- évaluation des dommages (mandat RCGT);
- nombreuses rencontres et discussions avec la SQI et le Gouvernement du Québec afin de redéfinir les paramètres financiers de l'entente;
- discussions et représentations auprès de la Ville de Montréal, ce qui a mené à la sortie publique du maire Denis Coderre en faveur du déménagement du Centre d'histoire de Montréal au Carré Saint-Laurent;
- préparation et dépôt d'une nouvelle proposition à la SQI (mandat RCGT).

La SDA est actuellement en entente d'une réponse de la SQI et du Gouvernement du Québec à sa nouvelle proposition.

## **1.3. QUÉBEC : THÉÂTRE LE DIAMANT**

En 2011, Théâtre le Diamant, un organisme à but non lucratif, filiale d'Ex Machina, a retenu les services de la SDA à titre de coordonnateur dans la réalisation de son projet de construction d'une salle de 650 places à géométrie variable à la Place d'Youville, à Québec.

Dans la dernière année, la SDA a contribué à compléter le dossier d'affaires initial (DAI). Le DAI a nécessité de nombreuses rencontres aux bureaux d'Ex Machina à Québec. Plus précisément, les activités suivantes ont été complétées :

- procédure d'appel d'offres et supervision des études géotechnique, environnementale, structurale (façade historique) et archéologique sur le site de construction;
- procédure d'appel d'offres et participation à coordination de l'équipe de professionnels pour l'élaboration du programme fonctionnel et technique (PFT) du projet;
- procédure d'appel d'offres et accompagnement pour le mandat d'analyse économique du dossier.

À la suite du dépôt du DAI au printemps 2014, les démarches d'élaboration du dossier d'affaires final (DAF) ont débuté. Ce dernier comprend le concours d'architecture pour le choix des firmes qui seront responsables de la conception du projet. Pour ce concours d'architecture, la SDA a mené le processus d'appel d'offres afin de mandater un responsable coordonnateur certifié par l'Ordre des architectes du Québec.

À l'été 2014, le gouvernement du Québec a annoncé qu'il retardait le projet. À la suite de l'annonce, le concours d'architecture a pris fin et la SDA, Fondation et Ex Machina ont mené différentes démarches afin de trouver une solution à la relance du projet.

## 1.4.MAISON D'HAÏTI

La Maison d'Haïti est un organisme qui veille à l'éducation et à l'intégration des personnes et familles immigrantes ainsi qu'à la création et au développement de liens étroits avec la société d'accueil. L'an passé, près de 4 500 nouveaux arrivants ont bénéficié de ses nombreux services rendus dans des espaces désuets et insuffisants.

En mars 2014, le maire de Montréal a annoncé une subvention de 2 millions \$ afin que la Maison d'Haïti déménage ses activités dans de nouveaux locaux. La Maison d'Haïti a choisi la SDA en tant que coordonnateur du projet de construction.

Le projet sera réalisé sur un terrain situé à l'angle de l'avenue Émile-Journault et de la 12<sup>e</sup> Avenue. L'immeuble à construire est d'environ 9 500 pi<sup>2</sup> répartis sur deux étages. La conception du projet a débuté et la construction devrait être finalisée en mai 2015.

## 2. DÉVELOPPEMENT DURABLE

### 2.1. OUTIL D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE : GRESB

#### Mise en contexte

En 2013, la SDA a décidé de prendre la méthode d'évaluation du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) plutôt que celle du Global Reporting Initiative (GRI) pour produire le Rapport de développement durable de la SDA. Cette décision est basée sur les éléments suivants :

- il s'agit d'un outil plus adapté aux besoins et à la réalité de la SDA;
- la philosophie du développement durable et la conception des indicateurs de performance sont semblables à celles du GRI;
- le formulaire est accessible en ligne et moins lourd que celui du GRI;
- les responsables des différents secteurs de la SDA remplissent chacun les indicateurs qui les concernent directement en ligne et se sentent plus concernés par cette façon de faire;
- les résultats de l'évaluation sont fournis rapidement en comparant la SDA à ses pairs;
- les résultats de l'évaluation permettent d'identifier les forces et les faiblesses de la SDA en ce qui concerne le développement durable.

#### Analyse des résultats

Le tableau synthèse (GRESB Quadrant Model) indique que la SDA se situe dans le quadrant du «Green Talk» et non dans celui des «Green Stars».

De façon générale, la SDA performe bien ou très bien dans sa gestion du développement durable, dans ses politiques et dans sa gestion des risques. Elle a une performance exceptionnelle pour tout ce qui concerne les reconnaissances, certifications et attestations dans le domaine du bâtiment durable et de l'engagement envers le développement durable.

Par contre, il y a trois secteurs où elle performe moins bien :

- le tableau de bord pour le suivi en continu des différentes données;
- les indicateurs de performance;
- l'engagement des parties prenantes.

Afin d'améliorer le tableau de bord, la SDA a mis en place un système automatisé d'analyse des données à l'aide du logiciel Métro pour les indicateurs eau, matières résiduelles, énergie, santé et sécurité et GES.

Les données pourront être saisies et présentées sur une base mensuelle, trimestrielle et annuelle. Cela devrait pouvoir simplifier, stabiliser et uniformiser la saisie des indicateurs et leur interprétation. L'équipe de gestion immobilière collabore également à la reddition de compte du GRESB en comptabilisant des données prises sur le terrain, principalement en ce qui a trait à l'énergie et l'eau consommées par les locataires et occupants.

Pour ce qui est de l'engagement des parties prenantes, il n'y a aucun doute que la période d'effervescence actuelle – notamment pour le plan directeur du Technopôle Angus – fournira à la SDA les arguments nécessaires pour mieux performer.

## **2.2. PRIX PROJET VERT 2014 AU CARRÉ SAINT-LAURENT**

Décerné par *voirvert.ca*, le portail du bâtiment durable au Québec, ce prix vise à souligner les dimensions écologiques remarquables d'un projet immobilier parmi ceux en vitrine à l'exposition *Le Montréal du futur*. Le comité de sélection a aussi salué les efforts déployés par la SDA et les concepteurs pour favoriser la transformation durable de l'environnement bâti montréalais.

Le Carré Saint-Laurent a été désigné lauréat non seulement parce qu'il sera le fruit de l'intégration de stratégies écologiques et éconergétiques, mais aussi parce que ce projet propose de vivre la ville autrement.

## **2.3. TRANSPORT**

### **2.3.1. ABRIBUS**

Dans un souci d'amélioration du confort des usagers du transport collectif, la SDA a fait construire et installer trois abribus au Technopôle Angus. Ces derniers, d'une signature moderne, offrent gratuitement l'Internet sans-fil. L'investissement total de ce projet est de 65 000 \$.

### **2.3.2. ENQUÊTE MOBILITÉ 2014**

En juin 2014, la SDA a mené un sondage Internet auprès des travailleurs du Technopôle Angus afin de caractériser leurs habitudes de déplacements. Un échantillon de 330 personnes a répondu au sondage, les conclusions suivantes ont été tirées :

- les habitudes en déplacement n'ont pas évolué au cours des dix dernières années, le même pourcentage (57 %) de personnes viennent au Technopôle en voiture ;
- la moitié des déplacements en voiture vers le Technopôle Angus proviennent de travailleurs habitant à Montréal à moins de dix kilomètres du site ;
- la moitié des déplacements en transport collectif vers le site emprunte la station de métro Préfontaine.

### **2.3.3. OFFRE DU TRANSPORT EN COMMUN**

Face à ces constats, la SDA veut profiter du volet environnemental et novateur du projet de l'îlot central pour améliorer l'accessibilité en transport collectif et actif du site. Pour ce faire, la SDA doit établir des partenariats avec la STM, l'Arrondissement Rosemont–La Petite-Patrie et la Ville de Montréal. L'intention de la SDA est de bonifier la desserte en transport collectif et de gérer la demande en stationnement sur le site. Pour cette raison, la SDA est actuellement en discussion avec la STM afin de prolonger le trajet de l'autobus 25 Angus pour desservir la station de métro Préfontaine.

La SDA a aussi l'intention d'offrir aux employeurs et employés du Technopôle Angus des programmes d'adhésion aux abonnements STM, AMT, Bixi, Communauto et Car2go.

### **2.3.4. BORNES DE RECHARGE ÉLECTRIQUE**

L'utilisation de la voiture électrique comme moyen de déplacement est en hausse au Québec. Au Technopôle Angus, les voitures électriques commencent à être visibles dans le stationnement. Afin d'encourager leur usage, la SDA a installé deux bornes de recharge de 240 volts dans le stationnement du 4101, rue Molson. Il en coûte un dollar l'heure pour se brancher. Ces bornes représentent un investissement de 24 000 \$.

### **2.3.5. CIRCULATION ET STATIONNEMENT**

Les projets de développement du Technopôle Angus jumelés aux nombreux projets résidentiels aux abords du site auront un impact sur la circulation et le stationnement. La SDA a voulu analyser si l'offre en stationnement privé qu'elle projette de construire sera suffisante et si la disponibilité de stationnement sur rue pourrait poser problème. À cette fin, un mandat a été confié à WSP, qui a mené une étude d'impact sur la circulation et le stationnement dont il ressort que les développements projetés ne devraient pas dégrader les conditions de circulation sur le site ni aux abords du site. De plus, le stationnement sur rue devrait être suffisant afin d'accueillir l'achalandage des nouveaux bâtiments. Si la SDA désire privilégier la clientèle de certains de ses locataires commerciaux aux dépens des employés du site, elle pourra étudier la possibilité d'implanter des parcomètres sur certains tronçons du site.

### 3. COMMUNICATION-MARKETING

Au cours de l'année 2013-2014, une stratégie de communication et de marketing multifacettes a été élaborée afin de positionner le Technopôle comme une destination d'affaires incontournable à Montréal pour les entreprises et d'exposer la clientèle cible à l'offre des locaux disponibles.

Afin de préparer la mise en marché de la deuxième phase de développement du site, des actions marketing variées ont aussi été mises en place. Ces dernières mettent en lumière le caractère unique du site et augmentent sa visibilité auprès de la communauté d'affaires de Montréal.

#### **Des outils de vente essentiels pour faire connaître la suite du développement d'Angus**

- Le Technopôle en 3D : une vidéo promotionnelle a été réalisée. Elle permet une visite virtuelle du site actuel et met en valeur l'offre de commerces de proximité qu'on y retrouve, les services essentiels offerts, son dynamisme et son accessibilité. Elle plonge ensuite le spectateur dans un survol du projet proposé sur l'îlot central par le biais d'un rendu 3D qui mettra sur ses grandes orientations et l'unicité du projet.
- La phase II en un clin d'œil : une brochure a été produite afin d'attirer l'attention et de faire découvrir en un clin d'œil les atouts exceptionnels du Technopôle Angus et de sa deuxième phase de développement.
- Deux dépliants pour stimuler l'attrait envers les espaces disponibles pour location : ces documents promotionnels ont été distribués à plus de 40 500 exemplaires et visaient les PME d'une part, et les professionnels du domaine de la santé, d'autre part.

#### **Une stratégie numérique intégrée pour faire rayonner le Technopôle Angus**

##### Stratégie numérique

Une campagne de recherche par mots-clés a été effectuée en début d'année et a démontré que le secteur de recherche par mots-clés en immobilier commercial est un marché de niche dans le secteur géographique du Technopôle. Chaque clic a donc une valeur potentielle élevée et démontre que le retour sur investissement de ce type de campagne est largement supérieur à l'achat média traditionnel.

À la suite de cette première campagne, le positionnement numérique global du Technopôle Angus a fait l'objet d'une analyse approfondie. La qualité de la présence dans le monde digital a été étudiée. Cette analyse a permis de déterminer les stratégies à mettre en œuvre pour bonifier l'impact du Technopôle Angus auprès de sa clientèle cible et générer un retour sur investissement clair et mesurable.

Ces stratégies seront déployées au cours de l'année 2014-2015 et incluront des campagnes d'optimisation pour moteurs de recherche (SEO), des campagnes marketing pour moteurs de recherche (SEM) et Google Display.

##### Un site web maintenant adapté aux nouvelles technologies

En septembre 2014, le site web du Technopôle Angus a été complètement restructuré de façon à ce qu'il reflète et mette de l'avant les trois grands axes de communication préconisés pour la mise en marché du Technopôle Angus soient : le Technopôle Angus aujourd'hui, le plan de développement de la phase II et les locaux disponibles pour location. Le nouveau site a été conçu de façon à ce que ces trois sections puissent être interchangeable selon la priorité des informations à communiquer, il est maintenant « adaptatif », c'est-à-dire qu'il existe dans un format qui s'adapte de façon optimale à l'écran de tous les types d'appareils, soit les téléphones intelligents, tablettes et ordinateurs fixes, et est désormais entièrement contrôlé à l'interne.

Depuis sa refonte et comparativement à la même période pour l'année précédente (septembre–novembre 2013 versus 2014), le site web du Technopôle Angus a vu une augmentation de sa performance de :

- 37 % du nombre de sessions;
- 32 % du nombre de visiteurs;
- 185 % du nombre de pages vues;
- 107 % du nombre de pages visitées par session;
- diminution du taux de rebond de 59 %.

## Un réseau d'affaires LinkedIn Angus

Il a été démontré clairement que les décideurs du milieu des affaires sont très présents sur LinkedIn. Une page d'entreprise ainsi qu'un groupe ont été créés afin de faire grandir le réseau Angus et d'entrer en contact de façon directe avec la cible.

## **Attirer les décideurs sur le site en faisant des approches directes et ciblées**

La firme ROI, experte en segmentation de base de données et en développement des affaires a été mandatée afin d'identifier des cibles potentielles pour la location des espaces disponibles et à construire du Technopôle Angus. Des stratégies de conversations et des approches ont été approuvées. Depuis septembre, le processus est en cours et des appels ont été logés auprès des décideurs d'affaires afin de connaître leurs projets d'expansion ou de relocalisation ainsi que leur intérêt à l'égard du Technopôle Angus.

## Multiplier les communications directes

Afin de bâtir des liens, susciter l'engouement et attirer des entreprises à s'installer au Technopôle, les communications directes ont été intensifiées. Ce sont plus de 5500 professionnels du milieu des affaires qui ont été contactés par le biais d'envois personnalisés :

- 36 leaders montréalais;
- 10 associations de gens d'affaires;
- 30 professionnels du marketing dans les associations d'affaires;
- 74 entreprises situées dans des bâtiments concurrents;
- 550 professionnels de la santé;
- 5000 dirigeants d'entreprises qualifiées.

## Nouveau design de l'infolettre Angus

Le gabarit de l'infolettre mensuelle envoyée aux courtiers et au grand réseau Angus a été remanié et existe maintenant dans un format qui s'adapte de façon optimale à l'écran de tous les types d'appareils. Il a été conçu de façon à bonifier le taux d'ouverture et à contribuer, en redirigeant les lecteurs vers le site du Technopôle Angus, au référencement naturel.

## **Présence stratégique à des événements clés du milieu des affaires**

Afin de faire rayonner le projet de développement du Technopôle dans l'ensemble de la métropole, la SDA a ciblé et commandité quelques événements où sont présents les courtiers et clients potentiels et qui bénéficient d'une présence médiatique soutenue. C'est devant plus de 2800 personnalités d'affaires lors des événements du *Forum immobilier de Montréal*, du troisième *Sommet des gestionnaires en développement durable*, du forum stratégique *La Métropole et ses grands projets* organisé par la Chambre de commerce du Montréal métropolitain, de l'évènement *Ville Intelligente Les Affaires* et de *Je vois MTL* que le projet du Technopôle Angus a été présenté par Christian Yaccarini.

## **Un réseau média fort**

La SDA a identifié et développé des relations d'affaires privilégiées avec un cercle de journalistes influents dans le domaine des affaires et de l'immobilier commercial. Les retombées ont été soutenues dans les quotidiens et publications spécialisées tels : le magazine *Formes*, *L'Actualité*, *Les Affaires*, *Espace Montréal*, *Montréal économique*, *Le Devoir*, *Métro*, etc.

## **Faire grandir la communauté Angus**

En vue de développer un sentiment d'appartenance au site par tous ses utilisateurs, les communications ont été multipliées et de nouvelles plateformes ont été développées qui permettent de tenir informés les travailleurs des activités et nouvelles qui valorisent le dynamisme du site.

«Ma communauté Angus» a été créée sur Facebook et compte déjà 150 travailleurs, commerçants et résidents du quartier Rosemont. L'objectif est de mettre en valeur les entreprises du site et d'accroître le sentiment d'appartenance de ses membres, qui représentent des ambassadeurs naturels d'Angus.

Afin de faire rayonner le site et de le positionner comme quartier vivant et animé, la SDA accompagne et met en œuvre plusieurs événements rassembleurs.

## 4. COMMUNAUTÉ

Toujours soucieuse de s'ancrer dans sa communauté et d'animer le site du Technopôle Angus, la SDA a mis sur pied ou accompagné diverses manifestations culturelles et commerciales sur le site.

### Marché Angus

Pour la sixième édition du marché public d'été, la SDA en est devenue le promoteur. Ce faisant, la SDA a diversifié l'offre alimentaire et bonifié les animations hebdomadaires en incluant, entre autres, une microbrasserie, une terrasse dans le parc Jean-Duceppe, des spectacles de musiques, d'humour et des prestations de DJ, et a créé un volet mode québécoise. Le marché a accueilli plus d'un millier de visiteurs par semaine. Le toujours populaire marché de Noël était, lui de retour pour une troisième année en décembre 2013 et s'est déroulé durant trois jours, sous la supervision de l'Autre Marché, organisme spécialisé dans la tenue de ce type d'événement.

### ETSY : fait au Canada

Le Locoshop Angus a accueilli durant la dernière fin de semaine de septembre, la foire artisanale Etsy : fait au Canada. Ce sont plus de 60 artisans et designers québécois qui ont pris part à ce marché atypique et plus de 3 000 personnes s'y sont déplacées.

### Cuisine de rue

Le stationnement du Locoshop Angus s'est animé avec la caravane des Survenants. Animation et cuisine de rue ont fait vibrer le Technopôle Angus, dans cette fête de quartier rassembleuse et dans l'air du temps.

### D moment : faire rayonner la mode émergente

La SDA a accompagné l'équipe de D Moment dans la réalisation de la première édition de cet événement qui célèbre la mode québécoise émergente. Durant deux soirées, dix créateurs de mode ont présenté leurs créations lors de défilés dans le Locoshop Angus. Un événement qui a fait rayonner le Technopôle Angus dans les médias et a accueilli 800 personnes.

## 5. GESTION

### 5.1. GESTION IMMOBILIÈRE ET TRAVAUX DE CONSTRUCTION

La gestion des immeubles est un service de première ligne auprès d'une quarantaine d'entreprises du site afin de veiller à leur satisfaction ainsi qu'à la préservation des immeubles. C'est un travail sans relâche, 24h/24 et 7j/7, dans huit bâtiments totalisant 580 000 pi<sup>2</sup>, visant notamment le bon fonctionnement des systèmes, la sécurité du site, de ses accès et la gestion des stationnements.

Au cours de l'année 2013-2014, le départ du CRCHUM de l'édifice Bernard Lamarre a généré des actions particulières de la part de l'équipe de gestion immobilière. En effet, des ajustements quant à la pression d'air, au maintien des températures et au maintien des équipements de l'immeuble ont été nécessaires. Aussi, l'équipe de gestion immobilière a réalisé le remplacement du glycol dans le système de chauffage améliorant de beaucoup l'efficacité de celui-ci.

Pour ce qui est du volet construction, au cours de l'année 2013-2014, les locataires du site Angus ont investi 2 837 500 \$ en améliorations locatives et cela a généré des honoraires de supervision des travaux de 110 130 \$. Outre les travaux des locataires, les travaux d'amélioration suivants ont été réalisés ou sont en voie de l'être:

- au 4100 Molson, à la suite d'une demande d'un locataire, nous avons entrepris les démarches pour installer des humidificateurs dans l'immeuble. Les travaux se dérouleront au cours de la prochaine année et nécessiteront un investissement d'environ 50 000\$.
- pour le 4101 Molson, la décision a été prise d'installer des panneaux acoustiques afin de réduire la réverbération du bruit généré par les activités du rez-de-chaussée de l'immeuble (clinique médicale). Les travaux

débuteront à l'automne 2014 et l'ensemble du projet coûtera 34 000\$. De plus, la réparation de la toiture d'une mezzanine extérieure sur laquelle se trouvent des équipements de climatisation a nécessité un investissement de 170 000 \$.

- au 4050 Molson, une structure permettant l'aménagement d'un mur végétal a été installée à l'arrière de l'édifice. Les plantes seront mises en terre au printemps 2015. Le projet coûte 51 000 \$. De plus, des travaux de 8600\$ ont été effectués afin d'aménager un mur mitoyen permettant la location d'espaces vacants.
- au Locoshop Angus, inauguré en 1904, des travaux sont toujours requis pour permettre la préservation adéquate de cet actif. En cours d'année, des travaux de maçonnerie ont été effectués, notamment sur les murs du stationnement semi-couvert. Ces travaux totalisent 19 800 \$.
- au 4850 Molson, à la suite du départ de SAQ.com, les travaux effectués pour permettre la relocation de cet espace d'environ 20 000 pi<sup>2</sup>. Ces travaux comprennent l'installation d'une nouvelle entrée, fenêtres, mur mitoyen et de systèmes de ventilation, chauffage, climatisation de base. Les travaux ont totalisé 185 300\$.

## 5.2.GESTION D'ACTIFS

### 5.2.1. TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

#### **SILA structure usufruit**

Au cours de la dernière année, nous avons élaboré et mis en place une nouvelle structure juridique de détention qui permet d'appuyer l'implantation d'entreprises d'économie sociale au Technopôle Angus ou dans tous nos projets immobiliers. Par le truchement d'un usufruit, cette structure permet aux entreprises constituées en vertu de la partie III de la Loi sur les compagnies du Québec (OBNL) d'obtenir une reconnaissance d'exemption de taxes foncières conformément à la Loi sur la fiscalité municipale. La SDA espère grandement que ce nouvel outil incitera des entreprises à s'établir dans ses projets immobiliers.

#### **Carrefour de l'économie sociale**

L'immeuble ayant les adresses civiques 4090-4120, rue André-Laurendeau, mieux connu sous le nom du Carrefour de l'économie sociale Angus, est un projet de copropriété divise qui a ouvert ses portes en 2005 et qui accueille des entreprises d'économie sociale. Le Centre de la petite enfance Cœur Atout ainsi que Part du Chef ont acquis par le passé leur unité de copropriété dans ce projet. En septembre 2013, c'était au tour du Collectif des entreprises d'insertion du Québec, jusque-là locataire dans l'immeuble, de faire l'acquisition de ses locaux. Il ne reste plus que deux espaces à vendre totalisant 1 996 pi<sup>2</sup> et qui représentent 6,3 % de la copropriété, et Part de Chef, déjà locataire de ces espaces, en fera l'acquisition au cours du premier trimestre de l'année 2015.

#### **Transaction Locoshop et 4101 Molson**

En septembre 2013, une transaction importante a eu lieu au sein du groupe Angus, transaction largement préparée dans l'exercice précédent. Les immeubles sis au 2600, rue William-Tremblay et au 4101, rue Molson, ont été transférés dans une nouvelle entité, Société en commandite Locoshop Angus, dont le commanditaire est Technopôle Angus, S.E.C., elle-même détenue par Fondation et Société du patrimoine Angus. Ainsi, une nouvelle entité a été créée afin de devenir la propriétaire de ces immeubles. Le résultat final de cette restructuration est que Fondation, le fonds de développement de la confédération des syndicats nationaux pour la coopération et l'emploi, est dorénavant commanditaire des immeubles à parts égales avec Société du patrimoine Angus. Nous sommes très heureux que Fondation se soit porté acquéreur d'une partie de ces immeubles et les liquidités générées par cette transaction seront investies dans le développement et la mise en valeur du site Angus.

### 5.2.2. FINANCEMENT

Pour le projet de rénovation de l'Annexe sud du Locosho Angus, nous avons pour objectif de financer la totalité du projet à même la valeur actuelle de l'ensemble immobilier formé du Locoshop et du 4101 Molson. Pour ce faire, la SDA a travaillé à l'élaboration d'un montage financier qui consistait en un refinancement de la dette hypothécaire avec CDPQ (Otéra) pour un montant plus élevé que la dette actuelle qui vient à échéance le 30 juin 2015. En juin, Otéra a soumis une offre conditionnelle, mais elle n'y a toutefois pas donné suite. La SDA s'est donc tournée vers Desjardins pour lui offrir de financer la réalisation du projet et de prendre en charge la totalité du financement à l'échéance du

terme d'Otéra. Une esquisse de financement a été acceptée et une offre formelle de financement suivra avant la fin d'année 2014.

Le financement relatif à l'édifice 4800-4850 Molson est arrivé à l'échéance en cours d'année financière. Otéra, mandataire de Caisse de dépôt et placement (le prêteur) a soumis une offre de prolongation de prêt qui a été acceptée en mars 2014. La nouvelle échéance du prêt sera le 1<sup>er</sup> août 2016 et concorde avec la fin du terme du bail de l'un des locataires de l'immeuble.

### **5.2.3. TAXES FONCIÈRES**

Déposé en 2012, un recours en contestation des valeurs d'évaluation attribuées au rôle foncier pour le 4101, rue Molson a été tranché en notre faveur par le Tribunal administratif du Québec. En effet, Ville de Montréal incluait au rôle des valeurs attribuables à des équipements desservant certains lieux loués (et non l'ensemble de l'immeuble), faisant ainsi gonfler les comptes des taxes foncières. La Ville a toutefois demandé la permission d'en appeler de cette décision. Nous attendons le jugement sur cette question.

Le secteur de la gestion d'actifs veille également à ce que les valeurs d'évaluation de nos immeubles demeurent acceptables. En cours d'année, certaines valeurs d'évaluation de nos immeubles ont donc été contestées en vue de l'entrée en vigueur du prochain rôle d'évaluation. Ce travail a permis de réduire certaines valeurs, ce qui bénéficiera à nos locataires.

### **5.3. GESTION DES RESSOURCES HUMAINES**

Pour l'année couverte par ce rapport, la SDA avait un effectif de 21 employés et de 3 consultants. Elle a également accueilli une stagiaire en marketing de l'Université Concordia pour une période de 15 semaines. Pendant la période estivale, la Société a permis à trois étudiants de vivre une expérience enrichissante en joignant l'équipe en place dans les secteurs de comptabilité et de gestion immobilière.

#### **Restructuration**

À la suite de la mission d'audit pour l'exercice financier 2012-2013, le comité d'audit a exprimé la nécessité pour la SDA de procéder à l'ouverture d'un poste de chef comptable. La tâche du chef comptable consiste principalement à superviser l'équipe de comptabilité et à organiser ou réorganiser le travail pour assurer la préparation et la présentation des états financiers intérimaires et annuels dans les délais prescrits et en assurant la précision de ceux-ci.

Le poste a été pourvu au mois de mai 2014. Madame Danièle Laperrière a été embauchée après un processus de recrutement et d'entrevues mené en mars et avril. Elle supervise l'équipe de comptabilité et est responsable de la présentation des résultats financiers du groupe et de la gestion financière de sa trentaine de sociétés. Dès son entrée en poste, madame Laperrière a procédé à une rationalisation de l'équipe sous sa responsabilité, ce qui a permis de conduire rondement la mission d'audit pour l'exercice financier 2013-2014.

Madame Josée Picard, directrice finances et gestion d'actif, demeure responsable du service comptabilité et finances. À ce titre, elle se concentre sur les financements des immeubles, les financements de projets, la préparation des budgets d'exploitation et de dépenses d'immobilisation, ainsi que l'analyse financière en support aux activités de développement. Elle s'occupe également d'optimiser l'équation financière des immeubles en cours d'exploitation en effectuant notamment un suivi budgétaire mensuel et en révisant et contestant s'il y a lieu certaines dépenses telles que les comptes de taxes foncières.

#### **Services offerts aux employés**

Par l'intermédiaire de la compagnie d'assurance collective, un programme d'aide aux employés a été mis sur pied. Ce service est offert gratuitement et propose une approche personnalisée aux employés.

De concert avec Joli-Coeur Lacasse avocats, la SDA offre à ses employés l'opportunité de consulter un avocat sans frais pour une période d'une heure, sur tous les sujets personnels qui les préoccupent. Ce service permet aux employés d'avoir des orientations qui leur permettront de prendre de bonnes décisions.

## **Service de recrutement**

En 2013, en collaboration avec la CDEC Rosemont–Petite-Patrie, un service de recrutement pour les entreprises du Technopôle Angus a été mis sur pied et le service a contribué à l'embauche de différentes ressources.

## **Formation**

La Société étant soumise à la loi relative au Fonds de développement et de reconnaissance des compétences de la main-d'œuvre (1%), les employés ont suivi les formations nécessaires à leur perfectionnement.

## **Ressources matérielles**

En 2012, la SDA se dotait d'un outil lui permettant de procéder à des achats de biens et services en harmonie avec sa mission et ses valeurs : la Politique d'approvisionnement responsable (PAR). En 2013-2014, la SDA a poursuivi ses efforts dans le choix des produits et fournisseurs respectant les principes du développement durable.

De plus, la SDA a participé au programme de déchiquetage et de recyclage de Shred-it en contribuant à sauver 26 arbres de l'abattage. Le respect de l'environnement se reflète également par l'utilisation de deux photocopieurs à encre solide sans cartouche. Ces appareils permettent d'éliminer les emballages excessifs et produisent ainsi moins de déchets d'emballage. Cette année, nous avons prévenu la production de 200 kg de déchets, comparativement à l'utilisation d'un appareil régulier.

Un plan de remplacement des infrastructures informatiques a été mis en place sur deux ans. Cette année, la SDA a investi tout près de 15 000 \$ pour le matériel, la mise à jour de logiciels et le déploiement de services en ligne.

## MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### **Léopold Beaulieu**

Président-directeur général  
Fondation CSN

### **Annie Derome**

Directrice générale et productrice exécutive  
gsmprjct° création

### **François Ferland**

Avocat associé  
Joli-Cœur Lacasse

### **Isabelle Gratton**

Présidente  
PMT

### **Christophe Guy**

Directeur général  
École Polytechnique de Montréal

### **Pavel Hamet, M.D., Ph.D.,**

FRCPC, FCAHS  
Chef du Service de médecine génique  
Centre de Recherche du CHUM

### **Michel Hébert, FCPA, FCA, IAS.A.**

Administrateur de sociétés

### **Sylvain Lafrance \***

*professeur associé*  
*HEC Montréal*

### **Jean Lamarre**

Président, Lamarre consultants  
**Président du conseil**

### **Michel Larouche, CPA, CA**

Associé  
PricewaterhouseCoopers

### **Nadine Léonard \***

Vice-présidente régionale, Toronto Métropolitain  
Pomerleau

### **Geneviève Morin**

Chef de l'investissement  
Fondation CSN

### **Louis L. Roquet \***

Chef de la direction  
CEVITAL

\*a quitté en cours de mandat

**SOCIÉTÉ**  
**DÉVELOPPEMENT**  
**ANGUS**

[SDA-ANGUS.COM](http://SDA-ANGUS.COM)

**NOUS DÉVELOPPONS  
DE LA FIERTÉ**