

20 ans à développer autrement

SOCIÉTÉ
DE DÉVELOPPEMENT
ANGUS

RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITÉS 2014-2015



SOCIÉTÉ
DÉVELOPPEMENT
ANGUS

4

MOT DU PRÉSIDENT
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

5

MOT DU PRÉSIDENT ET CHEF
DE LA DIRECTION

6

FAITS SAILLANTS 2014-2015

8

1. TECHNOPOLE ANGUS

- 1.1. Lancement du développement de la phase II
 - 1.1.1. Un volet résidentiel : une première sur Angus
 - 1.1.2. Création d'outils financiers innovants
 - 1.1.3. La boucle énergétique
 - 1.1.4. Des citoyens enthousiastes
 - 1.2. Nouvelles locations et expansion
 - 1.2.1. Nouveaux baux
 - 1.2.2. Prolongations
 - 1.2.3. Expansion
 - 1.3. Une première place publique
 - 1.4. Édifice Bernard Lamarre
 - 1.4.1. Entente Fondation – SPA
 - 1.4.2. La stratégie marketing de location pour les espaces bureaux
-

22

2. CARRÉ SAINT-LAURENT

- 2.1. Marché conclu
 - 2.2. Relance du projet
 - 2.3. Financement du projet
-

26

3. PREMIÈRE PELLETÉE DE TERRE POUR LA MAISON D'HAÏTI

28

4. LE DIAMANT : NOUVEAU DÉPART

30

5. COMMUNICATION-MARKETING

- 5.1. Un tournant numérique
 - 5.1.1. Augmentation marquée du nombre de visiteurs Web
 - 5.1.2. Canaux sociaux
 - 5.1.3. Mise en place de publicités numériques
 - 5.1.4. Contenu vidéo
 - 5.2. Deux grandes campagnes
 - 5.2.1. Campagne publicitaire 1 : Le quartier où travailler
 - 5.2.2. Campagne publicitaire 2 : Lumière sur le projet
-

36

6. DÉVELOPPEMENT DURABLE

- 6.1. Transport
 - 6.1.1. La ligne d'autobus 25 Angus ira jusqu'au métro
 - 6.1.2. Le passeport mobilité pour tous
-

40

7. GESTION IMMOBILIÈRE

42

8. RESSOURCES HUMAINES

44

9. GOUVERNANCE

- 9.1. Comité consultatif Technopôle Angus SEC
 - 9.2. Membres du conseil d'administration
 - 9.3. Organigramme de l'entreprise
-

48

UNE VISION PORTÉE DEPUIS 20 ANS



VINGT ANS : QUE D'OBJECTIFS ATTEINTS AU FIL DU TEMPS PAR L'ÉQUIPE DE LA SDA !

À l'époque, convaincre le propriétaire des Ateliers Angus, la communauté et la municipalité d'utiliser les terrains industriels laissés en friche pour en faire un modèle de développement durable pouvant générer plus de 2 000 emplois fut tout un défi, défi qui a été relevé et qui s'est concrétisé en la phase I du Technopôle Angus. C'est à présent sur des bases solides que la SDA peut lancer la phase II du site afin de compléter le projet du Technopôle Angus.

Le prochain développement prévu a obtenu l'aval de l'Arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie et devrait créer au cours des prochaines années plus de 2000 emplois supplémentaires, tout en offrant des résidences adaptées aux besoins du quartier dans un véritable milieu de vie susceptible d'attirer et de retenir les entreprises et les individus sur le site.

Nous pourrions aussi parler du développement hors Technopôle, tels le 2-22 et le futur Carré Saint-Laurent. Ces deux projets démontrent la volonté de SDA de mettre en valeur des terrains pratiquement abandonnés dans le centre-ville de Montréal.

Mais ce qui a été véritablement mis en place depuis la création de la SDA, c'est une équipe dynamique, dédiée, imaginative et surtout compétente qui a su rallier la communauté à sa mission et à une vision de développement immobilier propre à la SDA.

Je remercie tous les partenaires qui ont su nous épauler au fil des 20 dernières années : Fondation pour son support stratégique et financier, les Gouvernements du Canada et du Québec, la Ville de Montréal, l'Arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, nos locataires, fournisseurs et financiers.

En ce qui concerne nos employés, la direction et les administrateurs passés et actuels, ils n'ont ménagé aucun effort afin de permettre à la SDA de remplir sa mission dans l'esprit d'une saine gouvernance. Nous les en remercions.

Je suis certain que, le passé étant garant de l'avenir, la SDA assumera encore longtemps son rôle de leader du développement immobilier réalisé de façon responsable et durable.

Jean Lamarre
Président du conseil d'administration



SOYONS FIERS DU TRAVAIL ACCOMPLI !

L'année 2015 aura été une année de travail plus discrète que d'autres. Les décisions du Gouvernement du Québec, en 2014, de «résilier» l'entente sur le projet du Carré Saint-Laurent, à Montréal et de suspendre le projet du Diamant, à Québec, auront créé un ralentissement dans notre développement. Tout au long de l'année, nous avons travaillé à trouver des solutions pour rendre les deux projets «acceptables» pour le Gouvernement et c'est mission accomplie : les deux projets vont démarrer en 2016. Je tiens à remercier les membres du conseil d'administration de la SDA, l'équipe de travail ainsi que Fondation pour leurs efforts dans ce dossier. Un merci particulier à Léopold Beaulieu, François Macerola et Jean Lamarre.

2015 aura aussi été une année de discussions et négociations avec l'Arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie en vue d'obtenir les changements à la réglementation qui nous permettent de développer l'îlot central du Technopôle Angus. Nous avons déposé à l'arrondissement l'ensemble des documents pertinents en décembre 2014. Ce processus de longue haleine devrait déboucher sur un résultat positif en août 2016 nous permettant d'enfin passer à l'étape de réalisation.

Parallèlement à tout cela, l'équipe de travail, en complicité avec le Conseil d'administration, a travaillé à la mise en place des outils financiers permettant

de réaliser l'îlot central. Ce sont là encore des travaux discrets, mais essentiels. Un merci tout particulier à Michel Hébert, trésorier de la SDA et président du conseil de SPA.

2015 aura également été marquée par l'inauguration de la Place Léopold Beaulieu et l'ouverture de trois commerces. Un nouvel ensemble concrétisant le début de la phase II du Technopôle Angus.

Finalement, l'arrivée d'une nouvelle ressource au sein de l'équipe de direction, en la personne de M. André Shareck, vient compléter notre équipe en y apportant une expertise et une expérience reconnue de tous.

Je tiens à remercier l'ensemble des membres du conseil d'administration et toute l'équipe de la SDA pour leur implication, dévouement et engagement. Le Projet Angus demeure une exception dans le paysage montréalais. Cette exception est due à cette implication exceptionnelle de toutes les parties prenantes. L'année 2016 sera une année formidable en termes de développement. Soyons fiers du travail accompli !

Affectueusement,

Christian Yaccarini
Président et chef de la direction

FAITS SAILLANTS 2014–2015

LE TECHNOPÔLE ANGUS REMPORTE À TORONTO LE BROWNIE AWARD 2015 DANS LA CATÉGORIE « MEILLEURE INITIATIVE TOUTES CATÉGORIES » (BEST OVERALL).

Ce prix est décerné à un projet qui se démarque pour l'excellence de ses aménagements urbains, pour la conception d'espaces de qualité au rendement supérieur, ainsi que pour le traitement innovant de la décontamination de terrains dans le respect des principes du développement durable.

LA SDA DÉPOSE À L'ARRONDISSEMENT ROSEMONT–LA PETITE- PATRIE SON PLAN DIRECTEUR POUR LE DÉVELOPPEMENT DE LA PHASE II DU TECHNOPÔLE ANGUS.

LA SDA INITIE LE TRAVAIL DE PRÉ-DÉVELOPPEMENT DE LA PREMIÈRE PHASE DU PROJET DE L'ÎLOT CENTRAL.

Cette phase d'environ 80 000 pi² (7 500 m²) permettra la construction de 80 à 100 unités résidentielles abordables.

**DEUX NOUVELLES
ENTREPRISES
S'IMPLANTENT
AU TECHNOPÔLE
ANGUS, DEUX
ENTREPRISES
PROLONGENT
LE TERME
DE LEUR BAIL ET
UNE PROCÈDE
À UN AGRANDIS-
SEMENT.**

En date du 1^{er} juillet 2015, tous les immeubles du site gérés par la SDA étaient loués à 100 %, à l'exception de l'édifice Bernard Lamarre qui est en cours de conversion en immeuble de bureaux.

**LA SDA INAUGURE LA
PREMIÈRE PLACE PUBLIQUE
DU TECHNOPÔLE ANGUS :
LA PLACE LÉOPOLD BEAULIEU.**

Celle-ci est nommée en l'honneur de monsieur Beaulieu pour son soutien indéfectible au développement du site depuis 1995. La SDA marque du même coup le premier pas dans le développement de la phase II du Technopôle.

**LES TRAVAUX DE VALORISATION
DE L'ANNEXE DU LOCOSHOP
SONT RÉALISÉS.**

Mamie Clafoutis et Pizzeria Caldo s'y installent.

**APRÈS UN TEMPS D'ARRÊT POUR LES DEUX PROJETS,
L'ANNÉE 2015 MARQUE LA RELANCE DU CARRÉ
SAINT-LAURENT À MONTRÉAL ET DU DIAMANT.**

Ce dernier est le futur lieu de diffusion et QG de la compagnie Ex Machina à Québec pour lequel la SDA est chargée du projet de construction.

1 TECHNOPÔLE ANGUS





1.1. Lancement du développement de la phase II

Le plan d'aménagement de l'îlot central du Technopôle Angus piloté par la Société de développement Angus (SDA) vise avant tout à favoriser la création d'emplois sur l'un des derniers terrains vacants de 400 000 pi² (quelques 37 000 m²) du complexe immobilier. La SDA recherche la création d'un véritable milieu de vie susceptible d'attirer et de retenir les entreprises sur le site. Suivant cet objectif, le plan propose une mixité des usages, un cadre bâti plus dense et innovant, l'introduction d'un volet résidentiel abordable sur le site et l'aménagement d'espaces publics de qualité.

Cinq grandes orientations guident l'élaboration du plan d'aménagement

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



De façon sommaire, le projet mixte consiste en :

La construction d'une quinzaine de bâtiments totalisant près de 895 000 pi² (83 000 m²) de superficie brute de plancher avec plus de la moitié dédiée à l'emploi.	L'introduction d'un volet résidentiel qui se traduit en une centaine de logements communautaires locatifs et environ 400 condos répondant aux critères d'abordabilité de la Ville de Montréal. Ces derniers seront conçus pour les familles (2-3 chambres à coucher) et leur développement s'échelonnera sur 6 phases d'environ 80 unités chacune.	L'aménagement d'une rue partagée, de corridors écologiques reliant le parc Jean-Duceppe au talus végétalisé de la voie ferrée, d'un espace boisé en cœur d'îlot, de deux places publiques encadrées de commerces de proximité, d'une boucle énergétique permettant la production et l'échange d'énergie entre les bâtiments, ainsi que d'un stationnement souterrain.
--	---	--



En décembre 2014, après un an de travail de conception intégrée avec l'équipe de professionnels entourant le développement de la phase II d'Angus, la SDA déposait à l'Arrondissement Rosemont–La Petite-Patrie une demande de changement au Plan d'urbanisme de Montréal afin de permettre la réalisation du Plan directeur de la phase II. L'insertion de l'usage résidentiel, l'augmentation de la hauteur maximale permise de 20 à 25 mètres et l'augmentation du nombre d'étages maximal passant à 8, constituent l'essentiel des demandes.

1.1.1. Un volet résidentiel : une première sur Angus

La SDA a initié le travail de pré-développement de la première phase du volet résidentiel de l'îlot central. Cette phase vise la construction de 80 unités résidentielles.

Tout au long de l'année, nous avons travaillé avec la firme Provencher_Roy à mieux définir le volet résidentiel du projet, ses gabarits et son phasage.

Nous avons aussi déterminé le prix moyen envisageable par unité que nous pourrions obtenir à la vente, et ce, tenant compte de nos objectifs d'aménagement et des critères et paramètres demandés par la Ville de Montréal en ce qui a trait aux unités abordables.

Également, la firme Altus a été mandatée afin de mettre à jour l'étude de marché résidentielle de notre secteur, qui est en constante évolution. Cette nouvelle étude conforte l'approche préconisée par la SDA, soit de privilégier l'aménagement d'unités de logement destinées aux familles (2 et 3 chambres à coucher) à un prix correspondant aux critères d'abordabilité de la Ville de Montréal.

Nous avons de plus effectué une étude d'impact au support d'un nouveau développement commercial et une mise à jour de l'étude d'impact sur les déplacements et le stationnement.

Pour la conception de cette première phase, la SDA a lancé un appel de propositions sur invitation à cinq bureaux d'architectes. La firme Rayside Labossière, avec qui la SDA collabore déjà dans le projet de la Maison d'Haïti, a été retenue.

1.1.2. Création d'outils financiers innovants

Afin de poursuivre le développement du Technopôle Angus et plus particulièrement la réalisation du plan de développement de l'îlot central, nous travaillons à la mise sur pied de deux fonds.



FONDS IMMOBILIER RÉSIDENTIEL ANGUS outil d'accès à la propriété

+ + +

Un nouveau fonds dédié au développement résidentiel sera mis sur pied d'ici juin 2016. Le fonds interviendra dans le marché résidentiel abordable en favorisant l'accès à la propriété à la classe moyenne la moins bien nantie par la réduction des paiements hypothécaires.

Les interventions de ce fonds seront d'abord ciblées sur le Technopôle Angus pour être ensuite élargies à des développeurs tiers œuvrant dans ce créneau, soit celui de la copropriété divise abordable neuve. Le fonds va conclure avec La Caisse d'économie solidaire Desjardins une première entente pour la qualification des acheteurs potentiels sur le Technopôle Angus.

Pour le développement résidentiel prévu dans l'îlot central, une première phase d'investissement de 25 millions \$ avec une période d'engagement de 36 mois est prévue pour un total d'environ 500 unités construites au cours de cette période.



À ce jour, les actions suivantes, préalables à la mise en place du fonds, ont été réalisées :

- + Projections financières prévisionnelles du nouveau fonds
- + Analyse de faisabilité par la firme MCE Conseils pour confirmer la viabilité du fonds et de ses paramètres d'intervention
- + Notice d'information confidentielle pour les investisseurs
- + Rencontre de présentation du fonds à différents investisseurs institutionnels tel Fondation pour obtenir des expressions d'intérêt à investir dans le fonds
- + Rencontre de présentation du fonds à la Caisse d'économie solidaire Desjardins pour établir les bases d'une entente portant sur la qualification des acheteurs potentiels et sur le financement hypothécaire principal
- + Préparation de l'agenda de clôture et définition des transactions et documents préalables

Dans les prochains mois, nous compléterons le financement afin d'être en mesure d'offrir ce financement novateur pour les premières unités résidentielles prévues à l'été 2016.



FONDS IMMOBILIER ANGUS fonds de détention et de développement

+ + +

La création de ce fonds, dont le capital sera à terme de 100 millions \$, vise à répondre aux enjeux suivants :

- + Assurer à la SDA la capacité de poursuivre le développement des projets
- + Assurer à la SPA la capacité d'être le réel promoteur de la mission Angus, de poursuivre son rôle de fiduciaire du patrimoine Angus
- + Assurer l'apport de capitaux neufs pour la réalisation de nouveaux projets

Pour y arriver, le fonds créé opérera dans le cadre stratégique suivant :

Acquisition du portefeuille existant de Technopôle Angus, S.E.C. (ci-après « TASEC ») ou ouverture de TASEC à de nouveaux commanditaires.

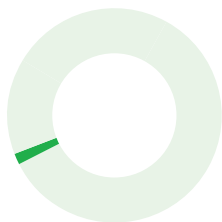
Création d'une nouvelle entité, SDA Inc., qui agira à titre de commandité de TASEC ou de la société en commandite qui fera l'acquisition des actifs de TASEC.

Construction de 500 000 pi² (46 500 m²) d'espaces bureaux et commerciaux sur le site du Technopôle Angus.

Entente de développement entre la SPA et SDA Inc. conférant à SDA Inc. une exclusivité pour le développement des terrains de la SPA et incluant un droit d'acquisition pour SDA Inc. sur la portion résidentielle du développement.

Opportunité de participer au développement résidentiel du site, soit environ 400 000 pi² (37 150 m²) de condos abordables.

Une fois le fonds mis en place, les commanditaires du fonds détiendront les pourcentages de parts suivants :



Direction
du commandité

1,5%



SPA

14,5%



Fondation

24,5%

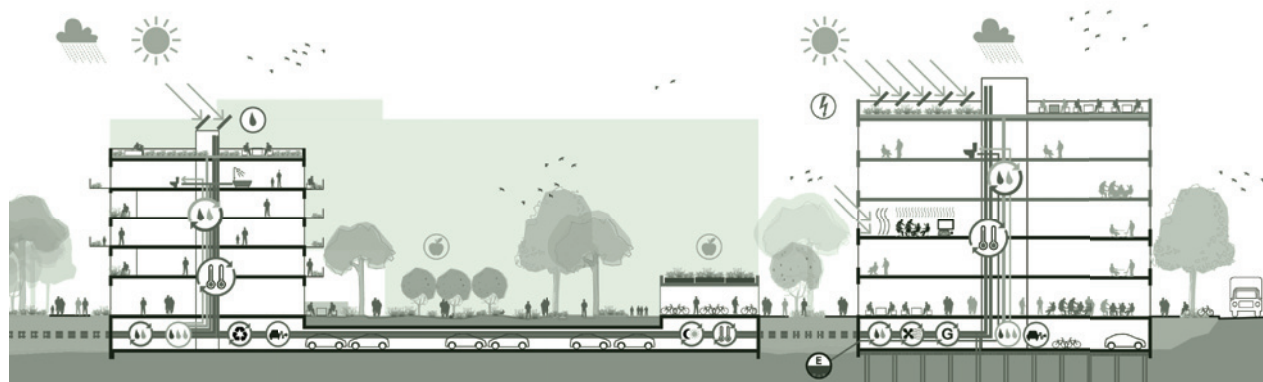


Nouveaux
investisseurs

59,5%

À ce jour, les actions suivantes, préalables à la mise en place du fonds, ont été entreprises :

+ Préparation des projections financières prévisionnelles du nouveau fonds	+ Rencontres avec des représentants de caisses de retraite et des investisseurs institutionnels actifs en immobilier pour sonder leur intérêt
+ Rédaction d'une notice d'information confidentielle destinée aux investisseurs potentiels	+ Évaluation des impacts fiscaux de la mise sur pied du fonds pour les entités existantes SPA, SILA et SDA et élaboration d'une planification appropriée
+ Rencontre de présentation du projet avec les représentants de Fondation pour d'une part obtenir son aval sur la réorganisation envisagée et, d'autre part, obtenir un engagement sur sa participation financière dans le nouveau fonds	+ Préparation de l'agenda de clôture et définition des transactions et documents préalables



PARTAGE CHAUD/FROID

- 🗑️ Déchets et matières organiques
- ♻️ Récupération de chaleur des eaux usées
- 🌞 Complémentarité d'usage jour/nuit et semaine/weekend
- 🔥 Échange et fourniture de chaud/froid
- ❄️ Récupération thermique sur système CVCA
- 🌡️ Échange thermique par géothermie

PAYSAGE ET ÉLECTRICITÉ

- 🍏 Paysage comestible Jardinage
- 🚗 Borne de recharge pour voiture électrique
- ⚡ Production d'électricité système photovoltaïque

GESTION DE L'EAU

- 💧 Eaux usées
- 🚰 Remplacement de l'eau potable par de l'eau grise
- 🔥 Production d'eau chaude système thermique solaire

RÉSEAUX

- 🔌 Récupération de chaleur des égouts
- 🔄 Boucle de partage thermique
- 📡 Puits de géothermie

USAGES

- 👤 Milieu d'emploi
- 🏠 Milieu résidentiel
- 🏢 Milieu commercial

1.1.3. La boucle énergétique

La boucle énergétique est une infrastructure qui permet l'échange, le stockage et le partage d'énergie thermique (chaud, froid) entre les édifices. En reliant les bâtiments et en liant leurs systèmes, et grâce à la complémentarité de leurs modes d'utilisation (heures d'achalandage, besoin en climatisation ou en chauffage, etc.), les surchauffes de l'un, par exemple à cause du soleil ou du dégagement de chaleur d'équipements, pourront répondre aux besoins de chauffage de l'autre.

Au courant de la dernière année, la SDA a mis en place un processus de sélection d'un partenaire responsable de la conception, de la construction, du financement et de l'exploitation de la boucle énergétique pour l'îlot central. Suite à un appel à manifestation d'intérêt, la SDA a choisi trois firmes afin qu'elles déposent des propositions techniques et financières. Le consortium Cofely-Énergère a été retenu pour son potentiel à mener au mieux ce projet.

La boucle énergétique permettra d'atteindre les objectifs suivants :

Favoriser les échanges et la récupération d'énergie entre les bâtiments et ainsi minimiser les besoins de productions.

Recourir à des technologies permettant de minimiser les émissions de gaz à effet de serre.

Favoriser une solution qui réduit le déploiement d'équipements mécaniques dans les espaces des utilisateurs-clients.

Avoir la capacité d'intégrer des technologies émergentes au fil des années d'exploitation (valorisation énergétique des déchets solides, valorisation énergétique des eaux brunes, valorisation de la biomasse, technologies solaires).

Simplifier les problématiques d'entretien liées à l'exploitation.

Assurer un niveau élevé de fiabilité en approvisionnement énergétique.

1.1.4. Des citoyens enthousiastes

Les 15 et 16 septembre 2015, la SDA a tenu un événement spécial dont l'objectif principal était d'informer la population de Rosemont du développement à venir sur l'îlot central. Pour l'occasion, la SDA a aménagé un bureau de projet dans le local du futur restaurant Hoogan & Beaufort. Dans ce bureau de projet, la SDA avait installé une maquette, un écran vidéo, ainsi que plusieurs panneaux montrant différents rendus 3D de l'îlot central qui présentaient les innovations de ce nouvel écoquartier. De plus, l'équipe de la SDA et les professionnels ayant travaillé sur le projet étaient sur place durant les deux jours pour rencontrer les citoyens et répondre à leurs nombreuses questions.

L'événement s'est finalement transformé en véritable fête de quartier où près de 1 500 personnes ont afflué. Un succès avéré sur toute la ligne pour ces deux journées, au-delà des attentes.





Tous les objectifs de la SDA ont été atteints. Premièrement, plusieurs citoyens du quartier sont maintenant au courant qu'il y a trois nouveaux commerces au Technopôle Angus, ce qui devrait augmenter leur affluence et prospérité respective.

Deuxièmement, le bureau de projet a permis d'informer un millier de citoyens sur les développements à venir. En grande majorité, les citoyens sont très enthousiastes par rapport à la venue de nouveaux services sur le site. Les personnes présentes ont aussi pu trouver réponse à leurs inquiétudes au sujet de l'augmentation de la densité dans le secteur.



Finalement, couvert par plusieurs journalistes, l'événement a su augmenter la notoriété du Technopôle et de la SDA à l'échelle locale et régionale. Le Technopôle Angus est désormais le lieu de rassemblement du quartier.



1.2. Nouvelles locations et expansion

Le bilan de l'activité location au Technopôle Angus pour l'année 2014–2015 se solde par deux nouvelles locations, deux prolongations de bail et une expansion.

En date du 1^{er} juillet 2015, tous les immeubles du site gérés par la SDA étaient loués à 100 %, à l'exception de l'édifice Bernard Lamarre qui est en cours de conversion en immeuble de bureaux. Les espaces disponibles étant tous concentrés dans l'Édifice Bernard Lamarre, nous nous retrouvons limités dans notre capacité à offrir d'autres options de location à un locataire potentiel dans le cas où l'Édifice Bernard Lamarre ne répondrait pas ses besoins. Fait à noter, les baux des immeubles du Technopôle Angus dont le terme s'étend au-delà de l'année 2020 regroupent 51 % de la superficie locative globale (209 075 pi²/19 422 m²). Plus spécifiquement, 59 % de ces espaces sont loués au moins jusqu'en 2025.

1.2.1. Nouveaux baux

Depuis le 1^{er} décembre 2014, le 4050 Molson est un immeuble loué à 100 %. Le bureau 300, notre seul local vacant entièrement aménagé du site (4 050 pi²/376 m² locatifs) a en effet trouvé preneur en Genband, une entreprise multinationale du domaine des télécommunications en temps réel, qui a ouvert au Technopôle sa filiale montréalaise.

Le terme du bail de deux ans signé par Genband Canada ULC est assorti d'une option de prolongation de deux ans. Cette nouvelle entreprise sur Angus emploie 14 personnes hautement qualifiées en ingénierie informatique.

Le 4800-4850 Molson est le second immeuble du site dont le taux de vacance est tombé à 0 % cette année grâce à l'arrivée d'une nouvelle entreprise. C'est l'Association des Employeurs Maritimes, une organisation formant les travailleurs spécialisés du Port de Montréal, qui y a loué l'espace résiduel de l'immeuble d'une superficie de 9 883 pi² (918 m²). Cet organisme était à la recherche d'un lieu polyvalent pour dispenser diverses formations et accueillir l'équipe administrative. Elle a signé un bail de dix ans avec deux options de renouvellement de cinq ans chacune et a réalisé un aménagement ultra moderne parfaitement en adéquation avec ses besoins. Nous avons créé pour eux l'adresse 4840 Molson.

1.2.2. Prolongations

Le Centre financier aux entreprises Desjardins a signé cette année une entente de prolongation de dix ans de son terme, soit jusqu'au 31 août 2025. La superficie occupée par ce locataire du 4050 Molson est de 19 658 pi² (1 826 m²) locatifs. Récemment renommé Desjardins Entreprises, ce centre dont les activités couvrent la moitié est de l'île de Montréal est particulièrement représentatif de l'approche de services en soutien aux entreprises mise de l'avant au Technopôle Angus. Ubisoft a également renouvelé, et ce jusqu'au 31 mai 2018, le bail de son studio de capture de mouvements qui est en opération depuis quelques années dans un local de 10 863 pi² (1 009 m²) du Locoshop Angus. Une option de prolongation future d'un an fait partie de l'addenda au bail.

1.2.3. Expansion

Sur le plan des expansions, la Clinique médicale Angus s'est agrandie au deuxième étage du 4101 Molson, immeuble qui abritait déjà son local principal. Cette expansion de 4 711 pi² (438 m²) a permis d'intégrer de nouveaux services spécialisés à l'offre de la clinique, tels que la neuropsychologie, l'ostéopathie, l'acupuncture, la sexologie, les prélèvements sanguins et plus encore. Tout comme la clinique ouverte en 2012, ces nouveaux lieux sont très achalandés. Le bail de Réseau Accès-Médic, propriétaire de la Clinique médicale Angus, expire en 2023.



1.3. Une première place publique

C'est devant plus d'un millier de personnes, le 16 septembre dernier, que nous avons inauguré la première place publique du Technopôle Angus : la place Léopold Beaulieu. Elle a été nommée en l'honneur du président et fondateur de Fondation, partenaire inestimable de la SDA depuis ses débuts.

Cette première place publique s'articule autour du projet visant à valoriser l'annexe du Locoshop Angus, un bâtiment de quelque 9 400 pi² (873 m²) locatifs de l'époque des Ateliers Angus dont le cachet industriel n'avait pas été exploité jusqu'alors. Nous avons réalisé ce projet en partenariat avec les architectes de Provencher_Roy et de NIPpaysage.

Cet immeuble métamorphosé, de même que la place Léopold Beaulieu constituée d'un aménagement paysager et d'une terrasse longeant le bâtiment, ont été livrés à nos trois nouveaux locataires du secteur de la restauration.

Deux des trois commerces ont ouvert au cours de l'été, la boulangerie Mamie Clafoutis et la pizzeria Caldo. Leur succès commercial fut instantané, ce qui augure bien pour le dernier restaurant qui ouvrira en décembre 2015, le Hoogan & Beaufort, restaurant du célèbre chef Marc-André Jetté.

1.4. Édifice Bernard Lamarre



Construit en 2002, l'Édifice Bernard Lamarre est un bâtiment multilocatif de près de 87 000 pi² (8081 m²) répartis sur quatre étages, conçu spécifiquement pour accueillir des entreprises de l'industrie des biotechnologies ou ayant des activités de recherche et développement qui nécessitent des laboratoires. À cette époque, compte tenu des investissements massifs du secteur public et du secteur privé dans ces domaines, il était perçu que la demande pour des espaces commerciaux dédiés aux activités de recherche serait très forte. C'est en réponse à cette demande perçue que l'édifice a été érigé.

En 2005, avec la venue du Centre de recherche du CHUM, le taux d'occupation de l'immeuble passait à près de 86%. Le CHUM investissait alors 7 500 000 \$ pour l'aménagement de ses locaux de quelque 37 000 pi² (3 437 m²) locatifs.

À la fin de 2013, le nouveau Centre de recherche du CHUM ouvrait ses portes au centre-ville de Montréal. Les activités du CRCHUM ont donc été relocalisées de l'Édifice Bernard Lamarre vers le centre-ville. Le taux d'occupation de l'immeuble est passé à 20%.

Au cours de la dernière année, nous avons multiplié les efforts pour louer ces espaces à des entreprises ayant besoin de laboratoires. Il était logique de tout tenter pour maintenir la vocation de l'immeuble. Nous avons donc mis en œuvre un plan marketing spécifique à la location des laboratoires.

Force est de constater que la demande pour des laboratoires au prix du marché n'était pas au rendez-vous. Nous avons donc pris la décision de transformer les espaces laboratoires de l'édifice en espaces bureaux. Les travaux requis pour la conversion de l'immeuble en édifice de bureaux comprennent notamment les modifications du système de chauffage, ventilation et climatisation (CVC) au coût de 600 000 \$ et la démolition des espaces de laboratoires actuels au coût de 600 000 \$ également.

N'ayant pas d'autres locaux disponibles immédiatement, et ce très faible taux de vacance étant un frein au développement du Technopôle Angus, la transformation de l'Édifice Bernard Lamarre en espaces bureaux s'est avérée être la solution à privilégier.

1.4.1. Entente Fondation – SPA

Actuellement les trois étages supérieurs de l'édifice sont vacants, ce qui représentent 70 686 pi² (6 566 m²). Dû à ce taux de vacance de 80% qui persiste depuis plusieurs mois, SPA n'avait plus la capacité de maintenir sa participation financière pour l'immeuble. La décision de céder ses parts à Fondation a donc été prise et la signature de la transaction a eu lieu le 28 juillet 2015, rétroactive au 1^{er} avril 2015. Le transfert de ses parts à Fondation représente bien entendu une perte financière importante pour SPA. Fondation est maintenant le seul propriétaire de l'édifice et a accordé à la SDA un contrat de gestion d'actifs, de location, de gestion des travaux et de gestion d'immeuble.

Suite à cette transaction, la SDA a développé deux approches stratégiques, soient une stratégie marketing de location spécifique aux espaces bureaux disponibles dans cet édifice et l'octroiement d'un mandat de location exclusif à Groupe immobilier Montréal.Québec afin que ce dernier agisse comme unique courtier pour la location des espaces vacants de l'immeuble.

L'objectif principal espéré dans ce dossier est que l'immeuble soit transféré, lorsque ce dernier sera loué à sa pleine capacité, dans Technopôle Angus, S.E.C. ou dans un futur fonds d'investissement dans lequel le groupe Angus détiendra des intérêts financiers.

1.4.2. La stratégie marketing de location pour les espaces bureaux

Une fois les travaux de conversion des espaces laboratoires en espaces bureaux réalisés, l'Édifice Bernard Lamarre se distinguera par sa grande qualité. L'Édifice bénéficie en plus d'un environnement immédiat stimulant qui lui assure un atout indéniable. Les bureaux disponibles dans l'Édifice Bernard Lamarre donnent sur la nouvelle place Léopold Beaulieu et font partie d'un quartier en plein essor. Ils s'ancrent dans un milieu de vie et une communauté d'affaires qui offrent une gamme complète de services et leur confèrent une valeur ajoutée.

Dans ce contexte, nous avons mis en place une stratégie marketing de location des espaces bureaux se déclinant de quatre façons :

①

Identifier et entrer en contact direct avec les clients potentiels pour évaluer leurs besoins de relocalisation.

②

Exposer la cible qualifiée au produit de façons diverses et répétées avec une stratégie numérique spécifique aux espaces disponibles.

③

Renforcer la notoriété et le cadre du site pour valoriser le produit avec une campagne regroupant : billboards/ supers panneaux, affichage extérieur et intensification des relations publiques et relations médias de masse.

④

Développer les relations privilégiées avec les courtiers en immobilier commercial les plus influents de Montréal.

2 CARRÉ SAINT-LAURENT



**LE CARRÉ SAINT-LAURENT
EST UN PROJET MULTIFONCTIONNEL
D'APPROXIMATIVEMENT 350 000 PI²
(32 500 M²) 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.**

Phase 1

Une première phase de réalisation de 220 000 pi² (20 435 m²) englobe des bureaux, un espace commercial destiné à l'alimentation et un étage à vocation culturelle.

Phase 2

Une deuxième phase comprend une tour résidentielle pouvant accueillir jusqu'à 150 unités.

2.1. Marché conclu

Le projet avait officiellement été lancé le 2 décembre 2013 en conférence de presse en présence de la première ministre du Québec, madame Pauline Marois, et devait être réalisé pour le printemps 2017. Pourtant, le 18 juin suivant, la SDA recevait une lettre de la Société québécoise des Infrastructures (SQI) l'informant de sa volonté de résilier l'entente de location conclue le 21 octobre 2013 suivant une décision à caractère politique du Gouvernement du Québec qui découlait du discours sur le budget.

La SDA a préconisé l'approche d'entreprendre des discussions, tant au niveau politique qu'avec la SQI, afin de trouver un compromis plutôt que d'opter pour l'affrontement sur le plan judiciaire.

Après plusieurs mois de négociations et de rencontres entre les intervenants, la SDA et la SQI en sont venues à un accord. Cet accord a été soumis au Gouvernement du Québec. Ce dernier a informé la SDA le 20 août 2015 qu'il consent à relancer le projet du Carré Saint-Laurent selon le scénario retenu suivant :

+ Location de 150 000 pi² (3 935 m²) aux mêmes termes et conditions conclus lors de l'entente originale

+ Une option d'achat en faveur de la SQI au terme du bail de 25 ans

+ Une escompte sur le prix d'acquisition de l'option d'achat de l'espace basée sur une grille de calcul prédéterminée





2.2. La relance du projet

Depuis l'annonce du 20 août 2015, la SDA a entrepris le travail préliminaire à la relance officielle du projet. L'entrepreneur général Pomerleau et le bureau d'architectes responsable de la conception, Provencher_Roy, ont été rencontrés afin de discuter du nouveau programme architectural et du prix de construction révisé. La SDA a également entrepris des négociations avec la Ville de Montréal en vue de signer un bail de 25 ans pour l'implantation du Centre d'histoire de Montréal au Carré Saint-Laurent. L'entente (location ou achat de quelque 33 000 pi²/3 065 m²) devrait se concrétiser simultanément à la signature du bail de la SQI.

Le travail de développement de l'espace commercial du rez-de-chaussée a été initié et se poursuit. La SDA rencontrera cet automne les grands gestionnaires montréalais de foires alimentaires, pour sonder leur intérêt à louer cet espace. En parallèle, la SDA compte rencontrer des restaurateurs indépendants afin d'étudier la possibilité d'être elle-même gestionnaire.

Une fois l'entente avec la SQI officialisée, la SDA compte relancer la conception du projet afin de finaliser les plans et devis définitifs. De plus, ce travail permettra d'aller chercher les approbations règlementaires nécessaires à la démolition des bâtiments en place et l'édification du nouveau projet.

2.3. Financement du projet

Le coût total de développement de la phase 1 du projet est établi à 110 millions de dollars.

Nous sommes actuellement en discussion avec trois institutions financières pour la mise en place d'un prêt intérimaire de construction ainsi que d'un financement hypothécaire pour un terme de 10 ans, d'un montant de 80 millions de dollars.

À terme, Gestion Saint-Laurent Angus aura investi un montant de 30 millions de dollars dont près de 19 millions \$ représentent le coût du terrain. Considérant le niveau historiquement bas des taux d'intérêt, il est dans l'intention du gestionnaire de fixer le taux d'intérêt dès le début des travaux.

3 PREMIÈRE PELLETÉE DE TERRE POUR LA MAISON D'HAÏTI



LA DERNIÈRE ANNÉE A ÉTÉ CONSACRÉE À LA CONCEPTION DU PROJET, L'ACCEPTATION RÉGLEMENTAIRE ET LA FINALISATION DU MONTAGE FINANCIER.

La Société de développement Angus a été mandatée comme gestionnaire de projet immobilier pour la construction de la nouvelle Maison d'Haïti. À ce titre, la SDA accompagnera la Maison d'Haïti dans le développement et la réalisation de ce projet de 3,2 millions \$.

Au cours de la dernière année, la Maison d'Haïti a signé un contrat de construction de 2,3 millions \$ (prix maximal garanti) avec l'entrepreneur en construction TEQ et a réussi à conclure son financement.

Le 1^{er} septembre 2015, une cérémonie a été organisée afin de célébrer la première pelletée de terre du projet. Le 14 septembre 2015, les travaux de préparation du terrain ont débuté. Les travaux devraient se poursuivre jusqu'au printemps 2016.



4

LE DIAMANT : NOUVEAU DÉPART



LE DIAMANT EST UN LIEU DE DIFFUSION CULTURELLE DE PLUS DE 600 PLACES, DOTÉ D'ÉQUIPEMENTS À LA FINE POINTE DES BESOINS DES CRÉATIONS CONTEMPORAINES.

Situé Place d'Youville, au cœur du Vieux-Québec, il permettra de présenter les meilleures créations nationales et internationales à des publics d'ici et d'ailleurs. Véritable incubateur pour la relève artistique et lieu ouvert sur sa communauté, Le Diamant accueillera les productions d'Ex Machina, des spectacles de cirque et d'opéra, ainsi que des propositions artistiques innovantes de plusieurs partenaires. La SDA est gestionnaire du projet de construction du Diamant.

En décembre 2014, le Gouvernement du Québec a annoncé qu'il retardait sa subvention de 30 millions \$ pour le projet Le Diamant. Cette annonce a mis fin au concours d'architecture qui était en cours. Suite à l'annonce, la SDA et Ex Machina ont fait des représentations auprès du Gouvernement afin de relancer le projet. Le 11 avril 2015, le Gouvernement du Québec a reconfirmé sa contribution de 30 millions \$ au projet. L'annonce a relancé le concours d'architecture, le lauréat sera annoncé au début d'octobre 2015.

Au cours de l'été, la SDA a travaillé à élaborer les documents d'appel d'offres pour les professionnels qui travailleront à la conception du projet. De plus, la SDA a accompagné Ex Machina dans ses représentations auprès du ministère de la Culture et des Communications afin que le contrat de construction soit en mode gérance et que l'entrepreneur soit impliqué dès l'étape de conception. Ex Machina a obtenu un prêt de 2 millions \$ afin de compléter les plans et devis préliminaires.

Les travaux de construction devraient commencer au printemps 2017 et s'échelonner sur une période de 2 ans.



5

COMMUNICATION- MARKETING



NOMBRE DE VISITEURS WEB = X3

Affichage intérieur

Affichage extérieur

Mailing direct

Marketing événementiel



Publicité numérique

Réseaux sociaux

Renforcement média

5.1. Un tournant numérique

L'année 2014–2015 a marqué un tournant dans les stratégies de communication et marketing utilisées pour promouvoir le Technopôle Angus. Non seulement la culture numérique a été adoptée, faisant place à de nouvelles plateformes de diffusion, mais différentes approches innovantes ont été testées et mises en place.

Autour de chaque objectif de communication, un plan marketing spécifique a été élaboré. L'optimisation des canaux d'interaction avec la cible, l'ajout d'une présence sociale et numérique forte, le renforcement des liens d'affaires avec les médias ainsi que le choix du mix média (affichage extérieur et intérieur, mailing direct, marketing événementiel, publicité numérique) ont permis au Technopôle Angus de se démarquer dans le secteur immobilier et d'agir à titre d'innovateur dans le domaine du marketing pour son industrie.

Nous avons réalisé deux grandes campagnes publicitaires pour répondre à deux besoins de location et de notoriété distincts.

D'abord, nous devons tout mettre en œuvre pour faire connaître l'offre de location dans l'Édifice Bernard Lamarre et mousser la notoriété du site dans son ensemble auprès de la communauté d'affaires et des courtiers immobiliers.

Puis, lors d'une deuxième campagne, l'objectif était d'informer massivement la population locale des développements à venir pour la deuxième phase de développement du Technopôle.

Chaque campagne a été l'occasion de tester et d'évaluer le retour sur investissements des différents moyens de communication mis en place. Les résultats exprimés par les outils analytiques démontrent clairement l'impact positif qu'ont eu les efforts marketing sur la notoriété, puisque ces campagnes ont notamment généré à elles seules 52% du trafic Web.

5.1.1. Augmentation marquée du nombre de visiteurs Web

Le nombre de visiteurs sur le site Web s'est non seulement accru, il a triplé! Du 30 septembre 2014 au 30 septembre 2015, ce sont 96 507 pages du site web qui ont été consultées par 24 196 individus.

La provenance du trafic s'est également transformée. Le Technopôle Angus n'attend plus que les visiteurs viennent sur son site spontanément, il va les chercher là où ils sont!

5.1.2. Canaux sociaux

La création d'une page Facebook (1 210 fans) pour le Technopôle Angus, d'un groupe qui rallie la communauté : Ma Communauté Angus (550 membres) et d'une page LinkedIn ont contribué à accroître la présence sociale du Technopôle Angus. De 0 % l'an dernier, c'est maintenant 6 % des visiteurs du site qui y parviennent par les canaux sociaux.

5.1.3. La mise en place de publicités numériques

Grâce à la mise en place de campagnes numériques, le Technopôle Angus a non seulement acquis du trafic et des nouveaux visiteurs (15 % de l'ensemble du trafic de l'année de référence), il est maintenant en mesure de suivre sur le Web l'ensemble des 24 196 individus ayant visité le site et ainsi de leur présenter un message publicitaire quand il le souhaite.

5.1.4. Contenu vidéo

La vidéo est dorénavant une méthode privilégiée par la SDA pour communiquer ses messages puisqu'elle retient davantage l'attention et génère le meilleur taux d'engagement. La vidéo corporative de trois minutes qui présente le site dans son ensemble et ses développements à venir a été lancée durant la campagne d'hiver et a été vue 4 300 fois. Deux capsules ont également été réalisées dans le cadre de l'événement Lumière sur le projet et ont été visionnées près de 1 000 fois.

COUP D'ŒIL EN QUELQUES CHIFFRES

+ 96 507 pages vues sur le site technopoleangus.com

+ 24 196 visiteurs sur le site Web

+ 1 210 fans de la page Facebook

+ 550 membres du groupe Facebook « Ma Communauté Angus »

+ 6 billboards au centre de Montréal

+ 900 affiches placardées à Rosemont et sur le Plateau par Publicité Sauvage

+ 7 800 000 vues de la publicité numérique

+ 5 300 visionnements de nos capsules vidéo

+ 36 000 accroche-portes distribués sur le territoire

+ 1 500 participants à l'événement Lumière sur le projet

5.2. Deux grandes campagnes



5.2.1. Campagne publicitaire 1 : Le quartier où travailler

LE QUARTIER OÙ TRAVAILLER

L'objectif de cette campagne était de faire connaître l'offre de bureau disponible au cœur du Technopôle Angus, plus particulièrement dans l'Édifce Bernard Lamarre et ce, auprès des courtiers immobiliers et de la communauté d'affaires du grand Montréal. Pour ce faire, nous avons déployé une campagne numérique mixte : affichage sur réseau de recherche Google, publicités diffusées sur les sites que fréquentent notre cible, visibilité payée sur LinkedIn et mise en place de l'outil de remarketing.

Cette présence numérique se devait d'être reproduite dans le monde réel afin de multiplier son impact. Ainsi, une série de publicités ont été affichées sur six panneaux publicitaires extérieurs de format géant, localisés à des intersections stratégiques du centre de Montréal, pendant quatre semaines consécutives.

Le Technopôle Angus a de plus fait l'objet d'une couverture médiatique étendue dans les quotidiens les plus lus.



5.2.2. Campagne publicitaire 2 : Lumière sur le projet

TECHNOPÔLE ANGUS : LUMIÈRE SUR LE PROJET

L'objectif principal de la campagne était d'informer et surtout de rallier la population montréalaise, plus particulièrement les citoyens de Rosemont, autour des développements à venir au Technopôle Angus. La méthode retenue pour atteindre cet objectif : le marketing événementiel. Nous avons mis en place une campagne publicitaire multicanal autour d'un événement et d'une programmation diversifiée, afin d'attirer un maximum de visiteurs au bureau de projet où le public était invité à rencontrer les professionnels impliqués dans le projet.

Nous avons placardé le quartier d'affichage sauvage, réalisé 2 vidéos promotionnelles, envoyé 36 000 accroches-portes aux foyers du secteur en plus d'envois courriel directs ciblés et d'une campagne Web qui comprenait une publicité spécifique diffusée par remarketing et une campagne Facebook avec contenu sponsorisé et événement dédié.

Cette campagne représente un succès sur toute la ligne atteignant tous les objectifs marketing. Mille cinq cents personnes ont participé à cette magnifique fête de quartier qui a permis à la communauté de s'approprier le site Angus et qui dorénavant le positionne comme le lieu d'affaires par excellence où il fait bon vivre, travailler et s'amuser !





15+16 SEPT.

**TECHNOPÔLE
ANGUS** **PHASE 2**

LUMIÈRE SUR LE PROJET

SÉANCES D'INFORMATION
ET FESTIVITÉS

UN RENDEZ-VOUS AVEC VOTRE QUARTIER

PROGRAMMATION TECHNOPOLEANGUS.COM

15+16 SEPTEMBRE

**BUREAU DE PROJET
OUVERT À TOUS**

16 SEPTEMBRE

**CONFÉRENCE
ALEXANDRE TAILLEFER**
ENTREPRENEUR EN SÉRIE

**INAUGURATION
DE LA PREMIÈRE
PLACE PUBLIQUE ET DES RESTAURANTS**

**MAMIE CLAFOUTIS
PIZZERIA CALDO**

ANIMATIONS PIZZA POUR TOUS

PROGRAMMATION TECHNOPOLEANGUS.COM

6

DÉVELOPPEMENT DURABLE



Ordre
des infirmières
et infirmiers
du Québec





L'équipe de gestion immobilière a obtenu le renouvellement pour les trois prochaines années de la certification BOMA BEST pour cinq bâtiments du Technopôle. Cette certification représente la norme de l'industrie pour la certification de la durabilité des immeubles commerciaux.

Notre équipe a également effectué une caractérisation des matières résiduelles. Cette démarche est essentielle au suivi de la gestion des déchets au Technopôle Angus. Réalisée tous les trois ans, elle permet d'identifier les problématiques et opportunités liées à la valorisation des déchets (recyclage et compostage).

Elle est aussi un exercice nécessaire afin de renouveler les certifications ICI on recycle et BOMA BEST. La caractérisation a été complétée par la firme Ni-Corporation et les résultats seront connus au début de l'année 2016.

Nous avons également procédé cette année à l'élaboration du projet d'optimisation de l'éclairage au DEL pour tous les immeubles.



+ + +

Finalement, la SDA a poursuivi ses travaux d'évaluation de sa performance environnementale. Pour une troisième année consécutive, elle a utilisé la méthode d'évaluation du *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB) afin d'évaluer sa performance en matière de développement durable. Les résultats de cette évaluation démontrent :

+ Une bonne performance environnementale des bâtiments du Technopôle

+ Une capacité à faire le suivi de l'impact environnemental des activités du Technopôle

+ Un effort pour l'obtention de certifications pour les travaux de construction ainsi que pour la gestion des bâtiments

+ L'absence d'un plan de développement durable avec des objectifs et des indicateurs de performance

+ L'absence d'outils de communication afin de publiciser la performance en développement durable du Technopôle Angus

+ Le besoin d'implanter de nouvelles mesures afin de mobiliser les ressources humaines de l'organisation et les locataires du Technopôle Angus autour des enjeux du développement durable



G R E S B
Participant 2015



BOMA
BEST®



6.1. Transport

6.1.1. La ligne d'autobus 25 Angus ira jusqu'au métro Préfontaine

Au courant de l'année 2015, la SDA a fait plusieurs représentations auprès de la STM afin de discuter des pistes d'amélioration de la desserte de la ligne d'autobus 25 Angus. Pour ce faire, la SDA a utilisé les données du sondage qu'elle a conduit auprès des employés du site en 2014 afin de démontrer que le trajet actuel ne répond pas aux besoins d'une majorité d'utilisateurs du transport en commun.

La STM a communiqué son intention de prolonger le trajet de l'autobus 25 Angus jusqu'à la station de métro Préfontaine. Ce nouveau lien tant attendu est désormais sur la liste des projets prioritaires de la STM et devrait être concrétisé à l'été 2016.

6.2.2. Le Passeport mobilité pour tous

Depuis 2008, la SDA offre à ses locataires un abonnement de transport de la STM (carte OPUS) par 2 000 pi² (185 m²) loués. En 2015, la SDA a cherché un moyen de bonifier cette offre. Elle s'est donc tournée vers le Passeport mobilité. Offert par l'organisme Voyagez futé, le Passeport mobilité consiste en une combinaison de trois abonnements annuels, soient ceux de la STM, BIXI et Communauto. Le Technopôle Angus devient le premier parc d'entreprises au Québec à offrir le Passeport mobilité.

7

GESTION IMMOBILIÈRE



L'ÉQUIPE DE GESTION IMMOBILIÈRE GÈRE 580 000 PI² (53 780 M²) RÉPARTIS DANS 8 BÂTIMENTS.

Les commentaires provenant des locataires du site soulignent l'excellence de cette équipe. Le travail consiste principalement :

Au maintien des certifications des systèmes concernant les normes de sécurité et les codes du bâtiment.

À l'entretien mécanique et structural des immeubles.

À la disponibilité 24/7 afin de répondre aux demandes et d'assurer la satisfaction des locataires.

À la sécurité, l'accès, la gestion des stationnements.

À l'administration d'une quarantaine de baux.

8

RESSOURCES HUMAINES



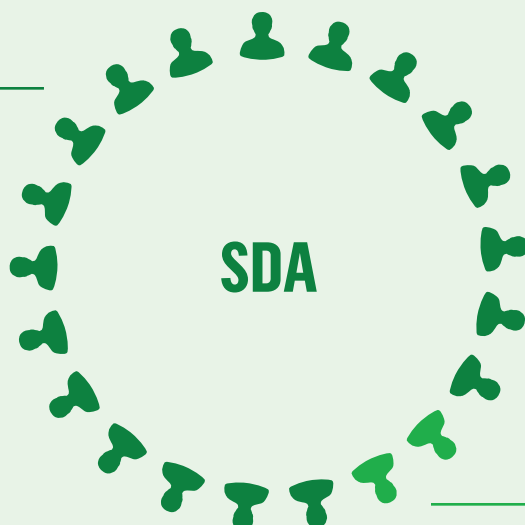
POUR L'ANNÉE COUVERTE PAR CE RAPPORT, LA SDA AVAIT COMME EFFECTIF DIX-NEUF EMPLOYÉS ET DEUX CONSULTANTS.



Nous avons procédé à une restructuration des départements de comptabilité et finances, ce qui a entraîné trois départs et l'embauche d'un vice-président aux finances.

Dû à l'augmentation du travail à accomplir, nous avons embauché une adjointe à la gestion immobilière et nous avons créé un deuxième poste de préposé à l'entretien des immeubles. Ce poste a été comblé par un employé provenant de l'entreprise de Service d'entretien Pro-Prêt, entreprise d'insertion socio-professionnelle et d'économie sociale.

19 employés



2 consultants

9

GOUVERNANCE



9.1. Comité consultatif Technopôle Angus SEC

Les Associés de Technopôle Angus, S.E.C. (la « Société »), Fondation et Société du patrimoine Angus, à titre de commanditaires, et Société de développement Angus (SDA), à titre de commandité, ont constitué un comité consultatif (le « Comité consultatif »), en place jusqu'au 31 août 2016.

Ce comité se compose de deux membres corporatifs, soit les commanditaires de la Société, Fondation et Société du patrimoine Angus, et chaque membre corporatif y a nommé deux représentants. La mission du Comité consultatif est de donner au commandité des avis et recommandations qui

sont de nature consultative relativement à ses activités, notamment, au sujet du plan d'action de la Société, de ses activités de développement, de prospection, de construction et d'exploitation. Le Comité consultatif aura également le devoir d'émettre des avis et recommandations sur toutes les questions de gouvernance auxquelles la Société pourrait être confrontée.



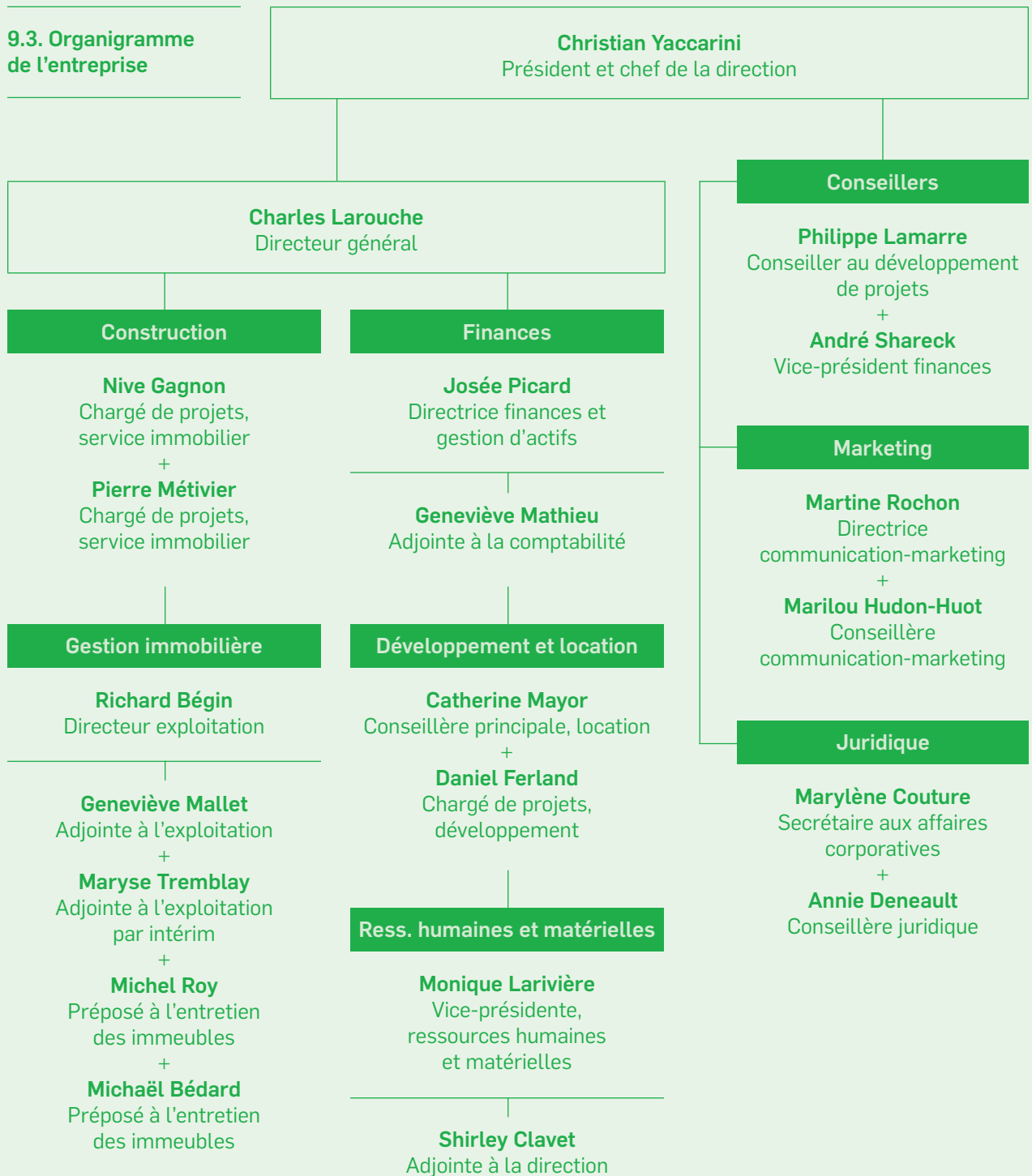
+ + +



9.2. Membres du conseil d'administration

Léopold Beaulieu Président-directeur général / Fondation CSN
Annie Derome Présidente 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 Professeur de médecine Chaire de recherche du Canada, Génomique prévisionnelle / Chef du Service de médecine génique Centre de Recherche du CHUM
Michel Hébert, FCA, IAS Administrateur de sociétés
Jean Lamarre Président / Lamarre Consultants / Président du Conseil
Michel Larouche, CA, CPA Associé / PricewaterhouseCoopers
François Macerola Conseiller stratégique / MCE Conseils
Geneviève Morin Chef de l'investissement / Fondation CSN

9.3. Organigramme de l'entreprise





HORS TECHNOPÔLE ANGUS

► 4 PROJETS À MONTRÉAL

ÉDIFICE À VOCATION CULTURELLE

–
2-22

- + Situé dans le Quartier des spectacles
- + Certification leed-nd argent
- + Lauréat du prix Armatura 2012
- + 60 000 pi² (5 574 m²)

LIEU DE DIFFUSION THÉÂTRAL

–
LA LICORNE

- + 18 730 pi² (1 740 m²)

BÂTIMENT COMMUNAUTAIRE – LA MAISON D'HAÏTI

- + 8 826 pi² (820 m²)

COMPLEXE MIXTE

–
LE CARRÉ
SAINT-LAURENT

- + Situé dans le Quartier des spectacles
- + Lauréat du prix Projet Vert 2014
- + 511 286 pi² (47 500 m²)

► 1 PROJET À QUÉBEC

LIEU DE DIFFUSION CULTURELLE ET DE CRÉATION

–
LE DIAMANT

- + Situé au cœur du Vieux-Québec
- + 80 891 pi² (7 515 m²)

TECHNOPÔLE ANGUS



- + 735 000 pi² (68 284 m²) déjà construits
- + 50 % des terrains encore à construire
- + 13 bâtiments
- + Une gestion écologique certifiée des immeubles
- + 55 entreprises dans les secteurs de la santé, des services, des technologies de l'information, du multimédia, de l'environnement et de l'économie sociale.
- + 1 communauté de 2 300 travailleurs
- + 7 sièges sociaux
- + Le Locoshop Angus nommé 1^{er} immeuble industriel écologique au Canada
- + Une maison de répit et de soins palliatifs pédiatriques, la seule au Québec.



- + Un édifice entièrement dédié aux entreprises d'économie sociale
- + 2 265 personnes ont participé aux différents programmes d'insertion au marché du travail offerts sur le site



- + Des centaines d'arbustes
- + 2 murs végétalisés
- + 1 parc
- + 1 place publique
- + 1 rucher urbain de 200 000 abeilles
- + 477 arbres



- + 1 studio athlétique et crossfit
- + 1 centre de santé et bien-être
- + 1 clinique médicale familiale
- + 1 CLSC
- + 2 garderies pour les enfants des travailleurs et du quartier
- + 5 commerces de restauration
- + 1 poste de police



- + Stations Bixi, Communauto et car2go
- + 6 bornes de recharge pour voitures électriques
- + La ligne d'autobus 25
- + 3 abribus Angus
- + 1 site vélo-sympathique



- + 78 % du papier, 88 % du carton et 79 % du verre sont recyclés chaque année
- + 45 tonnes de matières organiques sont récupérées et compostées chaque année



- + Une politique d'achat de biens et services locaux et écologiques



- + 1 marché public saisonnier
- + Des événements d'affaires
- + Des événements festifs





100 % PC

Dépôt légal : Bibliothèques et Archives nationales du Québec, 2016
Source photos : Société de développement Angus

IMPRIMÉ SUR DU ROLLAND ENVIRO100, CONTENANT 100 % DE FIBRES POSTCONSOMMATION,
CERTIFIÉ ÉCOLOGO, PROCÉDÉ SANS CHLORE, AINSI QUE FSC RECYCLÉ ET FABRIQUÉ AU QUÉBEC
PAR CASCADES À PARTIR D'ÉNERGIE BIOGAZ.



2600, rue William-Tremblay, bureau 200, Montréal (Québec) H1Y 3J2
Téléphone : 514 528-5230 / info@sda-angus.com / sda-angus.com / technopoleangus.com