



REQUALIFIER DURABLEMENT DES TERRITOIRES DE L'EST DE MONTREAL

MEMOIRE DEPOSE DANS LE CADRE DES CONSULTATIONS PRE-BUDGETAIRES

MINISTERE DES FINANCES DU QUEBEC

19 JANVIER 2024

ANGUS

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	2
Présentation – Le Groupe Angus.....	3
Le Technopôle Angus.....	3
Tourné vers l’Est de Montréal.....	3
Acquérir des terrains à des fins de revitalisation ou de consolidation	4
Des démarches déjà en cours.....	4
Créer de nouveaux leviers pour le développement	5
Conclusion	6
Annexe A – Membres du Conseil d’administration SPA.....	7
Annexe B- SURVOL DES RÉALISATIONS ET DES PROJETS EN COURS	8
Annexe C – Données socio-économiques Est de Montréal.....	9

Présentation – Le Groupe Angus

Le Groupe Angus s'appuie depuis 25 ans sur les principes de l'économie sociale, de l'ancrage territorial et du développement économique communautaire pour concevoir et mettre en place différents modèles d'appropriation et de développement du territoire par la communauté, des modèles n'ayant aucune résonance dans l'univers traditionnel des promoteurs immobiliers. Les principes du développement durable, la pérennité des usages fonciers à vocation collective et l'imputabilité auprès de la communauté, font partie de l'ADN du Groupe Angus et traversent l'ensemble de sa démarche, depuis ses balbutiements jusqu'à aujourd'hui. Le Groupe Angus œuvre depuis ses tout débuts à faire converger, au quotidien, rentabilité financière, protection de l'environnement en adéquation avec les besoins variés (services de proximité, emplois, habitation, etc.) de la communauté locale, le tout dans le cadre d'une démarche consensuelle avec les multiples parties prenantes.

La Société du patrimoine Angus (**SPA**) et ses organisations liées, la Société de développement Angus (**SDA**) et la Fiducie d'utilité sociale Angus, (ensemble, le « **Groupe Angus** ») sont des organismes à but non lucratif faisant partie de la grande famille de l'entrepreneuriat collectif. Mis sur pied officiellement en 1995 via la création de la SPA, le Groupe Angus mène depuis des projets de revitalisation urbaine générant des retombées significatives pour les communautés locales, et ce, dans une perspective de développement durable, de soutien aux collectivités, d'innovation sociale et de transition écologique.

Le Technopôle Angus

À titre d'exemple, le Groupe Angus a bénéficié de deux prêts de capitaux patients d'Investissement Québec et de Développement économique Canada pour le développement du Technopôle Angus au tournant des années 2000, pour un montant en capital et intérêts totalisant 32,6 M\$. Ces sommes ont été entièrement remboursées sur une période de 18 ans. Ce coup de pouce de l'État a permis au Groupe Angus d'intéresser des partenaires financiers privés, le dotant ainsi des ressources nécessaires pour accomplir l'exigeant et long travail de revitalisation du site. À ce jour, les réalisations du Groupe Angus au Technopôle Angus ont généré des investissements directs totaux de 200 M\$. De plus, le redéveloppement de cette ancienne friche industrielle de 2,5 millions de pieds carrés a permis d'attirer jusqu'à aujourd'hui 75 organisations et commerces et 3 000 travailleurs. S'ajoutent près de 400 unités d'habitation pour diverses clientèles (résidences pour étudiants, logements sociaux et abordables). Le Technopôle Angus est le premier écoquartier certifié LEED ND Platine au Québec. Le site est un milieu de vie reconnu largement comme étant un modèle de développement sur le plan de la mixité et de l'application des principes du développement durable.

La réussite du Technopôle Angus est au cœur de l'expertise que le Groupe Angus a d'ailleurs appliquée à plusieurs autres projets, dont le 2-22 Sainte-Catherine, le Carré Saint-Laurent dans le Quartier des spectacles de Montréal, ainsi que l'Atelier d'artistes 3333, dans l'arrondissement Villeray-Saint-Michel.

Tourné vers l'Est de Montréal

Fort de ses succès et de l'expertise acquise en requalification de territoires, le Groupe Angus a élargi en 2018 son intervention au territoire de l'Est de Montréal dans le but de participer activement à sa revitalisation et à

sa relance. Le territoire de l'Est présente des déficits criants à multiples niveaux socio-économiques par rapport au reste de la métropole. Le territoire représente une mosaïque non-homogène, polycentrique et dans laquelle on retrouve des atouts, des forces vives et des dynamiques uniques. De grands dénominateurs communs moins heureux sous-tendent cette grande mosaïque. Les indicateurs socio-économiques y sont au rouge depuis des décennies (voir annexe C).

L'Est de Montréal rime aussi avec des poches de pauvreté de grande densité où les citoyens sont entassés dans des logements insalubres et mal isolés. La violence conjugale et à l'enfance y trouve tristement aussi un nid propice. L'Est, ce sont aussi des déserts alimentaires et un grand nombre de familles qui ne mangent pas à leur faim, un phénomène qui a d'ailleurs explosé durant la pandémie et qui perdure. L'Est, ce sont aussi des terrains contaminés et la désuétude des infrastructures importantes.

Les pouvoirs publics ont un rôle essentiel à jouer selon nous pour le développement économique et social d'un territoire déqualifié aussi vaste que l'Est de Montréal. Plusieurs pas ont été franchis par les pouvoirs publics depuis 2018 pour renverser cette situation. Mentionnons particulièrement la Déclaration pour revitaliser l'Est de Montréal du gouvernement du Québec et de la Ville de Montréal, les investissements du gouvernement du Québec pour la décontamination des sols, ainsi que les annonces pour un réseau de transport structurant, pour la ligne bleue et pour les rénovations majeures de l'Institut de cardiologie de Montréal et de l'Hôpital Maisonneuve-Rosemont.

Acquérir des terrains à des fins de revitalisation ou de consolidation

Même s'il est déjà à pied d'œuvre dans des quartiers de l'Est avec un portfolio de projets et d'intentions, le Groupe Angus fait appel au gouvernement du Québec pour la mise en place d'un outil financier sur mesure, soit avec une contribution sous la forme d'une subvention non récurrente de 50 M\$ (la « Contribution financière ») pour l'acquisition de terrains dans des secteurs en besoin de l'Est de Montréal. La Contribution financière permettra au Groupe Angus de renforcer sa capacité d'agir. La SPA souhaite rassembler les capitaux nécessaires pour l'acquisition, à des fins de revitalisation ou de consolidation (via notamment un exercice d'assemblage ou de remembrement de terrains), de terrains situés dans des secteurs en besoin de l'Est de Montréal.

Ce travail en étroite collaboration avec les pouvoirs publics pour revitaliser des territoires fragilisés et y implanter de véritables milieux de vie constitue un élément clé des succès du Groupe Angus depuis 25 ans. La Contribution financière, si elle est octroyée, pourra agir comme un puissant levier pour attirer d'autres capitaux de la finance solidaire. Des discussions ont été entamées avec le Mouvement Desjardins, Centraide du Grand Montréal, certaines fondations privées et la Fiducie du Chantier de l'économie sociale pour des partenariats dans l'acquisition de propriétés foncières situées dans des secteurs en besoins de l'Est de Montréal.

Des démarches déjà en cours

Le Groupe Angus a entrepris des démarches de pré-développement pour d'autres projets de revitalisation dans

l'Est de Montréal, dont une opération majeure de revitalisation de l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc Extension et une autre à Montréal-Est. Il revient à la Société du Patrimoine Angus (SPA) de porter la présente demande et d'agir comme gestionnaire de la Contribution financière. C'est SPA qui acquiert les propriétés et qui est le promoteur des projets de revitalisation. SPA est un organisme à but non lucratif incorporé en 1993 en vertu de la Partie III de la Loi sur les compagnies (Québec). SPA a débuté ses activités en 1995.

SPA est, avec la Fiducie d'utilité sociale Angus, la détentrice des actifs du Groupe Angus. SPA détient notamment la totalité des terrains du site du Technopôle Angus encore disponibles pour développement et des participations financières dans des projets en développement, directement ou via des filiales OBNL ou sociétés en commandite. Par le passé, la SPA détenait également des participations financières dans les projets matures sur le site, mais, avec la création de la Fiducie d'utilité sociale Angus en 2018, ces actifs ont été cédés à celle-ci afin entre autres d'en protéger la vocation à perpétuité. La vente des actifs à la Fiducie a également permis à SPA de rembourser ses dettes envers les gouvernements et d'entreprendre son déploiement vers l'Est de Montréal. À ce titre, SPA a acquis en 2020 et 2021 plusieurs propriétés dans un secteur dévitalisé de Pointe-aux-Trembles afin d'y réaliser un premier projet de revitalisation. SPA s'est également associée à différents partenaires privés pour l'implantation en 2022 de l'Atelier d'artistes du 3333 rue Crémazie. SPA est administré par un Conseil formé par des membres qualifiés et indépendants (voir annexe A).

Il est essentiel pour SPA de détenir la propriété de terrains afin d'intervenir adéquatement dans un secteur en besoin. La Société doit pouvoir avoir les mains sur les leviers de développement pour bien jouer le rôle de développeur. C'est de cette façon que les sites du Technopôle Angus, ceux dans le Quartier des spectacles au centre-ville de Montréal ont pu être développés avec ce succès tout comme c'est le cas avec les terrains situés dans le Vieux Pointe-aux-Trembles, dont un projet de revitalisation est en cours de développement.

Créer de nouveaux leviers pour le développement

Pour soutenir son modèle d'intervention, lequel passe d'abord par l'acquisition et le remembrement de propriétés, SPA souhaite obtenir la Contribution financière, laquelle agira au besoin comme levier permettant au Groupe Angus d'attirer d'autres capitaux dans ses projets. La Contribution financière et ces autres capitaux le cas échéant seront entièrement dédiés à l'acquisition, à des fins de revitalisation, de propriétés foncières situées dans des secteurs en besoin de l'Est de Montréal.

Ce faisant, SPA s'inspire en partie des modèles de *Community Land Fund* et de *Land Assembly Fund* que l'on retrouve dans d'autres juridictions. Selon les recherches effectuées, il n'existe pas au Québec de programmes étatiques structurés pour l'acquisition de propriétés à des fins de remembrement et de revitalisation urbaine. Ce serait ici une occasion de plus pour le gouvernement du Québec de participer à une initiative novatrice dédiée à la revitalisation urbaine. Ce serait également un moyen de s'inscrire dans la dynamique des nouveaux outils favorisant, à des fins sociales, la captation des plus-values foncières.

La Contribution financière permettrait au Groupe Angus de soutenir une approche concrète de revitalisation urbaine intégrée pour des secteurs en besoin, comme à Montréal-Nord et à Saint-Michel, ou encore pour des quartiers fragilisés comme Hochelaga-Maisonneuve, Saint-Léonard, Rivière-des-Prairies, etc. Elle permettra, par ailleurs, au Groupe Angus de combler le manque manifeste d'intérêt du « privé » pour des projets collectifs dont la rentabilité à court terme est toujours difficile à démontrer. Le privé recherche des opportunités de développement immobilier traditionnel (condominium, centres commerciaux, etc.) et non des projets

économiques à impact social fort comme ceux envisagés par le Groupe Angus. Le but du Groupe Angus n'est pas de monétiser l'utilisation du sol, mais plutôt d'en capter la valeur aux fins de servir la collectivité et répondre aux défis de notre époque, notamment en matière de logements abordables. Enfin, la Contribution financière constituera un outil complémentaire à ceux des pouvoirs publics (réserve foncière, expropriation, droit de préemption, etc.) pour ce type d'intervention.

Conclusion

En novembre 2023 lors de la mise au point sur la situation économique et financière du Québec, le gouvernement a identifié une série de leviers pour accroître la richesse et rehausser le niveau de vie des Québécois. La mise en place de ces leviers est d'autant plus importantes en raison des pressions économiques et sociales actuelles, on a qu'à penser à l'inflation, la crise du logement, l'augmentation de la population active en raison de l'immigration et à la hausse du coût de la vie, par exemple. Comme beaucoup d'autres au Québec, le Groupe Angus souhaite contribuer à l'effort collectif en vue de rehausser le niveau de vie, mais plus particulièrement en s'attardant à celui des communautés formant l'Est de Montréal. Tel que mentionné dans ce document, ce territoire présente des déficits criants à multiples niveaux socio-économiques par rapport au reste de la métropole.

En misant depuis sa fondation sur des projets de revitalisation urbaine générant des retombées significatives pour les communautés locales, et ce, dans une perspective de développement durable, de soutien aux collectivités, d'innovation sociale et de transition écologique, le Groupe Angus souhaite rassembler les capitaux nécessaires pour l'acquisition de terrains situés dans des secteurs en besoin de l'Est de Montréal en comptant sur une contribution financière non remboursable du gouvernement du Québec. Cette contribution financière agira au besoin comme un levier permettant au Groupe Angus d'attirer d'autres capitaux dans ses projets. Les capitaux seront entièrement dédiés à l'acquisition, à des fins de revitalisation, de propriétés foncières situées dans l'Est de Montréal comme à Montréal-Nord et à Saint-Michel, ou encore pour des quartiers fragilisés comme Hochelaga-Maisonneuve, Saint-Léonard, Rivière-des-Prairies.

Même s'il est déjà à pied d'œuvre dans des quartiers de l'Est avec un portfolio de projets et d'intentions, le Groupe Angus appelle par la présente au gouvernement du Québec pour la création d'un outil financier sur mesure qui lui permettra de renforcer sa capacité d'agir. Ce travail en étroite collaboration avec les pouvoirs publics pour revitaliser des territoires fragilisés et y implanter de véritables milieux de vie constitue un élément clé des succès du Groupe Angus depuis 25 ans.

Christian Yaccarini
Président et Chef de la direction

Annexe A – Membres du Conseil d’administration SPA

Les membres du conseil d’administration, dont certains sont impliqués depuis l’origine du projet du Technopôle Angus, sont des professionnels et administrateurs de sociétés chevronnés. Le Conseil insuffle à l’organisation un sens aigu de la gouvernance et de l’innovation.

PRÉSIDENT DU CONSEIL : Michel Hébert, ADMINISTRATEUR DE SOCIÉTÉS

Christian Agbogli, VICE-RECTEUR À LA RECHERCHE, À LA CRÉATION ET À LA DIFFUSION - UQAM

Béatrice Alain, DIRECTRICE GÉNÉRALE - Chantier de l'économie sociale

Line Beauchamp, CONSULTANTE STRATÉGIQUE ET ADMINISTRATRICE DE SOCIÉTÉS

Léopold Beaulieu, ANCIEN PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL - Fondation CSN

André Bouthillier, ARP, VICE-PRÉSIDENT EXÉCUTIF ET DIRECTEUR, Groupe Affaires publiques et relations gouvernementales - Le Cabinet de relations publiques NATIONAL

France Brochu, DIRECTRICE GÉNÉRALE - Dynamo–Ressource en mobilisation des collectivités

Julie Favreau, AVOCATE, ASC, PRÉSIDENTE - Fi3

François Ferland, AVOCAT-CONSEIL - Therrien Couture Joli-Coeur

Michel Larouche, CPA, ASSOCIÉ - PricewaterhouseCoopers

Christian Savard, DIRECTEUR GÉNÉRAL - Vivre en ville

Annexe B- SURVOL DES RÉALISATIONS ET DES PROJETS EN COURS

	<p>Le Technopôle Angus à Rosemont, Montréal (en voie de complétion)</p> <p>Redéveloppement d'une friche industrielle de 2,5 millions de pieds carrés à partir de 1995. Projet phare du Groupe Angus qui regroupe aujourd'hui 75 organisations et commerces et 3 000 travailleurs. S'ajoutent près de 400 unités d'habitation pour diverses clientèles (résidences pour étudiants, logements sociaux et abordables). Le Technopôle Angus est le premier écoquartier certifié LEED ND Platine au Québec. Le site est un milieu de vie reconnu largement comme étant un modèle de développement sur le plan de la mixité et de l'application des principes du développement durable.</p>
	<p>Le 2-22 et le Carré Saint-Laurent dans le quartier des spectacles à Montréal (complété)</p> <p>Afin de redonner vie à la mythique intersection montréalaise du boulevard Saint-Laurent et de la rue Sainte-Catherine complètement dévitalisée au fil des ans, l'équipe Angus a créé un nouveau milieu de vie qui rend hommage à l'histoire colorée de ce milieu en la propulsant dans un avenir prometteur, sous le signe de la diversité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le 2-22 est un bâtiment signature consacré à la culture et qui a complètement changé le paysage du coin. Sept organismes culturels ont pu accéder à la propriété grâce à un montage financier novateur ; - Le Carré Saint-Laurent est le projet immobilier le plus important de l'histoire d'Angus. Il comprend un musée, une foire alimentaire et huit étages de bureaux. Il est le fruit de dix années de travail acharné qui ont permis de réhabiliter ce secteur du boulevard Saint-Laurent.
	<p>La revitalisation du Vieux-Pointe-aux-Trembles à Montréal (en cours)</p> <p>Le projet consiste à revaloriser et à densifier ce secteur commercial déqualifié par des projets immobiliers écologiques et une bonification de l'offre commerciale. Nous souhaitons contribuer à créer un milieu de vie agréable avec des commerces florissants, des logements abordables accessibles à la population de classe moyenne et une effervescence culturelle.</p> <p>La requalification de l'église et du presbytère Saint-Enfant-Jésus (début)</p> <p>Avec l'intention d'en faire un grand projet collectif dans le cadre d'une démarche participative, nous entendons redonner une nouvelle vie à cet ensemble institutionnel de valeur exceptionnelle du Vieux-Pointe-aux-Trembles avec un projet culturel distinctif.</p>
	<p>Les Ateliers 3333 dans le quartier Saint-Michel à Montréal (complété)</p> <p>En collaboration avec l'artiste peintre Marc Séguin et le promoteur immobilier Huotco immobilier inc., acquisition et transformation d'un bâtiment industriel de 98 000 pieds carrés situé dans le quartier Saint-Michel au 3333, boulevard Crémazie, en bordure de l'autoroute Métropolitaine pour l'occupation et la transformation en ateliers d'artistes. Près de 100% des espaces disponibles sont déjà occupés par des artistes et galeristes.</p>
	<p>La revitalisation dans le quartier Villeray-Saint-Michel-Parc Extension à Montréal (En incubation)</p> <p>Une démarche partenariale est en cours entre l'arrondissement Villeray – Saint-Michel – Parc Extension, la Société de développement Angus (SDA) et d'autres partenaires pour la revitalisation de dans ce quartier. Les partenaires ont entamé des discussions au printemps 2022 afin de rassembler les conditions favorables pour un redéveloppement durable de ce quartier.</p>
	<p>La revitalisation à Montréal-Est (En incubation)</p> <p>Le Groupe Angus a entamé des démarches avec la Ville de Montréal-Est pour procéder à un projet de revitalisation pour certains lots. Le projet est en cours de développement.</p>

Annexe C – Données socio-économiques Est de Montréal

L'Est de Montréal en quelques chiffres :

- 535600 habitants, soit 26% de la population montréalaise
- Revenu moyen des habitants : 30 894 \$
- 14,5% des résidents âgés de 25 à 64 ans n'ont pas de diplôme d'études secondaires
- 36% des familles sont monoparentales
- Près de 90 000 personnes âgées de 65 ans et plus
- 27% de l'ensemble des naissances sur l'île de Montréal
- 31 % de la population est immigrante
- 40 % de la population n'a pas de médecin de famille
- Appel pour négligence chez les jeunes :
 - 21,4/1 000 comparativement à 16,7/1 000 pour Montréal

Source : CIUSSS Est-de-l'Île-de-Montréal (<https://ciusss-estmtl.gouv.qc.ca/portrait-de-la-population-de-lest>)