



Un nouvel immeuble à carbone zéro au Technopôle Angus

Informations :
Marilou Hudon-Huot
mHUDON-HUOT@sda-angus.com
514 677-5888

—
Florent Dubois
FDUBOIS@sda-angus.com
514 229-3269

Une communauté d'affaires visionnaire
établie depuis 25 ans



Nouveau bâtiment multi-locatif au Technopôle Angus



Superficie locative totale de 72 752 pi ca



4 étages



Superficies d'étage variant de 14 423 à 21 463 pi ca



Hauteur de dalle à dalle de 14 pieds



Quatre toits-terrasses adjacents aux espaces de bureaux (un par étage)



Possibilité d'affichage extérieur, en hauteur, sur le bâtiment



54 places de stationnement souterrain



Aire de livraison et quai de chargement



Service de sécurité 24h sur le site



Vue aérienne du Technopôle Angus
Plan d'implantation



4151 Molson

- 1 **Locoshop Angus**
Bureaux/commerces
- 2 **4101 rue Molson**
Bureaux
- 3 **Ordre des Infirmières et Infirmiers du Québec**
- 4 **École À Pas de Géant**
Centre d'autisme
- 5 **Futur bâtiment**
- 6 **Futur bâtiment**
- 7 **Futur bâtiment**
- 8 **Futur bâtiment**
- 9 **Logements sociaux**
À construire
- 10 **La Rose des vents**
Logements étudiants
- 11 **Cité Angus Phase 2**
Unités en copropriété
- 12 **Cité Angus Phase 1**
Unités en copropriété
- 13 **Cité médicale Angus**
Commerces et cliniques de soins médicaux

Un édifice à carbone zéro

Certifié BCZ Design et Performance

Les certifications BCZ Design et BCZ Performance garantissent un bâtiment très écoénergétique dans lequel les émissions de gaz à effet de serre provenant des matériaux et de l'exploitation du bâtiment sont réduites au minimum.

L'obtention de la certification BCZ Design et de la certification LEED CS oriente les décisions de conception. Inspiré par les meilleures pratiques du domaine, le bâtiment sera composé :

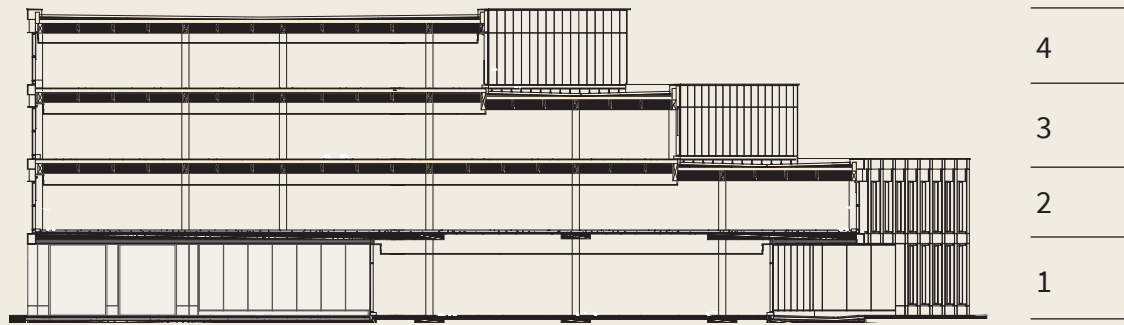
- + d'une structure de bois massif apparent
- + d'une fenestration abondante comprenant des panneaux photovoltaïques pour la production d'énergie *in situ*
- + de terrasses végétalisées à chaque étage, face à la place publique
- + d'une toiture verte
- + de commerces au rez-de-chaussée de l'immeuble
- + de stationnements à vélo
- + de douches

Conçu par la firme d'architecture Provencher_Roy, et dans l'objectif de faire avancer l'innovation en développement durable, la Société de développement Angus propose son premier bâtiment à carbone zéro.





Plans d'étages



Les quatre étages de ce nouveau bâtiment sont offerts à la location. Les espaces sont divisibles pour s'adapter aux besoins des futurs occupants. Chaque étage comporte une terrasse qui peut être privatisée pour un occupant unique.

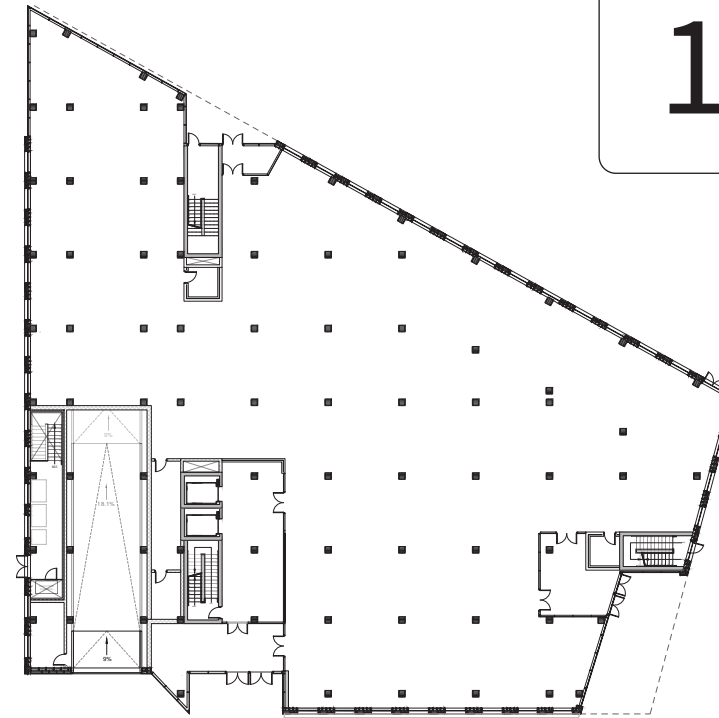
Superficie disponible

72 752 pi ca locatifs

18 998 pi ca

étage

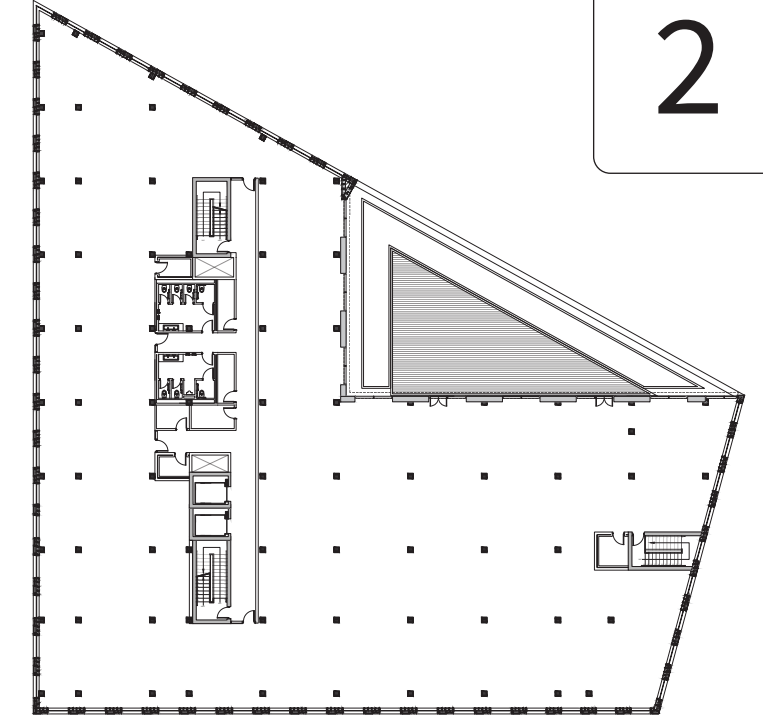
1



21 463 pi ca

étage

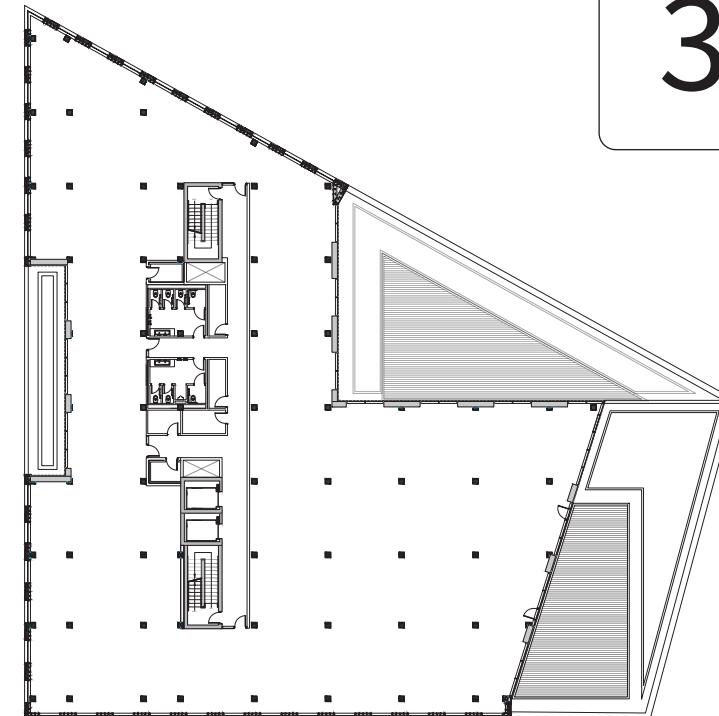
2



17 868 pi ca

étage

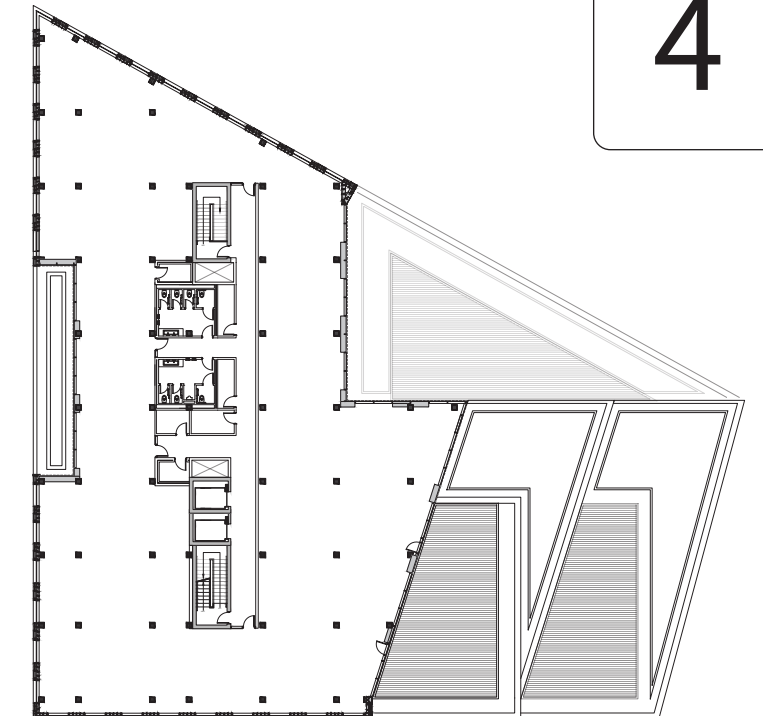
3



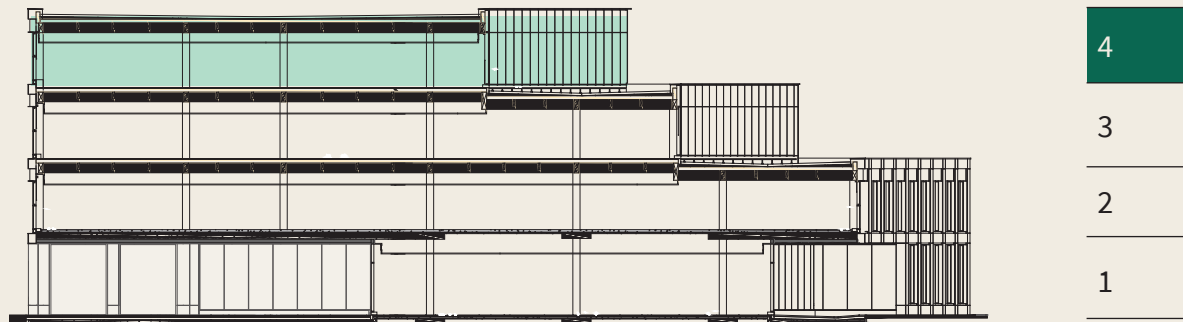
14 423 pi ca

étage

4



Aménagement potentiel pour un locataire unique



Postes de travail totaux	80	100%
Postes de travail ouverts	72	84%
Postes de travail fermés	8	16%
Superficie locative intérieure	14 423 pi ca	
Densité	1 personne / 180 pi ca	

Faible

Moyenne

Élevée

Élevée +

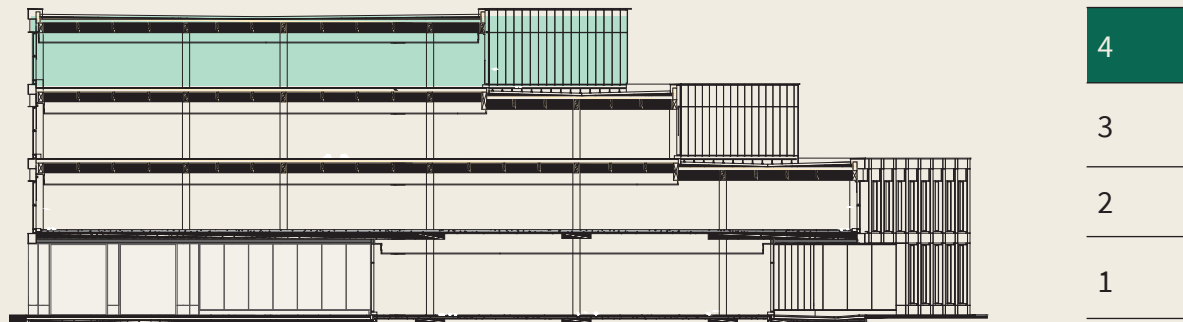
- Collaboratif
- Individuel ouvert
- Individuel fermé

étage

4



Aménagement potentiel pour un locataire unique



Postes de travail totaux	91	100%
Postes de travail ouverts	85	90%
Postes de travail fermés	6	10%
Superficie locative intérieure	14 423 pi ca	
Densité	1 personne / 158 pi ca	

Faible

Moyenne

Élevée

Élevée +

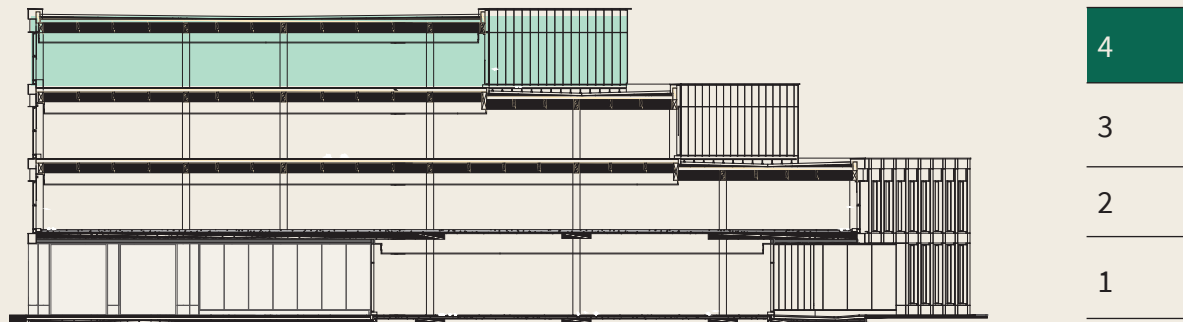
- Collaboratif
- Individuel ouvert
- Individuel fermé

étage

4



Aménagement potentiel pour un locataire unique



Postes de travail totaux	105	100%
Postes de travail ouverts	101	94%
Postes de travail fermés	4	6%
Superficie locative intérieure	14 423 pi ca	
Densité	1 personne / 137 pi ca	

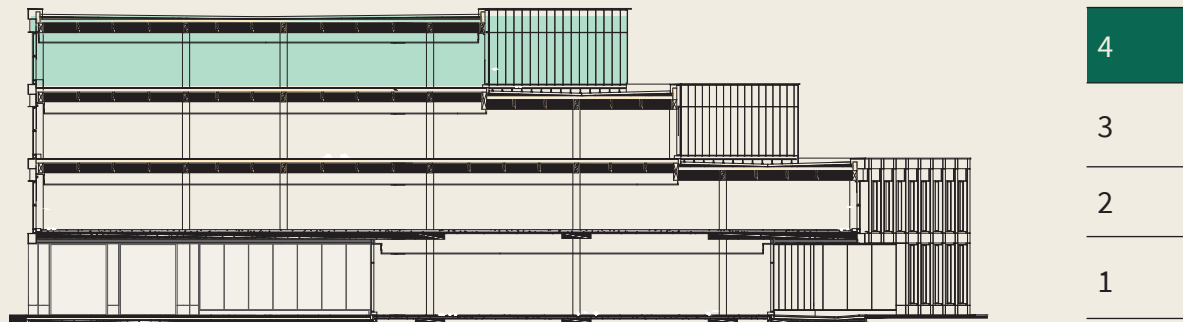
Faible
Moyenne
Élevée
Élevée +

- Collaboratif
- Individuel ouvert
- Individuel fermé

étage
4



Aménagement potentiel pour un locataire unique



Postes de travail totaux	142	100%
Postes de travail ouverts	140	97%
Postes de travail fermés	2	3%
Superficie locative intérieure	14 423 pi ca	
Densité	1 personne / 101 pi ca	

Faible

Moyenne

Élevée

Élevée +

- Collaboratif
- Individuel ouvert
- Individuel fermé

étage

4



Le Technopôle Angus

+ Un écoquartier unique au Canada

Le Technopôle Angus est à la fois un projet de revitalisation urbaine et un laboratoire «grandeur nature» de développement durable et d'innovation sociale.

+ Un modèle de développement urbain

Devenu un milieu de vie en plein essor, il abrite aujourd'hui de nombreux organismes, entreprises et commerces de proximité.

+ Un écosystème d'entreprises propice aux affaires

Différents secteurs s'y côtoient, dont ceux de la santé, des technologies de l'information, des services financiers, des communications et de l'alimentation.

En 2023, le Technopôle Angus, c'est :

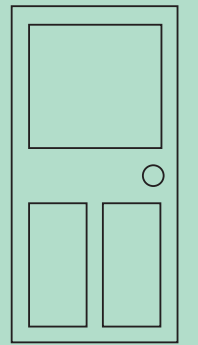
860 000

Plus de 860 000 pi ca de superficie locative pour des entreprises et commerces dans 15 bâtiments dont 650 000 pi ca sous contrôle du Groupe Angus.

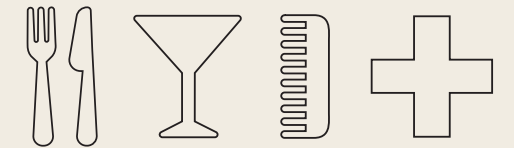


208

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



35



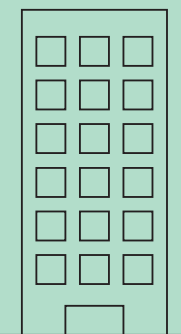
35 commerces locaux et points de services (restauration, soins personnels, cliniques, services financiers)

75

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

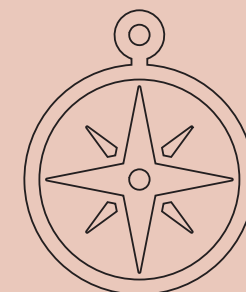
8

8 sièges sociaux



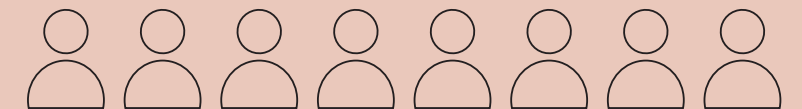
123

123 unités d'habitations spécifiquement conçues et dédiées pour les étudiants



3 000

Plus de 3 000 emplois



Un écoquartier dont la planification est certifiée LEED ND Platine









Une boucle énergétique qui redistribue la chaleur en fonction des besoins des bâtiments

Un quartier central à Montréal

Situé au coeur de Rosemont, voisin du Plateau Mont-Royal et du centre-ville, le Technopôle Angus bénéficie d'une localisation stratégique à Montréal.

C'est un milieu de vie en plein essor avec de nombreux organismes, entreprises et commerces de proximité.

On y retrouve 75 PME, dont 35 points de services et commerces indépendants ainsi qu'un important bassin de résidents.

-  Nombreux stationnements extérieurs et intérieurs
-  Bornes de recharge pour voitures électriques
-  Multiples stations BIXI
-  Communauto sur le site
-  Pistes cyclables, rues Rachel et Molson
-  Plusieurs lignes d'autobus (24, 25, 29 et 97)
-  Station de métro Préfontaine (800 mètres)
-  À moins de 10 minutes du pont Jacques-Cartier



Un quartier vert et écologique



Mixité d'usages : bâtiments d'habitations et bâtiments de bureaux



Des aires de vie extérieures agréables



Parc à proximité avec des installations sportives



Des corridors écologiques pour la biodiversité



Quartier bordé par une piste cyclable



Une rue principale piétonne bordée d'arbres



Un boisé urbain de 45 000 pi.ca.



Quatre places publiques



Gestion et récupération des eaux sur place (toitures vertes et jardins de pluie)



Boucle de transfert d'énergie entre les bâtiments de l'îlot central

À Angus, bénéficiez des meilleures pratiques environnementales au coeur d'un quartier tourné vers l'avenir. Le quartier est conçu à l'échelle humaine et priorise le bien-être de ses occupants grâce à une multitude d'espaces verts, de places publiques et d'équipements sportifs.

Le quartier a d'ailleurs reçu la certification LEED-ND (*Neighborhood Development*) Platine. Nulle part ailleurs au Québec on retrouve ce genre de milieu de vie.



Une destination commerciale convoitée



Une scène gastronomique renommée

- + Annette bar à vin
- + Café Station W
- + Hoogan et Beaufort
- + La Chope Angus - Microbrasserie
- + La Cloche à fromage
- + Le Blossom
- + Le Red Tiger - Pub Vietnamien
- + Magnolia
- + Mamie Clafoutis
- + Pizzeria No. 900



Tous les services du quotidien à proximité

- + Boucherie
- + Clinique médicale
- + Coiffeur
- + Dentiste
- + Fromagerie
- + Garderies
- + Gym
- + Pharmacie
- + Marché d'alimentation
- + SAQ
- + Spa





Une force d'attraction pour les entreprises

Le Technopôle Angus est constitué de 15 bâtiments, soit 860 000 pi ca d'espaces locatifs pour bureaux et commerces. Aujourd'hui, ce sont 75 entreprises qui occupent ces locaux. Actuellement, le taux de vacance du parc immobilier n'est que de 1,50%, témoignant de son attractivité auprès des entreprises soucieuses d'offrir un environnement de travail unique répondant à une nouvelle réalité d'affaires et aux besoins changeants de leurs employés.

12 locataires principaux au Technopôle Angus

Superficie occupée (pi ca)

CLSC de Rosemont	68 728
Ordre des infirmières et infirmiers du Québec	60 000
MELS	52 275
lg2	40 074
Octasic	31 504
Garantie de Construction Résidentielle	21 415
Fondation Marie-Vincent	19 874
CFE Desjardins	19 658
Effigis	18 348
Insertech	17 253
PMT Video	15 384
Ubisoft	15 291

Le Technopôle Angus



Commerces et services au Technopôle Angus

Restauration et alimentation

La Cloche à Fromage	1
Chocolats Favoris	2
Station W	3
Magnolia	4
Boucherie Les Épicurieux	6
Toutes les choses parfaites	10
La Chope Angus	11
Mito Sushi	16
La CaféShop	19
Hoogan et Beaufort	21
Mamie Clafoutis	22
Pizzeria No.900	23
Le Red Tiger	25
Le Blossom	26
Annette Bar à vin	27
Café Kujira	31
SAQ	33

Santé et soins personnels

La Shop Artistes Coiffeurs	5
Eye Am Soins Oculaires	7
Havre Dentaire	8
Uniprix	9
HekaLab	12
Clinique Médicale Angus	13
Chiro Angus	14
SPA Escalé Santé	17
CLSC de Rosemont	18
Physiothérapie Universelle	28
Clinique Évolution	29
Clinique de Dermatologie	29
Rosemont	29
Radiologix	30
Locomotion	32
Clinique de Rétine de l'Est	38
Maxillo Tandem	39
Clinique de chirurgie esthétique Carpe Diem	40
Clinique Podiatrique Angus	44
Clinique d'orthodontie Rosemont	45

Autres

Insertech	15
CPE Coeur de cannelle	20
La Maison Tricotée	24
Caisse d'économie solidaire Desjardins	37
Le Phare Enfants et Familles	41
La Maison André-Gratton	42
Poste de quartier 44 SPVM	43
CPU Design	46
CPE Coeurs de l'île	47

La Société de développement Angus

Derrière la réalisation du Technopôle Angus, il y a la Société de développement Angus (SDA), une entreprise d'économie sociale fondée en 1995 à la suite de la fermeture des usines Angus dans le quartier Rosemont-La Petite-Patrie à Montréal. La SDA réalise des projets immobiliers favorisant la revitalisation urbaine. Elle s'appuie sur les principes de développement durable afin de générer des retombées significatives.



De la genèse jusqu'à la mise en marché, les experts de la SDA voient à tous les aspects des projets de revitalisation :

- + L'idéation et la planification selon les principes de développement durable
- + L'accompagnement juridique et gestion de risques, l'ingénierie financière, y compris la mobilisation d'investissements publics et privés
- + La concertation avec les communautés locales et les différentes parties prenantes
- + La création de partenariats nécessaires à la réalisation de projets
- + L'acquisition de propriétés
- + La conception de bâtiments à haute valeur écologique (LEED)
- + La construction d'immeubles clés en main à un prix maximum garanti
- + La gestion de chantiers dans le respect des règles d'écologie urbaine
- + La mise en marché, la location et la vente des espaces développés
- + L'évaluation des retombées



Une communauté d'affaires visionnaire
établie depuis 25 ans

Informations :
Marilou Hudon-Huot
mHUDON-HUOT@sda-angus.com
514 677-5888

Florent Dubois
FDUBOIS@sda-angus.com
514 229-3269

