

## L'ÎLOT CENTRAL DU TECHNOPÔLE ANGUS : UN ÉCO-QUARTIER EN DEVENIR

### PRESENTATION DU VOLET RESIDENTIEL

#### i. SURVOL DU PROJET

L'îlot central du Technopôle Angus constitue la pièce maîtresse de son développement. SDA projette pour ce terrain de 37 000 mètres carrés **un futur éco-quartier exemplaire à vocation mixte**.

Le futur éco-quartier du Technopôle Angus sera un lieu innovant qui attirera et retiendra au cœur de la métropole autant des entreprises que des jeunes familles, maximisera la qualité de vie de ses usagers, travailleurs et résidents, et générera un impact positif sur l'économie, l'environnement et la collectivité. Le futur éco-quartier sera traité comme un village urbain. Tout a été réfléchi afin de créer un lieu où il fait bon vivre et en interconnexions avec le quartier environnant.

Pour ce projet, SDA propose un urbanisme moderne avec une gestion responsable des sols, un cadre bâti plus dense et innovant, des aménagements de qualité et des innovations sociales et écologiques, dont l'échange thermique entre bâtiments. L'ensemble du projet vise une certification LEED ND Platine.

Le programme du futur éco-quartier prévoit :

- Des aménagements publics de grande qualité, dont une grande rue diagonale piétonne, des allées piétonnes secondaires et trois places publiques
- 38 000 mètres carrés à vocation résidentielle, soit environ 400 unités dont la totalité en logements sociaux et abordables
- 45 000 mètres carrés pour des bureaux qui accueilleront plus de 1 500 nouveaux travailleurs
- 3 000 mètres carrés dédiés à une vingtaine de commerces locaux
- 540 places de stationnement en sous-sol
- Aucun espace de stationnement de surface pour le bien-être des futurs usagers du site.

Le projet innove particulièrement au chapitre des infrastructures vertes avec des aménagements publics qui seront conçus de façon à pouvoir stocker et filtrer 90% des pluies au cours d'une année sur le site. Une boucle énergétique commune à l'ensemble des futurs bâtiments de l'îlot sera également aménagée. Cette boucle récupèrera et échangera l'énergie émise entre les utilisateurs qui seront en demande de chauffage et les utilisateurs qui seront en demande de refroidissement. Ce système permettra d'émettre 26% de moins de gaz à effet de serre.

Le projet a déjà remporté le *Grand Prix* de l'Institut urbain du Canada en 2015 ainsi que le *Prix du meilleur plan de design urbain* aux Prix nationaux du design urbain du Canada. Également, la firme d'architecture et d'urbanisme Provencher Roy a reçu le *Prix national de design urbain 2016* de l'Institut royal d'architecture du Canada pour son travail de planification du projet. Enfin, la firme NIPPAYSAGE en collaboration avec les architectes Provencher Roy ont remporté le prix Honneur national de l'Association des architectes paysagistes du Canada en 2016, catégorie « Planification et analyse – Conception à grande échelle ».

#### II. ZOOM SUR LE VOLET RESIDENTIEL DU FUTUR ECO-QUARTIER

Le volet résidentiel du projet est basé sur une offre unique et rarissime pour un développeur privé, soit de 100% de l'offre en logements abordables et sociaux, principalement dédiés aux familles. SDA est soucieuse de favoriser la cohabitation dynamique des espaces de vie et de travail pour rendre le site vivant en tout temps tout en offrant un accès à la propriété pour des familles dans des habitations abordables au cœur de Montréal. Cette approche s'inscrit résolument dans une perspective de développement durable et de revitalisation des quartiers. Elle se veut une humble

réponse à l'échelle locale au phénomène de l'exode des familles en banlieue montréalaise, phénomène qui a profondément nui à la compétitivité de Montréal depuis 30 ans.

Le parc d'unités résidentielles du futur éco-quartier sera réparti en deux volets : un volet logement social et communautaire de +/- 80 unités (20 % des unités) et un volet logement abordable de +/-320 unités (80 % des unités) en formule condo pour les familles de la classe moyenne.

Afin d'offrir des espaces spacieux, attrayants et adaptés pour les familles d'aujourd'hui, toutes les unités abordables seront dotées de deux ou trois chambres (950 à 1200 pieds carrés), de deux salles de bain chacune et de grands rangements. Les unités seront aménagées sur deux étages et traverseront le bâtiment sur toute sa largeur maximisant ainsi la lumière naturelle. Les cours intérieures seront aménagées pour les enfants. L'échange thermique entre bâtiments par l'installation de la boucle énergétique à la grandeur de l'éco-quartier apportera un confort supérieur aux occupants tout en permettant de diminuer la consommation d'énergie. La certification LEED du projet sera garante pour les futurs occupants d'un lieu de vie meilleur pour la santé et plus performant d'un point de vue environnemental.

Un tel niveau de confort est supérieur aux critères habituels des logements abordables. L'atteinte de ce niveau est incontournable croyons-nous pour convaincre une famille avec des jeunes enfants de choisir l'île de Montréal comme lieu de résidence. Le prix des unités respectera néanmoins les critères d'abordabilité édictés par la Ville de Montréal et permettra aux acheteurs de bénéficier du programme d'aide à l'acquisition d'une propriété. Par exemple, le prix pour une unité de trois chambres sera de 365 000 \$, taxes comprises. Dans un tel cas, le programme permettra à un ménage avec au moins un enfant et pour qui il s'agira d'une première propriété d'obtenir une aide financière de 6 250\$ de la Ville de Montréal ainsi qu'un remboursement des droits de mutation (valeur de 3 975\$).

Afin d'aider les premiers acheteurs à acquérir une propriété dans le futur éco-quartier, SDA créera un fonds de 10 millions de dollars. Ce fonds aura pour objectif de faciliter l'acquisition par des familles ayant un revenu inférieur à 120 000 \$ d'unités résidentielles neuves abordables en copropriété divise en leur offrant un outil de financement complémentaire. Cet outil s'ajoutera à l'offre de financement traditionnelle et aux programmes d'accès à la propriété actuellement en vigueur. Il s'agit de prêts assortis d'une hypothèque de 2<sup>e</sup> rang, remboursables au bout de 8 à 10 ans, lesquels permettront de financer 20 % du coût d'achat d'une copropriété. Un coup de pouce qui devrait se traduire par une économie mensuelle d'environ 300 \$ pour les familles et permettre ainsi à un plus grand nombre d'acheteurs de s'installer dans l'éco-quartier.

L'éco-quartier jettera des ponts et s'intégrera harmonieusement au tissu urbain existant. La présence des commerces au rez-de-chaussée des futurs bâtiments autour de la rue piétonne et des places publiques contribueront à l'animation du site. Les familles bénéficieront de tous les avantages de la vie urbaine avec un accès aux services pour leurs besoins de tous les jours à distance de marche. Le grand parc Jean-Duceppe avec ses jeux pour enfants et ses jeux d'eau à un jet de pierre fera également le bonheur des familles. Un nouveau centre de la petite enfance et un centre de diffusion culturelle viendront également compléter le tableau pour créer, au final, un village urbain écologique, complet et vibrant.