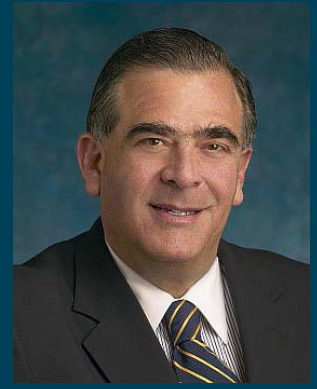


partenariat.
performance.

Stephen Léopold
Président du conseil, Avison Young
Québec

**AVISON
YOUNG**

Solutions immobilières
intelligentes



Québec Sait Faire, Québec Fait Vert!

*Discours donné aux membres de BOMA Québec
(Building Owners and Managers Association) par
Stephen Léopold, Président du conseil – Avison Young Québec*

Merci – pour l'introduction. Et merci à tout ceux qui ont mis tant d'efforts pour la coordination de cet événement, et merci à vous tous, qui êtes ici présents, de vous être déplacés pour y assister. Je suis extrêmement touché par le fait que vous soyez venus en si grand nombre.

À la fin du mois d'octobre, j'ai prononcé un discours dans lequel j'ai décrit les grandes lignes de la Promesse de Montréal dans lequel j'ai déploré le fait que le Montréal d'aujourd'hui ne soit porteur d'aucun projet d'envergure, à l'image d'une structure emblématique comme la Place Ville Marie. J'ai évoqué la nécessité de trouver le moyen de ressusciter le rêve que les Montréalais avaient dans les années '60, c'est-à-dire d'assurer et de perpétuer la prédominance de notre ville, tant au Canada que sur la scène internationale.

Today I wish to outline what could and should be one of the first of those steps. It is a very straightforward one. It consists of recognizing that Montreal is sitting on one of the largest pots of gold in the entire world. We are living, eating and drinking, at this very minute, in this very room, from something so rich that we do not comprehend its value. The only thing missing is to coalesce a collective will to catapult Montreal into being the greatest, most admired and vital city in the entire world.

Historically, there was more business going on in Montreal than in any city in North America except for New York, Chicago or Philadelphia. From banking to transport, from manufacturing to having the largest Canadian stock exchange, from fashion to telephones.

The engine of yesterday's Montreal has moved elsewhere in whole or in part for many reasons. Let's not play the blame game, because that will do nothing for our future. With the past behind us, I wish to talk about how one thing, one resource,

Toronto
Vancouver
Calgary
Edmonton
Lethbridge
Regina
Winnipeg
Guelph
Mississauga
Toronto Nord
Ottawa
Montréal
Québec
Halifax
Chicago
Washington, DC
Tysons Corner
Atlanta
Houston
Boston



Solutions immobilières
intelligentes

combined with a collective “can do” spirit can turn a place in the middle of nowhere into a place that the world sees as a vital destination.

I’m speaking about Calgary, a place to which huge numbers of entrepreneurs, engineers, doctors, scientists and bankers have migrated and are migrating.

Today’s Calgary is exemplified by its Bow Centre qui est sur le point d’ouvrir ses portes. C’est l’immeuble le plus spectaculaire et LE plus grand immeuble érigé au Canada au cours des trente dernières années. Il est trois fois plus grand que l’immeuble de la CIBC à l’intersection de René-Lévesque et Peel. C’est un immeuble emblématique, de classe mondiale. L’un des architectes les plus reconnus de la planète, Norman Foster, est l’homme auquel on a confié le design de cet immeuble. Et cet immeuble est sur le point d’ouvrir ses portes à Calgary. À cause d’une industrie : le **PÉTROLE!**

Cette vision et cette détermination ont propulsé Calgary à une vitesse vertigineuse et lui ont permis de se positionner en tant que capitale énergétique sur le plan international. Mon objectif, ici, est de faire ressortir qu’il y a un endroit sur notre planète qui a autant de potentiel énergétique – et même plus – que les sables bitumineux. Un endroit qui est neutre, sur le plan environnemental, et même positif. Chacun de nous est assis au beau milieu de cet endroit au moment où je vous parle.

If Alberta has its black gold, Quebec has its blue gold – namely hydro electricity, water power, and we also have limitless wind power that we can generate literally in the middle of nowhere. But we have fallen short in determining what we can do with the future of our clean green renewable energy. What is our project on the scale of the tar sands that will take us from being an important producer of green clean energy to becoming the world capital of clean green energy? What will make people around the world say that as New York is to banking, as Dubai is to oil, Montreal is to clean green renewable non-polluting energy?

Alors que nous avons devant nous la plus grande opportunité du 21^{ème} siècle, nous n’avons eu qu’un mince aperçu de notre mine d’or. **Peut- être avons-nous cherché trop loin ce que nous avons sous nos yeux ?** Nous avons reçu un cadeau d’une valeur inestimable. La manière dont nous l’utiliserons et le mettrons en valeur déterminera si nous ne sommes qu’une équipe parmi d’autres, dans la LNH, ou si nous remporterons la coupe Stanley année après année. Our gift, our superstar, is our almost limitless clean green energy.

Pretend for a moment that your job is to strategically position the whole world’s people and companies in places that make the most economic sense. If you want a



Solutions immobilières
intelligentes

world that runs on carbon fuels, then you would centre the population in places like the Middle East, Venezuela, Alaska and Alberta. If platinum is most important, you go where platinum is, namely South Africa.

But where would you establish this brave New World if its needs were **renewable clean energy** – much like the needs of the world today?

Dans ce Nouveau Monde du 21^{ème} siècle, une mine d'or constituée d'énergie propre, verte et renouvelable EXISTE DÉJÀ! C'est un endroit magique où presque 97% de toute l'énergie électrique utilisée – à des fins résidentielles, industrielles et commerciales – est propre, verte et complètement renouvelable, et où les systèmes de transmission requis pour apporter cette énergie à ses utilisateurs existent déjà! C'est un endroit où il n'existe guère de production d'électricité générée par la combustion du charbon et crachant de la fumée par d'ÉNORMES cheminées. C'est un endroit extraordinaire avec de vastes espaces où l'on entend à peine les mots « pas dans ma cour! ».

CET ENDROIT S'APPELLE LE QUÉBEC ! ET SON COEUR EST MONTREAL, MON MONTREAL, NOTRE MONTREAL!

Le boom pétrolier de l'Alberta a eu un impact énorme sur le patrimoine personnel de chaque citoyen albertain. Des statistiques récentes révèlent que le revenu moyen des ménages, à Calgary, est de 122 000 \$. À Montréal, il est de 72 000 \$. Oui, chers amis, le revenu moyen des ménages de Calgary s'élève à près du double de celui des ménages de Montréal...tout ça à cause du pétrole!

Mais l'Alberta n'est pas le seul endroit au Canada qui soit unique en matière d'énergie. Il y a quelque chose extraordinaire ici – AU QUÉBEC ET À MONTRÉAL – qui nous rend aussi uniques que nos amis de l'Ouest. Comment allons-nous remédier à ce déséquilibre ? Quelle est notre spécificité ?

Ladies and gentlemen, the answer lies before our eyes. Just as oil makes Alberta unique, and just as Wall Street's banks make New York City the only city of its kind, so too can clean, green, renewable hydroelectricity and wind power make Quebec truly exceptional!

No place in North America comes even close to having our potential. And no place in North America comes close to what already exists in Quebec. Our clean electricity is in a league by itself, and in a position that we, as Quebecers, with Montreal at its heart, dominate not only in North America, but in the entire world. And it can be done very very easily. Think for a minute. 20 years ago, how many amongst us had even heard of names like Dubai, or Abu Dhabi? Today, they have



Solutions immobilières
intelligentes

become indispensable world centers of commerce and banking. They boast world-class architecture, awe-inspiring skyscrapers and extraordinary wealth.

According to the U.S. Department of Energy, coal accounts for 49% of electricity production in the United States, with nuclear and natural gas making up most of the remainder. Only 7% comes from hydro, and just a small fraction from other renewable sources.

Quebec doesn't run on, coal or nuclear power. We run on clean, green renewable energy: Quebec runs on water.

De l'eau que l'on peut boire tout de suite après qu'elle ait illuminé une ville.

Let's look at cars and the growing worldwide appeal of the electric car. People want to reduce their carbon footprints by switching to this new technology. But the truth is that the conscience-soothing hum of an electric car engine is nothing but a FRAUD!

Think about it: the electric car has to be plugged into a wall socket. Outside Quebec, electricity is produced mainly from coal, fossil fuels or nuclear power plants! You might as well plug your electric car into your nearest smoke-stack or nuclear power plant because THAT is where the electricity to power your electric car is coming from!

Il y a plus de 5 millions de voitures en circulation au Québec. Elles représentent une gigantesque opportunité pour nous démarquer! Cela prendra une mentalité de bâtisseur, un « can do spirit »; cela prendra des efforts concertés de la part de notre gouvernement, d'Hydro Quebec et de la population. Nous pouvons créer une société dans laquelle toutes nos autos – jusqu'à la dernière – rouleront grâce à une énergie propre, verte et renouvelable. Nous pouvons créer la seule société en Amérique du Nord au sein de laquelle, lorsque vous brancherez votre auto dans le mur, vous bénéficierez d'une énergie réellement verte.

We cannot wait for others to do it first.

Nous avons besoin d'un projet public de distribution d'électricité qui offrira une prise de courant dans chaque place de stationnement, et dans chaque garage, dans chaque immeuble à logements; dans chaque immeuble de bureaux; dans chaque centre commercial, dans chaque terrain de stationnement extérieur, et à chaque place de stationnement avec parcomètre. Ce projet nous permettra de recharger les batteries de nos voitures pratiquement PARTOUT où nous irons. Une énergie propre et verte et complètement renouvelable. Mesdames et messieurs, AUCUN ENDROIT AU MONDE ne pourrait en dire autant. Les répercussions de tout cela dépassent nos rêves les plus fous.



Solutions immobilières
intelligentes

What would be the result if we meet this tremendous challenge? As the world's epicentre of electric cars, it would only make sense for major automobile companies to move to Quebec to research and engineer these cars and yes, to manufacture them. Just as tech companies move to Silicon Valley to be closer to other high tech firms, high tech expertise, and high tech industry financing; and just as major international banks crowd Wall Street's office buildings to be closer to other renowned financial firms, so too will the world's automobile leaders swarm to Quebec to be closest to the technology, expertise and financing at the forefront of their industry.

Et alors, quand Ford, Toyota ou Mercedes lanceront leur modèle électrique le plus récent et le plus avancé, ce sera au Québec, parce que le Québec aura l'infrastructure requise pour démontrer la viabilité du véhicule. Le Québec développera la volonté socio-politique et écologique d'acheter cette voiture. Et alors le Québec sera sur le radar de Toyota. Ils embaucheront des milliers de personnes pour concevoir et construire des voitures électriques dans l'environnement le plus propre et le plus vert en Amérique du Nord. Et Tata, de l'Inde, fabriquera ses voitures électriques au Québec. Et les fabricants chinois feront la même chose. Pensez à la pression qu'un fabricant automobile subira s'il prétend offrir un produit vert, alors que son usine est branchée sur une mine de charbon ou une usine nucléaire.

We see the effects of green in buildings. Every landlord in this room understands that office tenants expect standards of green or they won't sign a lease.

As we develop ourselves into becoming and being seen as the world's capital of clean green renewable electricity, leading electrical scientists will want their families to work and live in Montreal, the business capital of this eco-Nirvana called Quebec. We will attract people who want to be in the new world milieu. And they will work in tandem with our world class and first in class universities, universities that already have world class drawing power.

If Quebec meets the challenge, the day will arrive when Google comes to Quebec to house its computers, as Alcoa did 100 years ago, it will want to join other Google operations with it and not just to serve the French speaking world, but also to take advantage of the raw business benefits of carbon credits. And the same goes for the likes of Microsoft, and Apple, Facebook, and Oracle, as well as the giants of tomorrow; and as we attract critical masses of brains and income makers, we will also see heavy migrations of world class talent, and highly paid workers with large disposable incomes powering our economy and bringing business to our law



Solutions immobilières
intelligentes

firms, accountants and consultants. Banks will increase their size and their presence in Quebec. The benefits are beyond our wildest dreams.

Et quand le Québec deviendra plus vert et plus propre que le reste du monde, les plus grands scientifiques, ingénieurs et éco-cerveaux verts de tous les horizons viendront au Québec pour y jouer divers rôles, Au niveau mondial, la pression augmentera pour que tous les pays signent un traité pour sauver notre planète et renverser le réchauffement climatique. Ils créeront une organisation mondiale, qui pourrait fort bien s'établir à Montréal.

We all know the importance of one of the UN's smaller organizations, ICAO that is already here in Montreal and plays a very important role in Montreal's economic health and adds to Montreal's international flavor and outreach.

Attracting such an organization would, in and of itself, generate Montreal's visibility as the clean green world leading nirvana for science and technology.

D'accord, ceci peut sembler très ambitieux, mais pourquoi pas?! Avons-nous perdu connaissance du défi et des bénéfiques journaliers de la Baie James? La mission devrait être entreprise avec le même sentiment d'urgence que s'il s'agissait du Projet Manhattan. Pensons-y. Est-ce que ce que je propose est beaucoup plus difficile que l'implantation d'un réseau électrique à la grandeur du Québec ? Pensons à ce que nous avons accompli : nous avons branché au réseau chaque lampadaire du Québec, chaque appartement, chaque maison, chaque usine, chaque aréna, chaque gratte-ciel. Nous avons installé des câbles dans tous les immeubles sur le territoire du Québec pour permettre à ces immeubles d'avoir de l'électricité! Pensez au défi que ceci a représenté, et que nous avons relevé!

We did the same with telephones and with fresh drinking water. The vision may sound grandiose, but when we compare it to the undertakings of Quebec's past, we begin to realize that it is only a matter of will, a matter of "can-do".

We are sitting on the jackpot of good fortune. But we need to invest in it fully. And then we need to ring our bells out **to the whole world.**

Oh, I know what some of you are thinking: "Well, we already have started. We **have plans** to convert Montreal's bus fleet to electric by 2025. We have LEED accredited buildings. We have numerous pilot projects..."and our premier spoke about going electric just yesterday!

But we need to understand that California already has fleets of vehicles that are all electric. Vancouver has buses that are all electric. Nevada has fourteen factories that are all solar powered! Everybody has pilot projects.



Solutions immobilières
intelligentes

Je parle de quelque chose de totalement différent. Nous n'avons pas besoin de faire passer un test à notre projet. **NOUS AVONS BESOIN D'ÊTRE LOIN, TRÈS LOIN DEVANT LA TÊTE DU PELOTON.**

Quand le métro de Montréal a été construit, nous n'avons pas fait un test pour savoir si les gens aimaient ça, simplement pour faire un trajet entre deux stations de métro, **NOUS L'AVONS CONSTRUIT !** Quand nous avons développé la Baie James, nous n'avons pas vendu l'électricité avant d'entreprendre le projet. Nous avons eu le courage, la vision, de réaliser ce projet colossal, **SACHANT** qu'ils l'achèteraient, notre électricité. Et ils l'ont fait!

If we build it, they will come.

L'immense avantage du Québec est que nous pouvons produire de grandes quantités d'électricité dans un environnement 100% écologique, propre et vert.

The beautiful thing about windmills in large parts of Quebec is that they disturb absolutely nobody. There are no neighbors to complain. The noise does not reach villagers. Their aesthetics do not bother the caribou or the salmon. First Nations people are happy to partner in this gold mine of the twenty first century because. Québec is a vast territory with mostly uninhabited land three times the size of France or Texas!

La valeur de l'hydro-électricité et du potentiel éolien du Québec surpasse de loin la valeur des réserves en pétrole de l'Alberta. Ce que nous avons est **ÉNORME** en termes de quantité d'énergie propre, verte et renouvelable qui peut être produite dans notre nouvelle économie; le nouveau et non moins vigoureux Siège Social Mondial du monde techno-industriel, bastion du 21^{ème} siècle.

Et il revient à chacun d'entre nous de répandre cette idée. Il faut donc que chacun de nous passe le mot. Que chacun de nous en parle, pose des questions, provoque un débat et demande. Où est l'homme ou la femme de vision qui est prêt à plonger – pas seulement faire une saucette – en fait, faire corps avec une vision, comme l'a fait Robert Bourassa avec la Baie James, comme l'ont fait René Lévesque et Jean Lesage avec la création d'Hydro-Québec, comme l'a fait Jean Drapeau avec l'Expo et le Métro.

It will take great leadership to help shape our collective will so that we focus on converting our pot of gold into making us the world's shining star of the 21st century.



Solutions immobilières
intelligentes

Four weeks ago, President Obama said that the United States could become the first country to have one million electric vehicles on the road by 2015.”

Well, I say to my fellow Quebecois, if we exert the will, we can have 5 million electric vehicles on our roads by the year 2020, with the means to recharge them when we shop, when we park downtown, when we go to work or when we go home. THAT will provide a beacon for the whole world.

President Obama closed his State of The Union address by saying, and I quote: “I challenge you to join me in setting a new goal: By 2035, 80 percent of America’s electricity will come from clean energy sources.” That’s right folks, America’s goal is 80% clean energy in a full quarter century from now. In Quebec we already have 97% clean energy

Hydro-Quebec cannot do this alone, just like Hydro-Quebec could not undertake the great James Bay project alone. James Bay took POLITICAL will. And the political will was there because popular support was galvanized. But only political will can translate today’s popular support for green energy into the number one item on the agenda of our society. It must become our number one focus.

« Québec fait vert » sonne très simple. C’est à la fois simple et une grande vision, une grande vision comme la Baie James, comme l’implantation du réseau électrique du Québec, comme le New Deal de Roosevelt.

Words are powerful and collective will is unstoppable.

Chacun d’entre nous a un rôle à jouer. Nos mots sont importants. Ceux que nous échangeons avec nos amis, nos dirigeants, nos frères et sœurs. Nous ne pouvons être des joueurs de hockey qui restent plantés sur la glace. Nous devons passer la rondelle ensemble afin de gagner la Coupe Stanley du 21^{ème} siècle. Nous souhaitons tous ce qu’il y a de mieux pour nos enfants et nos petits-enfants, et pour nous. Le Québec est comme le joueur de hockey qui est venu au monde avec un talent naturel hors du commun. Maurice Richard. Jean Béliveau. Guy Lafleur.

But they had to work; they had to have purpose; they had to want to be great. The same applies to each of us. We cannot sit and act as couch potatoes. Because if we do, no matter how great our talent and resources, others will find a way to score goals without us. If we set out with a collective purpose and mindset to put the gift of our raw resources to work, then we will be the superstar jurisdiction of not just Canada, and not just North America. We will be the superstar of the world. We need to spread the word, talk and spread the word more.



Solutions immobilières
intelligentes

Ladies and gentlemen: We need to decide that we want to be the best: second best won't do in our vocabulary. We have been given a second chance to be great. This means that Montreal can become the world's great city of the 21st century. Company after company would come and establish a strong presence in Quebec. They would contribute to our base of taxes and the strength of our pensions if only we became the cleanest, greenest place on planet earth.

Nous devons placer cette discussion à l'avant-plan des stratégies du Québec, et encourager ceux qui nous gouvernent à suivre cette trajectoire. Et notre espoir devrait être que cette discussion fasse émerger le prochain grand leader du Québec. Peut-être même son plus grand ! Ce leader visionnaire sera perçu par tous comme le père ou la mère du succès retentissant du Québec du 21^{ème} siècle. Et nos enfants et nos petits-enfants nous demanderont : Pourquoi avons-nous la ville la plus propre de la planète ? Pourquoi Montreal a-t-il les immeubles les plus hauts et les plus beaux, d'un point de vue architectural, en Amérique du Nord ? Pourquoi avons-nous le système médical le mieux financé à travers le monde ? Les universités les mieux financées ? Les taxes les plus basses ? Pourquoi tous les articles, dans toutes les langues, placent-ils Montréal au premier rang des meilleurs endroits au monde, où il fait bon vivre et travailler ? Et nous pourrons leur répondre : vos parents et vos grands-parents avaient une vision. Ils avaient un objectif unique et la détermination pour que cela se réalise ainsi. Ils ont travaillé ce terrain pour qu'il devienne le jardin et le verger par excellence, les meilleurs et les plus productifs qui soient. Ils ont suivi le bon sens, le gros bon sens.

Mesdames et messieurs, nous sommes ces parents et ces grands-parents. If you share my excitement, take a small step and let yourself be heard. Let's pass the word! J'espère que vous partagez ma passion pour Montréal et le Québec.

Oui, Québec sait faire. Et Québec doit faire vert.

Merci d'avoir été un auditoire si ouvert, si attentif et si chaleureux

Thank you very much

Merci, Merci Beaucoup



Solutions immobilières
intelligentes

Stephen Léopold est Président du conseil d'Avison Young Québec. Fondée en 1978, Avison Young est la plus importante société canadienne indépendante proposant des services immobiliers commerciaux et la seule société nationale de courtage immobilier détenue et gérée par ses directeurs. La société, dont le siège social est situé à Toronto, se classe parmi les entreprises immobilières commerciales nationales les plus importantes au Canada. Offrant des services immobiliers commerciaux complets, Avison Young compte plus de 700 professionnels de l'immobilier dans 23 bureaux situés partout au Canada et aux États-Unis. La société fournit des services à valeur ajoutée de vente de placements, de location, de services-conseils, de gestion, et de placements hypothécaires axés sur le client aux propriétaires et aux utilisateurs d'immeubles de bureaux et de propriétés immobilières commerciales, industrielles et multi-résidentielles.