
Discours livré par Stephen Léopold (Président du conseil d'Immodev et Fondateur d'Audacité Montréal) à la Chambre de commerce du Montréal métropolitain.

Hôtel Bonaventure Montréal. Le mardi, 10 mars 2015, déjeuner-causerie.

La rue Sainte-Catherine : L'artère vitale de Montréal.

Avant de commencer, je tiens à offrir mes remerciements à Michel Leblanc, pour sa généreuse présentation, aux invités de la table d'honneur, d'avoir accepté de me soutenir par leur présence, aux employés de la Chambre qui ont travaillé sans relâche pour organiser cet événement, aux membres des médias, pour leur participation, et à la Chambre de commerce, au nom de tous les Montréalais, pour les efforts qu'elle déploie sans relâche pour faire de Montréal un meilleur endroit où vivre.

I also wish to make special mention of this very large audience and pay a special welcome to four specific head table guests namely the Honorable Nina Fite, the new United States Consul General to Montreal, Welcome to our great city! À Pierre Desrochers, président du comité exécutif de la Ville de Montréal, félicitations à vous, et à Monsieur le maire, d'avoir apporté un ouragan d'air frais à l'administration de notre ville. À Peter Trent, maire de la Ville de Westmount, où passe une partie de la rue Ste-Catherine, et qui est également le président de l'Association des municipalités de banlieue de l'île de Montréal, and to Jonathan Wener, Chancellor of Concordia University and who has developed more buildings in the city center city than any other living Montrealer

Finalement, je remercie Michel Leblanc, président et chef de la direction de la Chambre de commerce, qui travaille sans cesse pour le succès de Montréal.

Espérons que je réussirai à stimuler notre sens de fierté, en vous communiquant un désir de surpassement et non pas de vous mettre dans un état de sommeil.

I am reminded of a story...

Albert Einstein, while sitting through a colleague's long boring speech, leaned toward the person next to him and said, "Now, I begin to understand the concept of infinity.

Ou une autre petite histoire d'un conférencier qui, en débutant son discours, a dit à l'auditoire :

« Je comprends que certains d'entre vous peuvent avoir des obligations et peuvent avoir à partir avant la fin de mon allocution. Cela ne me dérange pas quand les gens doivent quitter la salle, même pendant mon discours enflammé. Je suis seulement inquiet lorsque les gens se *dirigent* vers moi quand je parle ».

Mesdames et messieurs, historiquement, dans notre ville, nous avons réalisé de belles et grandes choses. Nous avons également fait certaines erreurs. Nous avons fait beaucoup de chemin depuis la prospérité que nous avons connue à l'ère de l'Expo 67— depuis l'énorme richesse et l'assiette fiscale engendrées par le grand nombre d'entreprises canadiennes qui avaient leur siège social à Montréal. Nous avons également fait beaucoup de chemin depuis l'époque où le plus grand joueur de hockey de tous les temps, Maurice Richard, était victime de moqueries et de discrimination parce qu'il était francophone. Et nous avons fait beaucoup de chemin depuis les jours où toutes les rues de notre centre-ville portaient des noms anglais : Mackay, Bishop, Atwater, Peel, Mansfield, City Councillors. La liste est sans fin. Et aussi, nous avons fait beaucoup de chemin depuis le temps où l'on pensait que tous nos problèmes disparaîtraient si nous renommions McGill College d'un nom français..... comme..... L'Avenue des Anglais.

En tant que Montréalais de neuvième génération, étant né et ayant grandi ici, j'ai eu l'occasion de vivre à New York, à Washington et ailleurs durant la moitié de ma vie adulte. Mais, j'ai décidé de revenir ici, à mon Montréal bien-aimé. Je suis revenu parce que MOI..... J'AIME MONTRÉAL.

I want to talk about greatness today.

Let's start by saying that nothing supports the economy of Montreal more than St-Catherine Street. For almost a century, it has been the largest and most diverse shopping centre in North America. Montreal's sports shrine (The Forum) was on it. Anchoring this great shopping centre were the great department stores: Ogilvies, Simpsons, Eatons, Morgans (now The Bay), Birks, Dupuis Freres with hundreds of stores, entertainment and movie houses and restaurants in between.

Then and now it is by far the greatest generator of commercial activity in our city. Mais nous ne la reconnaissons pas à sa juste valeur.

Munis d'une vision commune pour l'avenir, nous pouvons augmenter la prospérité de la rue Sainte-Catherine à un niveau encore plus haut que celui du siècle dernier. Au fil de l'évolution de la rue Sainte-Catherine, la densité de ses commerces s'est accrue également. Des millions de pieds carrés de centres commerciaux ont pignon sur rue sur la rue Sainte-Catherine, et des dizaines de millions de pieds carrés d'espace de bureau et des dizaines de milliers de logements ont été construits sur la rue Sainte-Catherine ou sur ses rues adjacentes. De plus, notre célèbre amphithéâtre sportif, le Centre Bell, hébergeant le Tricolore, se trouve juste à côté.

La rue Sainte-Catherine est une vraie merveille et est unique parmi tous les quartiers commerciaux dans le monde. Cette rue est le cœur, l'âme et l'épine dorsale de notre ville.

Mais la rue Sainte-Catherine est plus qu'une simple artère commerciale.

Quelle rue dans une ville majeure peut dire qu'elle accueille ses défilés, son équivalent de notre Quartier des spectacles, son Village gai, son Opéra, sa Maison symphonique, deux de ses universités et l'entrée d'une troisième, son musée d'art contemporain, les loyers de commerce de détail les plus élevés et les magasins les plus huppés, ainsi que son développement résidentiel de luxe le plus prestigieux, le Westmount Square.

La rue Sainte-Catherine est le moteur de notre vie économique.

There is no street in the world that is as important to a major city as St-Catherine is to Montreal. And that is why we must take special care to enhance its appeal, and very special care not to disrupt it. We are a new Montreal. What was... was. What is... is. Mais, ce qui sera dépend entièrement de nous.

Nous courons le risque de perturber et, potentiellement, de causer des dommages irréparables, au moteur de notre ville dans un avenir très rapproché. Nous avons également devant nous une immense opportunité de transformer ce moteur en une turbine économique à la puissance décuplée, à la fois pendant et après les travaux d'infrastructure qui seront réalisés prochainement.

Nous ne devons pas nous limiter à remplacer les infrastructures qui ont été installées il y a un siècle. Nous devons aussi faire preuve de vision pour y intégrer les installations dont nous aurons besoin au cours du 21^e siècle.

Remember what happened when the city replaced infrastructure on Park Avenue, St Laurent and St-Denis? We bankrupted businesses and have still not been able to restore their former commercial success and tax base.

Donc, pour commencer, voici quelques idées pour atténuer le bouleversement du rythme cardiaque de notre ville et même des pistes pour accroître l'activité sur la rue Sainte-Catherine pendant les travaux.

Premièrement : Analyser comment New York entreprend la construction d'une ligne de métro sur la 2^e Avenue. Les travaux d'excavation se font à partir du niveau de la rue. Ils construisent deux tunnels de métro, qui ont environ 100 fois la taille des tuyaux d'égout qui seront remplacés sur la rue Sainte-Catherine. Pourtant, automobiles, piétons, bus et camions y circulent 24 heures par jour et 7 jours par semaine.

Deuxièmement : Réaliser les travaux et faire l'élimination des perturbations la priorité numéro un. Engageons l'ingénieur et le directeur de travaux majeurs le plus respecté et donnons-lui ou elle le pouvoir de diriger l'équipe qui aura comme priorité le manque de perturbations. Il faut travailler 24 heures par jour. On peut couvrir la rue avec les grandes plateformes d'acier qui permettraient une circulation soit piétonnière ou motorisée.

Three: Add massive amounts of extra lighting to the street at night as construction takes place. Don't scare people away from walking there. Make it safe and inviting. If we don't institute these lighting measures during construction we will be responsible for creating a dangerous criminal breeding ground on a street that has already become far less safe at night than it used to be. It has been 30 years since New York's subways stopped being dangerous but they still have not shaken off the image of being unsafe.

Four: Add hundreds of high definition facial recognition cameras, and advertise the fact. Let everyone know St Catherine is as safe as any street in the world, whether it's 3 o'clock in the afternoon or three o'clock in the morning. And in this world where terrorism is at the tip of every security person's lips, make no mistake about it; these cameras are a vital addition to our most crowded artery.

Five: As only an interim measure, require all store keepers and property owners to be responsible for the clearance of snow and the salting of the sidewalk in front of their buildings. This might seem like a burden on business, but it will in fact increase business, because it will attract more customers. It is done in New York City and people walk and shop 12 months of the year. In Montreal, we do everything we can to avoid walking on icy and treacherous sidewalks for close to half a year and therefore shopping at the stores fronting on those sidewalks. From this moment on, we need to say: This is no longer acceptable.

Il y a une ville au Michigan du nom de Holland, qui reçoit plus de neige que nous chaque année. En 1985, les 100 000 habitants de cette ville ont décidé de chauffer un petit quadrilatère de rues et de trottoirs au centre-ville. Cette expérience a connu un grand succès, au-delà de toutes les attentes. En effet, il y a eu une augmentation spectaculaire de l'activité commerciale au centre-ville en hiver, et ce, malgré la concurrence des centres commerciaux de banlieue. Cette expérience a connu un tel succès, du point de vue économique, de l'augmentation des affaires et de l'assiette fiscale, qu'ils ont augmenté la superficie chauffée des rues et des trottoirs du centre-ville une deuxième fois. Et maintenant, ils l'ont fait une troisième fois. Ils font la même chose au centre-ville d'Oslo Norvège.

It's a no brainer to realize how appropriate the same policy would be for St-Catherine Street.

How much is it costing us every winter to operate snowploughs and salters for close to 6 months hundreds and hundreds of times on the same 5 kilometre street?

And what about the cost of the dump trucks that we blow the snow into?

And how much are we paying in pain and dollars from our pockets for hospital costs for fallen pedestrians, some with permanent lifetime injuries?

Et ce, à une époque où l'un des plus grands atouts dont nous disposons pour attirer les entreprises est que, plus que tout autre endroit au monde, nous produisons l'énergie la plus renouvelable, la plus propre et la plus verte.

Imagine a clean, green renewable energy driven, snow-free, salt-free, slush free and ice free St Catherine that encourages people to visit it in winter, to walk on it, to shop on it and its side streets, and come in from the suburbs in winter, and yes, attract tourists in winter. This will be a commercial boon for downtown and act like steroids in boosting Montreal's commerce, and businesses and the liveability of our city.

Au 18ème siècle, à Londres et à Paris, les citoyens marchaient dans la boue et dans les égouts des rues. Puis, ils ont construit des égouts souterrains. Cette innovation a changé ces villes.

Ladies and gentlemen, the car is not our enemy. In fact, the electric car is our friend. Pollution is the world's enemy. Let's make Ste Catherine the first heart of any city centre in North America to be known for welcoming the non polluting car. Let Ste-Catherine showcase our green renewable energy to the world while we all prosper from it. While we're remaking the infrastructure of St-Catherine, why not twin every new parking meter with an electric car charger? In 20 years electric cars will be the norm. We now have chargers at every St-Hubert Barbeque, at Ronas, They're doing it because they want customers.....so why not on the most important shopping artery and mega mall in North America? Quebec is already home to the majority of Canada's electric cars. The electric car recharging network that we are already building in Quebec is irreversible and the incremental cost to adding chargers to Ste Catherine's new parking metres would be miniscule.

Nous avons ici toute une occasion de montrer au monde que le Montréal du 21^e siècle est arrivé.

Faire de la rue Sainte-Catherine une telle vitrine de notre savoir-faire multiplier le rôle essentiel qu'elle joue depuis longtemps, à savoir celui de moteur économique qui est à la base de l'assiette fiscale commerciale et immobilière, et qui soutient à lui seul la vitalité de notre ville.

Les commerces et les ventes qu'ils génèrent soutiennent ce qui est — et de loin la plus grande entreprise en termes d'actifs à Montréal et dans tout le Québec. Oui, l'immobilier commercial paye les taxes foncières de notre ville dépendamment du succès des revenus de leurs commerces.

A larger tax base from a bigger pie means more services, more parks and festivals, more mass transit. All of that means more businesses will want to stay here, and come here. Green seeking businesses and start ups and tech companies will come here because their employees will want them to be here ... which will lead to even more real estate taxes for the city's coffers. La roue que je décris me rappelle cette vieille campagne publicitaire : Plus de gens mangent des saucisses Hygrade parce qu'elles sont plus fraîches et les saucisses Hygrade sont plus fraîches parce que plus de gens en mangent!

St-Catherine needs cars. Have we not learned our lesson from the abysmal failure of Prince Arthur Street? Do we think that sticking a bunch of bars restaurants and ice cream stands on the street in that short period of summer warmth will replace the rents that Victoria's Secrets upcoming Canadian Flagship store or HMV or Apple are paying to be on a street where it is easy to come to, shop and carry bags back to ones cars. We like our cars and will use them and find a convenient way to use them and if our ste Catherine street shopping centre doesn't want to make it easy then we will move elsewhere and shop elsewhere just as we have done with Dix-30, and other shopping malls. The war on cars has not worked to our downtown's benefit and it will not work.

Le plan pour l'électrification de la rue et ses trottoirs que j'ai décrit plus tôt peut être réalisé à un coût raisonnable et avec des rendements économiques positifs, qui sont des milliers de fois supérieurs aux coûts d'installation et d'entretien. Nous allons instaurer un environnement qui nous fera connaître dans le monde entier comme l'endroit le plus propre et le plus écologique où faire des affaires. Et pendant que nous creusons, profitons-en pour installer un réseau de fibres optiques ultra-performant, qui permettra à nos entreprises d'accéder aux réseaux informatiques le plus rapide au monde. Donnons à la rue Sainte-Catherine la capacité d'être la rue le plus intelligente du monde du 21^e siècle. Let's provide for the fastest internet highway known to mankind today and assume that it will be replaced in 10 years and let's have the vision to understand that replacing high speed connectivity should merely mean running cables and not ripping up the street.

And while we are at it, let's do things in such a way that every time we have to connect another telephone or gas main we don't have to rip up the entire street.

Nous avons une opportunité extraordinaire devant nous. Si nous ne la saisissons pas, nous allons continuer à subir les effets du repli des entreprises du centre-ville et donc, une diminution de l'importance de notre centre-ville. Un centre-ville qui est déjà engagé dans une lutte de survie contre les méga-centres commerciaux à l'extérieur de l'île. Un centre-ville qui se dirige vers un taux d'inoccupation de 20% DANS SES IMMEUBLES DE BUREAUX. Il s'agit d'une pente dangereuse dont nous avons pu constater les résultats désastreux dans certaines villes américaines. Nous avons également témoigné de la renaissance de villes qui étaient en danger aux États-Unis, et qui ont pris en main leur centre-ville et en ont fait des destinations pour les gens de la banlieue et les touristes.

This is not a suburban versus urban fight. It is about different centres of commercial success in a large metropolitan area like Montreal. Healthy suburbs are equally important to healthy city centres. My own company, Immodev, whose founder president and principal shareholder, Marc Vadeboncoeur, is amongst us has fathered Immodev's success in the booming north shore. And now it sees downtown Montreal as a mega opportunity. Yes a company that wants to vastly expand its downtown presence because of the opportunities it sees.

Look at Boston, New York, or Washington DC. Each was in the economic dumps at some point in the last 50 years and each is today succeeding supersonically. We will have a new Turcotte, a

new Champlain Bridge, a new Bonaventure. We almost have our new super hospitals. The Caisse de Depot is backing major transport initiatives to make our airport more accessible. Yes we are about to have the makings of a modern 21st century city. Those are all limbs of the body. The body, the real DNA of Montreal, is St Catherine. St Catherine is the mother's milk that feeds us. We can do something that will make the world admire us as the enlightened and go to city of the 21st century. Let's create a street that we can walk on, shop on, and go to nightclubs and restaurants safely 365 days and nights a year.

Just think of all the publicity we could have gotten this winter with Boston stuck under piles of snow. There would have been a camera and news story about how Montreal handles its winters on every American television network. . Let's think 21st century. Let's make Montreal a pole of attraction to establish companies, for universities to attract the smartest research students and professors to come to the cleanest greenest smartest coolest city in the world, and tourists to visit for a different and remarkable experience?

Je dis que nous en sommes capables. Montréal a eu sa période de gloire au 20^e siècle. Nous avons maintenant notre chance de briller au 21^e siècle. Cessons de prétendre que la rue Sainte-Catherine et ses rues adjacentes n'existent pas pendant six mois de l'année.

Nous pouvons facilement faire de la rue Sainte-Catherine et de Montréal un attrait pour les Montréalais, les touristes, les investisseurs, les entreprises de haute technologie, et les entreprises traditionnelles qui veulent, de plus en plus, travailler dans un environnement vert, en offrant des magasins et des restaurants extraordinaires, douze mois par année.

Que ce soit en raison de l'infrastructure la plus avancée et verte du 21^{ème} siècle, notre positionnement comme terre d'accueil de la voiture électrique en Amérique du Nord, ou en raison d'une rue qui, bien qu'étant unique au monde au cours de l'été, devient encore plus unique l'hiver venu, les gens parleront de nous à travers le monde, et qui nous permettra de nous démarquer de manière éclatante parmi toutes les villes de la planète, au 21^e siècle.

Je vous le demande, parce que le monde doit nous entendre. Sommes-nous capables?

Oui, nous le sommes.

Moi, je le crois avec passion. En fait, je sais que je partage les idées et les ambitions de notre succès avec tous les Montréalais. Levez-vous et montrez aux gouvernements et aux médias que nous sommes capables et fiers d'être non seulement parmi les meilleurs, mais que nous sommes capables de faire l'envie du monde entier, en étant *les* meilleurs. Montrons que nous sommes capables de construire la ville phare du 21^e siècle. Moi, je le crois, et je suis convaincu que vous le croyez aussi.

Merci beaucoup.