

2500 rapport aux entreprises qui sont plutôt des... J'appelle ça des parasites positifs, c'est-à-dire, c'est des gens qui profitent de l'animation de quelqu'un d'autre.

M. CHRISTIAN SAVARD :

2505 Voilà.

LE PRÉSIDENT :

2510 Ça va. Est-ce que vous auriez d'autres éléments que vous souhaiteriez aborder?

M. CHRISTIAN SAVARD :

Non, ça va. Je vous remercie.

2515 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

Merci beaucoup.

LE PRÉSIDENT :

2520 Alors merci infiniment, Monsieur. Alors notre prochain invité serait monsieur Jean-François Lefebvre de Imagine Lachine-est et Coalition Climat.

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

2525 Bonjour!

LE PRÉSIDENT :

2530 Bonjour, Monsieur!

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

2535 Donc déjà le titre donne quand même une idée de notre positionnement : *Le Technopôle Angus : un écoquartier exemplaire, premier pas vers une ville carboneutre*. Dans ce sens-là, je vais peut-être aller un peu dans le même sens que mon collègue de Vivre en ville précédemment. D'ailleurs, j'étais dans la mission Ontario.

LE PRÉSIDENT :

2540 Mission Ontario, c'est...

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

2545 En fait, c'est la visite qui a été organisée par Vivre en ville de cinq villes ontariennes où il y avait une délégation de gens venant de différentes organisations et municipalités du Québec.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

2550 Donc vous nous laissez entendre que du côté de l'Ontario, on fait des efforts pour avoir des propositions intéressantes?

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

2555 En fait, ma conclusion en revenant, c'est il y a des bonnes choses à aller chercher ailleurs, puis il y a des points sur lesquels on est plus en avance aussi sur certains plans. Je pense qu'il faut relativiser les choses mais c'est toujours intéressant de voir donc ce qui se fait ailleurs.

2560 D'ailleurs, moi, c'est un cheminement en fait qui découle... J'ai notamment été faire une visite... Bon, je suis chargé de cours au département d'études urbaines de l'UQAM, j'enseigne la dimension écologique de la Ville notamment. J'enseigne le développement durable pour l'École

des sciences de la gestion et j'aide plusieurs organismes dont la Coalition Climat Montréal mais également j'ai été faire personnellement une visite il y a deux ans de huit villes vertes de l'Europe pour aller voir justement qu'est-ce qui se faisait comme écoquartier.

2565

LE PRÉSIDENT :

Est-ce que vous vous souvenez de quelles il s'agit? Parce que j'en connais plusieurs.

2570

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

Les grandes villes vertes?

2575

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

Bien là, je ferais ça peut-être pour après parce que là, j'ai l'impression que je ne respecterai pas mon *timing* pour ma présentation de base, si vous permettez. Juste pour être sûr.

2580

LE PRÉSIDENT :

On attend d'autres participants, on a tout le temps qu'il faut.

2585

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

C'est beau. Bien, je peux répondre à votre question avant, juste pour ne pas couper. Donc j'avais fait Stockholm, Malmö, Copenhague, Hambourg, Berlin. Prague, Fribourg et Strasbourg.

2590

LE PRÉSIDENT :

On a fait le même circuit. On n'était pas dans le même autobus.

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

2595 Mais dans mon cas, c'était vraiment, c'était un voyage en couple mais, le compromis, on visitait un château, un écoquartier.

LE PRÉSIDENT :

2600 Moi, je n'étais pas en couple, alors ça a été juste écoquartier.

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

2605 Il y a des beaux châteaux.

LE PRÉSIDENT :

On vous laisse faire la présentation.

2610 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

C'est très drôle.

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

2615 Et donc notamment, en fait, je représente aussi Imagine Lachine-est qui est un organisme qui a été créé il y a un an dans le but de promouvoir un développement beaucoup plus durable dans le secteur de l'est de Lachine où il y a un gros, gros potentiel de développement. Donc on vise à faire des écoquartiers. Quand je dis « on », sachant que c'est
2620 des promoteurs privés, puis que là, c'est un groupe de citoyens qui essaie de faire pression.

2625 Donc j'ai dit on travaille aussi avec la Coalition Climat Montréal, donc qui pousse notamment pour que Montréal devienne carboneutre d'ici 2042. Il y a eu une déclaration où que beaucoup d'organismes ont signé pour encourager la Ville de Montréal à le faire. Ça a poussé en fait la fameuse consultation que vous connaissez sur la dépendance aux combustibles fossiles, je passe rapidement. Et il en a résulté quand même qu'en décembre dernier, en fait il y a un an – j'ai dit décembre dernier, désolé, le temps passe trop vite, ça fait déjà un an – à la Conférence de Paris, la Ville de Montréal s'est engagée à réduire de 80 % ses émissions de GES d'ici 2050. Donc ce qui est l'objectif d'être carboneutre officiellement.

2630 Là, on a une différence de quelques années mais je veux dire, on a quand même des pas qui ont été franchis. Donc on a un objectif officiel maintenant de la part de la municipalité, avec des objectifs intérimaires qui sont quand même importants.

2635 Dans ce cas-là, dans ce contexte-là, c'est impossible – bon, je n'ai pas mis d'autres diapos là-dessus mais dans le mémoire, je glisse un peu, je parle de Royal Stockholm Seaport, par exemple, qui est un nouveau quartier, qui vise à être carboneutre en 2030 puis que tout est pensé. Il y en a d'autres, on reviendra plus tard.

2640 Mais dans le contexte québécois et montréalais particulièrement, je dirais qu'on avait faim de voir des projets se réaliser avec un certain niveau d'ambition et le projet Angus amène enfin des éléments qui vont dans le bon sens.

2645 Juste une image vaut mille mots. Ce schéma-là montre avec quand même toute la boucle énergétique puis tous les différents aspects qui ont été pensés et ça amène sur le fait que non seulement, bon, oui, ce projet-là devrait être réalisé mais ça ne peut pas être un projet exceptionnel. Il faut en faire une nouvelle norme d'une certaine façon et, pour ça, bien il faut qu'il y ait certains éléments qui deviennent une base dans la société, de sorte que ce qu'ils négocient après, ça devient beaucoup plus faisable pour aller plus loin.

2650

2655 Dans ce sens-là, par exemple, le code modèle du bâtiment, même avec les améliorations récentes, est encore beaucoup en arrière par rapport à ce qui est économiquement faisable. Donc l'objectif de viser 20 % d'efficacité énergétique, c'est autant respecter la norme Novoclimat que la norme LEED. N'importe quelle, n'importe quelle de ces normes qui sont en place vont représenter au moins un gain de 20 % en efficacité par rapport au code, même avec ses améliorations.

2660 Ensuite, le deuxième élément, et ça, c'est peut-être là où il y a une petite lacune, quand il parle d'un gain de 26 % grâce à la boucle énergétique en termes de réduction de GES, c'est fantastique, on va l'approuver parce que tout le concept de gestion de quartier est là. Par contre – et là, ça va peut-être dans le sens d'une de vos questions de tout à l'heure – le surcoût associé à la géothermie, ce qui serait la solution pour pouvoir vraiment aller chercher 50 %, parce que quand je vois un projet de même, c'est 50 % de réduction que je verrais, pourquoi arrêter au quart? À la moitié. Donc il y a un cadre réglementaire qui manque, qui permettrait d'aller
2665 chercher le reste de façon rentable.

2670 Ensuite, tout l'aspect verdissement, bien les toits verts, un, il faut que ça ne soit pas juste une belle illustration. Il y en a des projets où il y avait des belles illustrations, puis ce qui s'est réalisé, ce n'était pas pareil. Donc il faut vraiment qu'il y ait l'engagement d'aller jusqu'au bout. Là-dessus, par contre, le fait que l'arrondissement de Rosemont a déjà un cadre réglementaire qui favorise et les toits verts et toits blancs, et une forme de coefficient de verdissement qui s'inspire du coefficient de biotope par surface qui a été lancé par Berlin et appliqué par Stockholm et maintenant par Paris dans les nouveaux développements – je parlais d'écoquartier, on y reviendra.

2675
2680 La gestion des stationnements, c'est essentiel. Mon collègue a parlé d'éliminer le stationnement de surface. C'est essentiel. Prévoir des stationnements pour les vélos, l'autopartage, les véhicules électriques, le principe est là. Par contre, je regardais même en Ontario, j'ai vu des bâtiments en construction où il y a deux vélos par logement qui s'ajoutent dans les nouveaux.

2685 Parce qu'un vélo par logement, c'est beau là, mais je veux dire, on peut très bien être un couple avec une voiture, mais un couple qui fait du vélo, c'est un peu plate avec... Puis je ne m'attends pas à voir des tandems partout. Puis ce n'est pas ça qui prend le plus de place. Donc il y a un manque quand même d'espace pour vélo tant qu'à y être. Tant qu'à foncer vers l'avenir, faisons-le bien. Quelques espaces de plus pour les vélos.

2690 Espace vert, connectivité, c'est exemplaire et c'est exemplaire justement parce qu'on a éliminé l'espace de l'auto en surface. Donc c'est un peu le même principe que le quartier Vauban à Fribourg.

2695 Transport collectif, donc les éléments qu'on a mentionnés sont très bien. Par contre, il faudrait absolument lancer un signal à la Ville qu'on a un quartier un exemplaire, bien il faut que l'offre suive. Donc il va falloir avoir une augmentation du service d'autobus, O.K., avec peut-être certaines mesures préférentielles, il peut y avoir un petit bout en voie réservée ou des choses comme ça, ça serait à voir mais qu'il y ait un signal « N'attendez pas que tout le quartier soit occupé. » Il faut que ce soit pensé avant que le projet soit finalisé en cours de route.

2700 Donc nos recommandations, c'est clairement que le projet doit être appuyé et approuvé en tant qu'avancée majeure. Il faut en faciliter l'implantation, tout en leur permettant d'être bonifié. Donc c'est là que ça amène la question des stationnements pour vélo.

2705 Les stationnements pour autopartage, je peux en glisser un mot aussi. Normalement, on parle – ça varie selon les études – mais on parle plus de huit à dix voitures en mois par véhicule d'autopartage. Donc c'est pas mal l'ordre de grandeur. Huit, assez certain; il y en a que ça peut aller jusqu'à un peu plus même. Donc ça veut dire c'est facilement, on pourrait arrondir, dix-sept voitures, c'est presque 150 voitures en moins. Bien ça veut dire qu'en prévoir, tant qu'à être à dix-sept, pourquoi pas aller vers vingt-cinq, t'sais, je veux dire, prévoir un tout petit peu plus et lancer vraiment le signal : vous avez le logement et vous avez l'auto et vous avez le transport
2710 collectif et vous avez de la place pour le vélo.

Encore là, prévoir aussi un cadre dans les contrats qui ferait en sorte que ce serait possible... Qu'il y aurait un certain cadre qui serait déjà prévu qui permettrait de racheter des espaces de stationnement éventuellement aussi.

2715

En fait, tous les nouveaux développements à Montréal devraient s'inspirer... Évidemment, chaque quartier, Lachine-Est ne sera pas la même chose, ce n'est pas le même contexte, mais on doit s'inspirer de ce qui est réalisé dans le sens pour voir qu'on doit faire beaucoup, beaucoup mieux et ça veut dire aussi regarder les éléments du cadre réglementaire qui devraient devenir un minimum pour l'ensemble de Montréal parce que sinon, il va y avoir un projet exceptionnel par décennie alors qu'actuellement, en France, tous les projets en fait doivent maintenant être... essaient d'être des écoquartiers, donc essaient d'aller chercher le label écoquartier. Là, on va chercher avec la certification LEED aménagement de quartier.

2720

Il y a une chose que je n'ai pas mis dans la diapo mais qui se retrouve être en fait le dernier paragraphe de la page 3 où j'amène peut-être quelques éléments. Je parlais tout à l'heure au niveau de la géothermie. Donc ce que je sens, c'est qu'on a été chercher... On a maximisé, on pourrait dire, la rentabilité d'un petit système géothermique mais en ayant des échanges de chaleur. À titre d'exemple, je mentionne par exemple le premier complexe résidentiel net zéro à Vancouver où effectivement on a des résidences en haut, puis on a une épicerie en bas, puis on utilise la chaleur qui vient des réfrigérateurs pour chauffer en haut. Donc c'est ce principe-là qu'on applique notamment. Donc là-dessus, c'est un principe génial.

2725

2730

Par contre, ce qui bloque la géothermie, et ça va encore plus quand on parle de logements sociaux, c'est le fait de dire il y a un coût à l'achat. Et ce qui est en train de actuellement faire exploser l'énergie solaire aux États-Unis, c'est des entreprises qui offrent des services écoénergétiques, qui arrivent en disant : « J'installe le système solaire sur votre toit, vous payez rien, vous me signez un contrat, vous allez m'acheter la chaleur ou l'électricité à tel tarif pour tant de temps. »

2735

2740

2745 Et là-dessus, il existe déjà au Québec, notamment *Marmott Énergies* qui est une petite entreprise de géothermie et qu'est-ce qu'ils font? Ils offrent exactement, ils essaient de développer des partenariats en disant : « Nous allons assumer tous les risques, on va creuser la géothermie, on va signer un contrat, on va vendre, vous allez accepter d'acheter la chaleur et le froid, même à un tarif qui peut être un rabais de 15 % par rapport au tarif d'Hydro-Québec. » Et dans ce cas-là, ça veut dire qu'on a enlevé totalement les obstacles à l'entrée dans le marché à ce moment-là.

2750 Le problème, c'est que souvent un promoteur va vouloir avoir une rentabilité immédiate, puis un acheteur, des fois, va regarder sur cinq, six, sept ans, O.K.? Là, la différence, c'est un autre promoteur qui lui est prêt à dire : « Je suis prêt à attendre sur une plus longue période. » Pour une maison, ça serait douze ans, puis après – mais le contrat va être pour plus longtemps. Donc la personne gagne et le promoteur gagne. Mais ce qui change en plus, ce que j'ai vu d'ailleurs en discutant avec les gens de la géothermie, c'est que non seulement le prix de la
2755 géothermie, la rentabilité vient de baisser, on est proche maintenant du seuil de douze ans actuellement, quand c'est bien fait.

2760 Mais ça, on parle de projets qui sont éparpillés. Le promoteur, il va faire un puits – vous avez parlé de Saint-Hyacinthe – va faire un puits à Saint-Hyacinthe, un autre à Rosemont, puis après, un autre client à Lachine. C'est beaucoup plus rentable s'il a un terrain comme Angus, puis on lui dit : « Bien là, vous plantez 50 puits, *chlung, chlung, chlung*. » Et là, on pourrait arriver à une rentabilité qui serait de l'ordre de huit, neuf ans. Plus le fait que vous auriez un promoteur à ce moment-là qui pourrait prendre des risques.

2765 Et quand je dis un promoteur, j'amène l'autre niveau. Ça c'est dommage, on ne l'a pas amené beaucoup dans notre mémoire faute de temps. Bon, c'est aussi du bénévolat participer, puis c'est la fin de session universitaire aussi, en passant.

2770 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

Quelques corrections.

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

2775 Les corrections ne sont pas encore rendues là. C'était monter les examens en même temps que monter votre mémoire et bon, voilà.

2780 Donc par contre, j'ai un autre mémoire qu'on a fait mais pas pour l'OCPM mais pour la Commission sur l'eau, l'environnement et le développement durable de la Ville de Montréal, puis effectivement, on s'est rendu compte que ce qui manquait notamment, c'est que – et ça, ça pourrait être dans les recommandations que je dis verbalement – la Ville de Montréal doit mettre un cadre juridique qui permet que la Ville s'implique à ce moment-là de la même façon que la Ville va construire les tuyaux pour l'égout puis l'aqueduc, et va facturer les citoyens pour ça.

2785 La Ville, de concert avec des entreprises spécialisées dans la géothermie, pourrait à ce moment-là équiper tout un quartier avec la géothermie et là, on aurait non seulement pas 26 %, on aurait 50 % et plus de réduction d'économie et dans les GES et dans l'écoénergétique.

2790 Juste pour Lachine, j'ai calculé qu'on pourrait aller chercher des redevances pour la Ville de 1 million \$ par année. Et pour l'ensemble de Montréal, 200 millions \$ par année, minimum, en faisant un partage pour financer à la fois l'entreprise qui aurait fait la géothermie et la Ville qui valoriserait l'énergie de la chaleur et du froid du sous-sol pour le bénéfice de la communauté. 200 millions \$ par année. Voilà.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

2795 C'est bon?

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

2800 Je ne sais pas si c'est bon mais ça serait rentable.

LE PRÉSIDENT :

2805 Non, mais c'est intéressant. C'est intéressant. C'est pour ça que ça prend des chercheurs dans les universités, c'est super bon. On nous a abordé la question des panneaux solaires sur les toits comme quoi ça pouvait être un obstacle visuel important. Dans le cas qui nous est présenté, on l'a mis au plan de l'imagerie comme les serres sur les toits, on a mis plein de choses, mais est-ce que de votre point de vue, par exemple, quand on installe ces équipements sur les toits, est-ce qu'il y a un impact visuel important, par exemple, dans le voisinage
2810 immédiat?

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

2815 À San Francisco, il y a eu une poursuite en cour qui a été faite par des citoyens qui voulaient empêcher un de leur voisin d'avoir justement des panneaux comme ça et ils ont perdu. Donc ça a été vraiment démontré que, un, ils argumentaient qu'il y avait un risque, que ça pouvait revoler au vent, leur tomber sur la tête. Quand c'est bien fait, je veux dire, visuellement, ce n'est pas un problème, ce n'est pas ça qui cause... Ce n'est pas ça qui va causer un obstacle. C'est soit mis sur le côté ou soit sur le toit.

2820 En fait, il y a un élément que j'ai oublié de vous mentionner, que j'aurais mis. J'avoue que j'aurais eu un peu plus de temps, j'aurais ajouté une diapo, mais dans le texte, j'ai indiqué comme quoi il manquait à Montréal aussi les *mid size buildings*. Toronto a adopté en fait un code, ils ont demandé à des consultants de faire une étude pour dire quels seraient les concepts pour pouvoir faire un bâtiment de moyenne densité, c'est-à-dire pas les grosses, grosses tours, mais pas les duplex, triplex, donc entre les deux, qui permettrait d'augmenter la densité mais tout en réduisant les impacts sur le voisinage, notamment un des éléments... Je pourrai rajouter, si ça vous va, la version avec une diapo qui montre à la fin leur cadre de base.

2830 En fait, comme un des éléments de principe, c'est que le dernier 20 % du haut doit être en retrait. On voit beaucoup à Toronto des édifices qui ont été faits comme ça. La première chose qui m'a frappé en voyant le complexe Angus, c'est que c'est tous des blocs, un gros bloc

2835 de *Lego*. Et je sais qu'il y a eu des difficultés avec le voisinage pour la question des hauteurs. Et ce que j'ai vu dans plusieurs cas qui ont marché, justement à Ottawa puis à Toronto, c'est qu'on peut faire ce qui est vraiment en façade proche... Par exemple, si on est dans un quartier de duplex d'un côté, l'autre côté on peut mettre trois étages, par exemple, ou quatre étages et là, on fait un petit retrait et là, on met des étages additionnels, puis l'édifice qui est en arrière, par contre, parce que là on peut continuer à être plus en hauteur.

2840 Donc je pense que dans les recommandations, je mettrais que Montréal doit aller chercher un guide, soit s'établir un guide et, en plus, on a déjà les outils faits par Toronto qui vont nous sauver du travail, on a déjà un rapport fait par un consultant puis il y a des guides qui ont été développés.

2845 **LE PRÉSIDENT :**

Il y a déjà un édifice comme ça au coin de Castelnau/Saint-Laurent à Montréal.

2850 **M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :**

2855 Oui, oui. Non, mais le principe a été adopté un peu partout mais il n'y a pas de guide, de lignes directrices à la Ville qui dit quoi faire, puis qui fait en sorte que ça réduise les tensions avec les citoyens parce qu'on aurait déjà convenu d'une façon de faire qui tienne compte... Par exemple, il y a des très bonnes études qui ont été faites par le promoteur en termes de l'impact sur la lumière, par exemple.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

2860 L'ensoleillement.

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

L'ensoleillement, c'est ça. Mais c'est ça, ce genre d'enjeu-là peut aussi être traité en tenant compte d'un guide comme ça.

2865

LE PRÉSIDENT :

Alors dans les écoquartiers que vous avez visités, généralement la densité est accompagnée par un grand espace public.

2870

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

Oui.

2875

LE PRÉSIDENT :

D'accord. Puis votre illustration le montre, c'est-à-dire que celui-ci est extrêmement généreux. Quand vous le comparez à celui qui est proposé dans le projet du promoteur ici, parce que pour les citoyens, la notion de densité est extrêmement présente, donc les ratios, par exemple quand vous parlez de densité moyenne, les ratios d'espace public par rapport à par exemple la question de la densité, le nombre d'étages, je pense c'est extrêmement important. Est-ce que vous avez une opinion par rapport à la superficie d'espace public qui est proposée ici à l'intérieur du projet?

2880

2885

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

En fait, ici, ce qu'ils ont fait, c'est qu'ils ont réussi à créer des espaces publics avec le lien avec la connectivité. C'est-à-dire qu'il y a plusieurs chemins qui sont faits avec un certain verdissement plus la grande allée centrale, plus, bon, les trois places. Et je pense que ces places-là sont assez grandes pour devenir des milieux de vie.

2890

LE PRÉSIDENT :

Ça se compare aux écoquartiers que vous avez visités en Europe.

2895

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

Oui. Bien, en fait, je pense à un que j'ai vu où l'espace public était plus grand, c'est Clichy-Batignolles, un nouveau quartier dans le nord de Paris, c'est vraiment un immense, immense espace public, que je dirais extraordinaire, avec un étang. Par contre, la densité, O.K., je veux dire, qui a été faite là, si les citoyens ont protesté contre ce que je considère comme une densité très raisonnable considérant qu'on n'a pas le choix de développer des écoquartiers puis d'avoir plus de densité, puis d'avoir une mixité fonctionnelle et sociale, si on veut arriver à atteindre nos objectifs, comme le compromis, si six étages est trop, je veux dire, bien Clichy-Batignolles, vous avez des édifices avec trois fois ça dans certains cas. Le double en tout cas.

2900

2905

LE PRÉSIDENT :

On comprend que la relation entre la dimension de l'espace public extérieur et la hauteur des bâtiments, c'est un enjeu important, puis c'est un critère important dans les écoquartiers en général.

2910

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

Oui. Bien c'est qu'on accepte à ce moment-là de laisser plus de place en espace public mais en échange, ça ne peut pas juste être des duplex à côté ou des triplex. Il faut gagner un peu de densité. Puis le faire avec un mélange effectivement fonctionnel et social, je pense que c'est essentiel.

2915

2920 **LE PRÉSIDENT :**

Dans les écoquartiers généralement dont on a fait la promotion au Québec, il y a toujours eu un obstacle qui est important, qui est le financement. Vous nous dites dans votre mémoire qu'il faudrait un cadre réglementaire et participatif. Il faudrait aussi avoir... Disons, est-ce que ça signifie qu'il doit y avoir une contribution de la municipalité aussi?

2925 **M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :**

Oui, mais quand je dis « cadre réglementaire », le problème...

2930

LE PRÉSIDENT :

Un cadre financier vous parlez aussi.

2935 **M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :**

Oui. Mais ce n'est pas juste dire comment subventionner davantage. Le problème, c'est que la plupart de ces mesures pour faire un écoquartier réellement n'impliquent pas de faire des mesures non rentables qu'on doit faire accepter pour une raison morale. Ce sont des mesures rentables qui ne se font pas actuellement parce qu'on a une vision à trop court terme. Donc la question, c'est comment réussir à implanter des mesures rentables, mais rentables à plus long terme. Ça, c'est une nuance. Parce qu'à ce moment-là, personne ne perd.

2940

C'est pour ça que quand je parlais de la géothermie, un financement de la municipalité qui implanterait la géothermie dans un nouveau quartier, ce n'est pas une mesure qui accroît les coûts pour la Ville, puis pour les contribuables dans la mesure où elle se rentabilise. Par exemple, dans ce cas-ci, ça serait huit ans pour un quartier, par exemple, et après, c'est un bénéfice net.

2945

2950 Je veux dire, là, c'est comme l'eau qui tourne dans les barrages, c'est Hydro-Québec qui fait de
l'argent. Bien là, ça serait la Ville qui empocherait de l'argent parce que la chaleur monte du sol
ou le froid monte du sol. La différence, c'est que Hydro-Québec ne laissera jamais les rivières
couler sans chercher de l'argent alors que nous, bien la chaleur et le froid sous le sol, on ne s'en
occupe pas.

2955

LE PRÉSIDENT :

Je vous remercie beaucoup de votre contribution, Monsieur.

2960

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

Merci beaucoup.

LE PRÉSIDENT :

2965

J'appelle monsieur David Labrosse de la Chambre de commerce de l'Est de Montréal.
Est-ce que madame Jeanne Masson serait déjà présente? Alors j'appellerais madame Masson,
s'il vous plaît. D'accord, on va accepter les gens de la Chambre de commerce. Bonjour!

2970

Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :

Bonjour! Je me présente. D'abord merci de nous recevoir. Je me présente, Christine
Fréchette, présidente-directrice générale de la Chambre de commerce de l'Est de Montréal.

2975

LE PRÉSIDENT :

Bonjour, Madame!