



Mémoire du CLD de la MRC de Memphrémagog

**Préparé à l'intention de la Commission parlementaire dans le
cadre du projet de loi n° 23 « Loi permettant d'assurer
l'agrandissement du Parc national du Mont-Orford, la préservation
de la biodiversité de territoires limitrophes et le maintien des
activités récréotouristiques »**

**Rédaction
Ghyslain Goulet, directeur général**

Mai 2006

Table des matières

1- INTRODUCTION	3
2- PRÉSENTATION DU CLD DE LA MRC DE MEMPHRÉMAGOG	4
3- L'ÉCONOMIE DE LA MRC DE MEMPHRÉMAGOG	4
* L'importance de l'industrie touristique pour la région	6
* Les difficultés économiques récemment vécues dans la région	6
* Les difficultés vécues par l'industrie touristique	7
4- L'HISTORIQUE DU MONT-ORFORD	9
5- LES RECOMMANDATIONS AU REGARD DU PROJET DE LOI N° 23	14

1- Introduction

Le présent mémoire s'inscrit dans le cadre de la Commission parlementaire tenue par le gouvernement du Québec, dont le mandat est l'étude du projet de loi n° 23 « Loi permettant d'assurer l'agrandissement du Parc national du Mont-Orford, la préservation de la biodiversité de territoires limitrophes et le maintien des activités récréotouristiques ».

Le document expose la position du Centre local de développement (CLD) de la MRC de Memphrémagog. Fidèle à notre mission qui est de favoriser le développement économique de la région, le CLD a depuis plusieurs années travaillé étroitement dans le dossier de la station touristique du Mont-Orford avec tous les partenaires impliqués afin de trouver une solution à long terme aux problématiques et enjeux reliés à cette station.

Par conséquent, nous avons donc une bonne compréhension et connaissance de tous les éléments économiques de ce dossier, ce qui nous rend en mesure de faire une analyse et des recommandations appropriées aux instances gouvernementales et ce, afin de favoriser la meilleure solution pour la population et le développement de la région Memphrémagog.

Le présent mémoire ne vise pas à exprimer une position politique de la région au regard du projet de loi n° 23, puisque le CLD constitue, en vertu de la loi n° 34, l'entité sous l'égide de la MRC, responsable du développement économique de son territoire. Ainsi, le présent document ne s'exprimera que sur les aspects économiques du processus engagé par le gouvernement du Québec.

2- Présentation du Centre local de développement (CLD) de la MRC de Memphrémagog

Le Centre local de développement (CLD) de la MRC de Memphrémagog a pour mission de stimuler le développement économique du milieu, de favoriser la création, l'expansion et la consolidation des entreprises par le soutien de l'entrepreneuriat individuel et collectif et par des mesures de soutien aux intervenants en économie sociale. Il a comme responsabilité de définir le plan d'action pour l'économie et l'emploi du territoire de la MRC de Memphrémagog.

Au nombre de ses mandats, le CLD compte : l'élaboration de stratégies liées au développement de l'entrepreneuriat et des entreprises; la mise sur pied et la gestion de services dédiés au démarrage des entreprises; la gestion de différentes sources de financement pour la réalisation de projets; la planification du développement industriel et enfin l'accueil, le positionnement régional et le soutien au développement de l'offre touristique.

Le conseil d'administration du CLD, composé de 13 membres, est issu des différents secteurs socio-économiques représentatifs de notre milieu. On y trouve des représentants des secteurs municipaux, industriel, touristique, communautaire, commercial ainsi que de l'éducation et de la santé.

Dix-sept municipalités se partagent le territoire de la MRC de Memphrémagog, couvrant une superficie totale de 1327 km². Le territoire se démarque par la concentration de montagnes et de lacs qui y nichent. Ces lacs et ces cours d'eau sont à la base des secteurs d'activité dominants du développement de la MRC, à savoir : la villégiature qui occupe une forte proportion des berges sur plus de 27 plans d'eau et le récréotourisme tirant profit du nautisme.

Par ailleurs, la forêt couvre 71 % de la superficie du territoire et constitue un patrimoine naturel unique du fait de la qualité, de la maturité et de la variété des essences relevées.

3- L'économie de la MRC de Memphrémagog

Le territoire de la MRC de Memphrémagog est réputé pour la qualité de vie qui y est offerte, ses paysages, ses montagnes et son environnement exceptionnel qui en ont fait, dès le début de sa colonisation, un lieu de villégiature et de développement touristique fort convoité.

En effet, c'est à compter de 1881, avec l'arrivée massive des Canadiens français attirés par les emplois dans les usines du textile, que le potentiel touristique de la région a commencé à émerger. Graduellement, les touristes montréalais et américains s'installent sur les rives des lacs Massawippi et Memphrémagog durant la période estivale. Dès lors, on voit naître une activité touristique et de villégiature qui s'intensifie à partir des années 80, jusqu'à occuper aujourd'hui une part importante de l'activité économique régionale, entre autres, sur le plan des emplois.

En 2001, on recensait 41 871 personnes résidant dans la MRC de Memphrémagog, ce qui représentait une augmentation de 5 222 habitants ou 14,2 % depuis le recensement de 1991.

En ce qui a trait à la situation économique actuelle de la MRC, une grande partie des emplois de la région est concentrée dans deux secteurs de l'activité économique. En fait, 3,4 % de la main-d'oeuvre travaille dans l'industrie primaire, alors que 34,9 % œuvre dans l'industrie secondaire et

61,7 % dans l'industrie tertiaire. Au total, 20 795 personnes sont en emploi, 1 375 sont prestataires de l'assurance-emploi et 12 960 sont inactifs.

Dans la région, les secteurs traditionnels de l'industrie primaire sont peu présents. Seulement 3,4 % de la population active, soit 705 personnes, travaillent principalement dans les secteurs de l'agriculture, de la foresterie, de la pêche sportive et de la chasse. De fait, la MRC se situe à l'avant-dernier rang en Estrie, après la Ville de Sherbrooke, quant à l'importance de cette industrie.

Toujours selon les données de 2001, un total de 34,9 % de la main-d'œuvre, soit 7 260 personnes travaillaient dans l'industrie secondaire, dont 1 280 personnes dans le secteur de la construction et 5 980 dans le secteur de la fabrication.

L'industrie tertiaire, pour sa part, emploie 61,7 % de la population active, soit 12 830 personnes. La MRC se classe ainsi deuxième parmi tous les territoires de l'Estrie. Le premier rang est détenu par la Ville de Sherbrooke, dont 74,6 % de la population active travaille dans l'industrie tertiaire, ce qui inclut le secteur institutionnel, très important pour cette ville. La répartition de la main-d'œuvre dans les divers secteurs de l'industrie tertiaire est semblable à celle de l'Estrie. La MRC de Memphrémagog occupe toutefois le premier rang des territoires de l'Estrie dans le secteur de l'hébergement et des services de restauration avec 7,4 % (1 540 emplois) de sa population active travaillant dans ce secteur spécifique de l'industrie tertiaire. Si on exclut les principaux emplois en lien avec les services publics (hôpitaux, commission scolaire et services municipaux), l'industrie touristique fournit un grand nombre des emplois du secteur tertiaire, soit quelque 3 760 emplois permanents.

Au cours de la période de 1991 à 2001, la situation du marché du travail s'est grandement améliorée dans la MRC de Memphrémagog. Cette situation est attribuable à une croissance importante du secteur manufacturier (gain de 50 % des emplois pendant cette période) et aux activités liées à la villégiature et au tourisme qui se sont accrues pendant cette même période.

Cependant, cette situation s'est nettement détériorée en 2004-2005 avec la perte de plusieurs centaines d'emplois comme nous l'illustrerons dans quelques chapitres.

L'importance de l'industrie touristique pour la région

Comme il a été mentionné précédemment, l'industrie touristique représente un des principaux moteurs économiques de la région et ce, depuis le début de sa colonisation.

Ce secteur est caractérisé par la présence de nombreuses entreprises dont la très grande majorité sont de petite taille et de quelques entreprises majeures que l'on peut qualifier de chefs de file ou de donneurs d'ordres.

À cette situation s'ajoute le fait que l'offre touristique de la région repose essentiellement sur quelques attraits naturels d'importance, tels que les lacs Memphrémagog et Massawippi, les montagnes Orford et Owl's Head, et le Parc national du Mont-Orford. On trouve de plus une gamme variée de produits touristiques (spa, vignobles, excursions, produits culturels, etc.) qui sont offerts aux nombreux touristes, villégiateurs et résidents de la MRC de Memphrémagog.

Parmi les sites importants, la station touristique du Mont-Orford se démarque avec ses 375 employés en hiver et ses 125 en été, et constitue l'un des principaux moteurs économiques et touristiques de la MRC de Memphrémagog. Son pouvoir d'attraction ainsi que les nombreuses activités qui y sont offertes en font un pilier de l'économie régionale.

De façon plus spécifique, en 2004, selon les données tirées de Statistiques Canada, le territoire de la MRC de Memphrémagog a attiré 1 234 300 visiteurs, dont 71 % proviennent du Québec et 25 % des États-Unis. Cette affluence représente près de 1,28 million de nuitées et des recettes estimées à 122 millions de dollars.

Toujours selon les mêmes sources, on considère qu'il y avait en 2004, 3 165 emplois directs ou indirects en lien avec l'industrie touristique locale et que les dépenses moyennes journalières des touristes se situent à 95,26 \$.

Depuis plusieurs années, la région déploie de nombreux efforts afin de consolider les emplois de cette industrie qui demeure, à certains égards, fragile en raison de sa saisonnalité. L'affluence touristique s'accroît pendant deux périodes de l'année, soit l'été et l'hiver, tout en étant tributaire de facteurs externes tels que la température et la valeur de notre devise.

Les difficultés économiques récemment vécues dans la région

Au cours des deux dernières années, l'actualité économique dans la MRC de Memphrémagog a été marquée par de nombreux événements, notamment les pertes d'emploi dans le secteur manufacturier. Plusieurs entreprises fragilisées par des facteurs externes tels la concurrence asiatique, l'accroissement de notre devise et par des marchés en décroissance, notamment celui de l'automobile, ont dû réduire de façon significative leurs activités, ce qui a eu de grandes conséquences au chapitre de l'emploi manufacturier.

À titre indicatif, la fermeture de l'usine de Olymel à l'automne dernier a occasionné la perte de plus de 400 emplois. GDX Automotive, récent acquéreur de SaarGummi Québec, a annoncé une consolidation de ses activités avec comme conséquence la suppression de plus de 600 emplois à Magog d'ici juin 2006. Cela est sans compter l'effet « domino » de ces annonces sur les activités de sous-traitance industrielle et des retombées directes et indirectes sur la région, puisque l'effet combiné des mises à pied de ces deux entreprises seulement représente près de 40 millions de dollars de perte en masse salariale annuellement.

L'impact de ces fermetures et consolidations constitue une perte nette de plus de 1 700 emplois pour les années 2004 et 2005, soit une perte de 25 % des emplois industriels sur 2 ans.

Devant ces événements, il y a eu urgence de mettre en œuvre un plan d'action pour contrer la situation. Ainsi, le 11 mai 2005, Monsieur Claude Béchar, alors ministre du Développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation, a constitué un comité interministériel afin d'identifier et de mettre en place des solutions qui permettront d'assurer la relance économique de la région Magog-Orford. Ce comité est soutenu par la direction régionale de l'Estrie de ce même ministère avec la collaboration d'Investissement Québec, d'Emploi-Québec, du ministère des Affaires municipales et des Régions et du MAPAQ. Le gouvernement du Canada, par l'entremise du bureau de Développement économique Canada en Estrie, a également manifesté sa volonté de prendre part à la réalisation de certaines actions visant la relance économique de la région.

Afin de relever ces défis et de mettre en œuvre le plan d'action sur le plan local et assurer une cohérence dans les nombreux gestes qui seront posés, un comité de relance industrielle et de support au milieu a été formé. Ainsi, ce comité a élaboré un plan de relance qui fut déposé aux instances gouvernementales et a obtenu un support financier du gouvernement du Québec. Les intervenants de la région s'affairent actuellement à mettre en œuvre le plan de relance.

Les difficultés vécues par l'industrie touristique

En matière de tourisme, le CLD de la MRC de Memphrémagog assume la prise en charge de l'accueil touristique, le soutien à la promotion et au positionnement régional, l'accompagnement au développement de l'offre touristique et le tourisme d'affaires. Plus spécifiquement, le CLD -Tourisme soutient et suscite la concertation entre les entreprises touristiques sur son territoire, représente ses partenaires auprès des différentes instances régionales et nationales et planifie les actions de promotion et de positionnement annuels à portée régionale et nationale.

État de la situation de l'industrie touristique dans la MRC de Memphrémagog

L'évolution des performances de l'industrie touristique de la MRC au cours de la période de 2001 à 2004 tel qu'estimé par Statistique Canada a été marquée par des fluctuations importantes, voire une détérioration significative.

➤ Évolution du nombre de visites-personnes

L'observation des estimations du nombre de visites-personnes (figure 1) démontre une tendance à la baisse moyenne au niveau des visiteurs, -3,7% annuellement depuis 2001. À son niveau le plus bas à cette période, le nombre de visites-personnes a connu un sommet pour la période, en 2002. Des résultats qui se sont détériorés en 2003 et 2004, ramenant le niveau des visites-personnes inférieur à celui de l'année 2001.

**Figure 1 : Évolution du nombre de visites-personnes
2001 - 2004**

(Voyages même jour ou avec nuitées)

En '000	2001	2002	2003	2004	Var.Moy.An 2001-2004
Le Québec	46 279	51 906	52 516	53 910	5,2%
Cantons-de-l'Est	5 544	6 067	5 726	5 726	1,1%
MRC Memphrémagog	1 380	1 583	1 409	1 234	-3,7%

Source : Compilation à partir des données de Statistique Canada

Une tendance baissière nette pour la période 2001-2004 qui, comparée aux résultats estimés pour la région touristique des Cantons-de-l'Est est inverse, bien que cette dernière ait connu une croissance de 4 à 5 fois moins forte que la province.

➤ **Évolution du nombre de nuitées (toute provenance et type d'hébergement)**

Des fluctuations et une tendance à la baisse s'observent conséquemment pour notre région dans le volume estimé des nuitées (figure 2), alors que l'on constate une baisse moyenne de plus de 15 % depuis quatre ans.

On observe ainsi le même phénomène pour la région touristique des Cantons-de-l'Est qui, bien qu'ayant connu une légère hausse en moyenne du nombre de visites-personnes, a vu décroître ses volumes de nuitées à un rythme important. En comparaison avec la MRC, compte tenu de ces observations, on peut associer une meilleure performance à l'égard des volumes de visiteurs de la région à un accroissement du nombre d'excursionnistes (voyageurs sans nuitée) dans les Cantons-de-l'Est, mais à l'extérieur de la MRC Memphrémagog.

**Figure 2 : Évolution des nuitées
2001 - 2004**

En '000	2001	2002	2003	2004	Var.Moy.An 2001-2004
Le Québec	76 848	86 274	83 898	86 443	4,0%
Cantons-de-l'Est	6 576	5 649	6 504	5 262	-7,2%
MRC Memphrémagog	2 121	1 795	1 967	1 279	-15,5%

Source : Compilation à partir des données de Statistique Canada

➤ **Impact estimé sur l'industrie touristique dans la MRC Memphrémagog pour la période 2001-2004**

Les estimations fournies par Statistique Canada pour la période 2001-2004 établissent à 122 M \$ le niveau de dépenses des touristes pour l'année 2004, soit une décroissance annuelle moyenne de 12,8 %, alors que le niveau de dépenses s'établissait à 184 M \$ en 2001.

**Figure 3 : Évolution des recettes touristiques
2001 - 2004**

En '000 000 \$	2001	2004	Var.Moy.An 2001-2004
Le Québec	7 541,0	8 794,0	5,3%
Cantons-de-l'Est	488,2	441,2	-3,3%
MRC Memphrémagog	183,6	121,8	-12,8%

Source : Compilation à partir des données de Statistique Canada

Nous avons vu que la région de Memphrémagog, à l'instar de la destination touristique des Cantons-de-l'Est, mais de manière plus marquée, connaît depuis plusieurs années une détérioration importante de l'achalandage touristique. S'ajoutant à cela l'ensemble des constats perçus au terme de plusieurs démarches de consultation et de réflexion avec l'industrie au cours de la même période, il est impératif qu'un certain nombre d'actions se réalisent dans un avenir rapproché afin de relancer l'industrie et l'emploi lié au secteur et nous considérons que la relance de la station du Mont-Orford fait certainement partie de ces impératifs.

4- L'historique du Mont-Orford

C'est en 1938, à la suite d'une loi spéciale du gouvernement du Québec, que le Parc provincial du Mont-Orford est né. Dès le début, des travaux de déboisement sont amorcés pour construire une route menant au sommet du Mont-Orford. Peu de temps après, l'aménagement d'installations pour un terrain de golf et pour le ski alpin est réalisé, grâce à une étroite collaboration entre le gouvernement et des organismes du milieu.

Certains aménagements de la montagne et du terrain de golf ont été faits au cours des années 60, mais il faudra attendre le milieu des années 80 pour voir un développement plus organisé du domaine skiable du Mont-Orford. De 1984 à 1990, près de 19 millions de dollars ont été investis pour la création, le réaménagement et le développement des pistes, l'installation de nouveaux télésièges, la mise en place d'un système d'enneigement artificiel, couvrant 85 % du domaine skiable et la construction d'un nouveau chalet de ski.

Aujourd'hui, en plus des équipements de la station de ski alpin et du terrain de golf de 18 trous, le Parc offre d'autres activités récréotouristiques. À titre d'exemples, les amateurs d'activités sportives peuvent pratiquer le ski de randonnée, la raquette, le cyclisme, la randonnée pédestre et l'escalade de glace. Les campings des lacs Stukely et Fraser possèdent plus de 400 emplacements et aux abords de ces lacs, des plages ont été aménagées et différents services nautiques sont offerts. On trouve également le Centre de villégiature Jouvence qui offre des salles de réunion, des activités récréatives, sportives et d'interprétation de la nature, et accueille plus de 20 000 personnes par année.

De plus, le Parc accueille sur son territoire, le Centre d'Arts Orford, un complexe intégré comprenant une salle de concerts de 500 places et une galerie d'art. Le festival estival présente chaque année quelques 40 concerts auxquels assistent environ 15 000 spectateurs. Ce lieu

d'animation culturelle et artistique de renommée mondiale reçoit plus de 400 stagiaires par année, provenant d'une trentaine de pays, qui prennent part à l'Académie de musique.

Les installations de ski alpin

Actuellement, la station de ski du Mont-Orford est considérée comme le quatrième plus important domaine skiable au Québec et la plus grande station de ski canadienne au sud de Montréal. Composée de trois montagnes skiabiles sur quatre versants, la station comprend 56 pistes dans un environnement de près de 73 hectares (180 acres). La principale montagne, le Mont-Orford, présente un dénivelé considéré comme le quatrième plus grand parmi les stations de ski du Québec, soit 540 mètres (1 770 pieds). Les deux autres montagnes, le mont Giroux et le mont Alfred-Desrochers, avec des dénivellations respectives de 330 mètres (1 082 pieds) et de 335 mètres (1 098 pieds), complètent le domaine skiable. De ces pistes, 37 % sont considérées comme faciles, 33 % difficiles et 30 % très difficiles. De plus, il y a quelques boisés pour répondre aux besoins des skieurs avertis.

Le Mont-Orford a toujours été un attrait puissant pour les amateurs de la nature et les adeptes des sports de plein air. Dès la naissance du ski alpin au Québec, le Mont-Orford a attiré les skieurs, qui ont commencé à aménager ses pentes dans les années 30, avec des moyens de fortune. En 1939, les skieurs y installaient une remontée mécanique rudimentaire.

À partir de 1963, avec la création de la *Cie de Gestion Orford inc.*, l'aménagement de la montagne commence à se faire d'une façon planifiée afin de répondre à la demande croissante de loisirs de masse. Le ski alpin prend alors son premier véritable essor : ajout de plusieurs remontées mécaniques conformes aux normes de l'époque, dont les *Chaises du ciel* qui étaient alors le plus long télésiège double au Canada; développement du mont Alfred-Desrochers; modernisation et agrandissement du chalet. Des compétitions nationales s'y tiennent régulièrement.

Après 1975, la station de ski connaît une période de stagnation : équipements désuets et mal entretenus, gestion déficiente, réputation de plus en plus négative, alors que les techniques du sport se développaient et que les skieurs devenaient de plus en plus exigeants. En 1980, après un hiver particulièrement désastreux, la *Cie de Gestion Orford inc.* est près de la faillite.

M. Fernand Magnan, architecte, déjà impliqué dans le développement d'un village de loisirs près du Mont-Orford, s'entend alors avec les actionnaires pour tenter de sauver la station. En mettant de l'ordre dans les équipements existants, en améliorant l'entretien des pistes, en réorganisant les services à la clientèle et en assurant une gestion serrée, il parviendra, en effet, à éviter la faillite.

À compter de 1984, la station du Mont-Orford connaît un bon nombre d'aménagements dans le but de créer une station touristique d'importance et d'améliorer les infrastructures, afin de répondre aux besoins de la clientèle. Il est à noter également, que ces investissements se sont inscrits, à l'époque, dans le cadre de la volonté du gouvernement du Québec de favoriser le développement des centres de ski au Québec par la mise en oeuvre de plusieurs programmes d'aide financière. Vous trouverez ci-dessous un sommaire des principaux aménagements effectués au cours des années subséquentes :

1984-1985

- Mise en place d'un système d'enneigement artificiel à haute pression contrôlé par ordinateur et couvrant 50 % du domaine skiable.

- Installation d'un nouveau télésiège sur le Mont-Orford. Ce télésiège triple est parallèle aux deux télésièges existants.
- Création d'une nouvelle piste sur le Mont-Orford, la *Maxi*, ajoutant à elle seule 4,4 hectares (11 acres) au domaine skiable.
- Réaménagement complet de la piste *Trois-Ruisseaux*, redessinée de haut en bas, couvrant maintenant 6,4 hectares (16 acres) de domaine skiable.
- Élargissement et amélioration de certaines pistes existantes et ajout de pistes secondaires permettant le passage d'un secteur à l'autre de la montagne.

1986-1987

- Création de nouvelles pistes.
- Réaménagement complet de pistes existantes, dont la *Magnum*, sur le mont Giroux nord, et la *Grande Coulée* sur le Mont-Orford, offrant un domaine skiable de 6 hectares (15 acres).
- Installation d'un nouveau télésiège quadruple sur le versant nord du mont Giroux.
- Prolongement du système de neige artificielle.
- Construction d'un nouveau chalet de ski ajoutant 1 000 places assises et offrant tous les services d'une grande station : services alimentaires et de cafétéria entièrement réorganisés, garderie, bar sans alcool pour les adolescents, bar agrandi servant de restaurant à l'heure du lunch.
- Construction d'une nouvelle boutique de vente, de location et de réparation.

1988-1989

- Aménagement d'un quatrième versant sur le versant est du mont Giroux.
- Création de trois nouvelles pistes sur ce nouveau versant.
- Installation d'un télésiège quadruple.
- Extension du système de neige artificielle.
- Construction d'une billetterie et d'un stationnement au pied du versant est.

1995-1996

- Aménagement des glissages sur tube, qui permettent de servir une nouvelle clientèle, surtout familiale.

1997-1998

- Création de quatre nouvelles pistes en sous-bois réparties sur les monts Orford et Giroux.

L'aménagement du club de golf

L'aménagement du premier neuf trous de golf a eu lieu en 1938. Dans les années 60, la *Cie de gestion Orford inc.* réaménage le terrain de golf et le complète à 18 trous. Par la suite, malgré les efforts exigés par la reconstruction de la station de ski, de nombreux aménagements sont effectués au terrain de golf, entre autres :

- Réfection des services sanitaires, des cuisines et du bar.
- Réfection de la boutique de vente et de services à la clientèle.
- Amélioration des édifices : renforcement des fondations et de la structure, réfection du toit, remplacement de la majorité des fenêtres, ajout d'un garage pour l'entretien.
- Amélioration du terrain : reconstruction des ponts et ponceaux, drainage, nouvelle signalisation, construction des sentiers de circulation sur la majorité des parcours.
- Équipements : achat de voitures de golf, achat d'équipements requis pour les opérations.

Enfin, en 2001, à la suite d'un incendie, le chalet du club de golf est entièrement reconstruit.

Le portrait des années 80-90

Plusieurs centaines d'emplois ont été créés dans la région de Magog-Orford à la suite des travaux d'expansion de la station touristique, autant dans le domaine de l'hébergement et de la restauration que dans les commerces au détail. Mais, surtout, les équipements de loisir de masse mis en place ont confirmé le rôle de la station touristique comme moteur de l'industrie touristique de la région.

Le développement du centre de ski dans les années 80 et 90 a eu un effet d'entraînement énorme sur la région. En 1980, il y avait 180 chambres d'hôtel dans un rayon de 7 km de la montagne. Aujourd'hui, il y en a 2 300 (hôtels, auberges, condos en location, gîtes du passant).

De 1984 à 1989, les investissements dans le domaine immobilier (unités de condos, hôtels, auberges) ont été importants dans la région, comme en témoignent les données ci-dessous :

- En 1984, **6 millions de dollars**
- En 1985, **8 millions de dollars**
- En 1987, **40 millions de dollars**
- En 1988-89, près de **35 millions de dollars**

Ainsi, les améliorations apportées à la station ont suscité de nombreux investissements immobiliers qui, malheureusement, n'ont pas apporté un accroissement de la rentabilité de la station au fil des années.

Malgré les nombreux investissements réalisés de 1984 à 1998, les gestionnaires de la *Cie de Gestion Orford inc.* ont dû remettre les clés de la station touristique au gouvernement du Québec en avril 1998. Cette décision est attribuable au fait qu'un investisseur privé ne peut rentabiliser la

modernisation de ses infrastructures à même ses principales sources de revenus, soit le ski et le golf, alors que dans les années 80, les centres de ski bénéficiaient de l'aide gouvernementale pour l'acquisition d'équipements.

De 1998 à 2000, malgré l'avènement de nouveaux gestionnaires, la station touristique ne fait pas l'objet d'investissements importants, rendant les installations désuètes.

Le CLD a eu l'occasion de prendre connaissance des états financiers de la station touristique, et ce, depuis le début des années 80. L'analyse de ceux-ci a démontré que la station a été rentable, surtout à la fin des années 80. À compter de 1995, la situation économique ainsi que les taux d'intérêt plus élevés ont engendré une baisse d'achalandage, entraînant une diminution de la rentabilité de la station, situation financière qui semble persister depuis.

La route vers un nouvel acquéreur

En 1998, lors de reprise du bail de la station, le gouvernement du Québec et les créanciers ont mandaté la firme KPMG afin de gérer temporairement celle-ci, et de procéder à la vente des éléments d'actif de la station de ski et du golf du Mont-Orford dans le cadre défini à l'époque, soit celui d'opérer ses installations dans le parc.

Le CLD de la MRC de Memphrémagog a eu l'occasion de côtoyer au moins six groupes qui ont manifesté un intérêt au regard de l'acquisition des infrastructures du Mont-Orford, notamment en échangeant de l'information et en offrant un soutien à tout acquéreur susceptible de relancer et maintenir les activités de la station.

Tout comme pour l'entreprise précédente, le défi d'assurer la rentabilité demeurerait entier pour tout nouvel acquéreur. Il apparaissait toujours risqué, pour une entreprise du secteur privé, de rentabiliser cette station à partir des seules activités de ski alpin et de golf, sans opportunités de développement immobilier, considérant les investissements nécessaires pour maintenir la qualité des équipements et des activités.

Dans un cadre aussi rigide, et avec un mandat aussi limité que la liquidation des éléments d'actif, à notre connaissance, un seul consortium local a déposé une offre d'achat pour la station afin de relancer ses activités.

C'est donc dans cette perspective et avec la volonté de définir un projet de développement durable pour cette station, que le nouveau groupe d'acquéreurs a pris possession des installations en août 2000. Depuis ce temps, les nouveaux gestionnaires ont élaboré un premier projet de développement qui fut amendé en tenant compte des commentaires reçus lors des consultations tenues en décembre 2002.

Qui plus est, le Bureau d'audiences publiques sur l'environnement (BAPE), a tenu en février 2005 des audiences publiques sur le projet, desquelles ont découlé un rapport ainsi que des recommandations sur le plan directeur alors déposé par Mont-Orford inc. Suite à l'analyse de l'ensemble de la situation et fort des événements qui ont marqué ce dossier, le gouvernement du Québec déposait son projet de loi n°23 qui fait l'objet de la présente Commission parlementaire.

5- Les recommandations au regard du projet de loi n° 23

Le CLD de la MRC de Memphrémagog reconnaît, d'emblée, l'importance de la station de ski du Mont-Orford dans l'économie locale et régionale. Cette station, depuis son origine, a joué un rôle majeur dans le développement de la région.

À la lumière des faits qui se sont accumulés au fil des ans, il est évident pour le CLD de la MRC de Memphrémagog, que la station touristique dans son état actuel, avec comme seules activités le ski alpin et le golf, ne peut rentabiliser des infrastructures dont les coûts de fonctionnement et de modernisation sont fort élevés et s'avèrent un risque financier trop important pour tout promoteur privé.

C'est dans cette perspective que le CLD de la MRC de Memphrémagog a appuyé la réalisation d'un projet de développement qui permettra la consolidation et la création de plusieurs emplois dans les secteurs touristique et commercial à moyen terme, structurera davantage notre offre touristique en offrant une gamme de produits complémentaires et surtout, assurera enfin la viabilité financière de cette station, qui a connu sa large part de difficultés depuis une décennie.

Le CLD de la MRC de Memphrémagog a également examiné les répercussions économiques que pourrait entraîner la fermeture de la station de ski du Mont-Orford. Moteur économique de premier plan, l'exploitation de la station de ski alpin à Orford crée un nombre important d'emplois directs et indirects dans les secteurs touristique et commercial et stimule le démarrage d'entreprises de produits et services connexes comme par exemple, l'hébergement et la restauration. Rappelons aussi que l'activité touristique hivernale de la région est, à bien des égards, tributaire de la vitalité de la station touristique.

Dans ce contexte, il est inconcevable pour notre région, qu'au terme de tout processus entourant le projet de loi n° 23, d'envisager qu'une telle fermeture survienne.

Par ailleurs, ce Parc a su assumer une double vocation récréative et de conservation depuis sa création. Nous ne pouvons plus revenir en arrière et ignorer le rôle moteur des équipements touristiques hivernaux situés dans le parc qui ont façonné au fil du temps, le visage de cette station touristique.

Nous sommes d'avis que tout projet devra être un bel exemple de l'équilibre qu'il doit y avoir entre l'environnement et l'économie. Puisqu'il y a une forte interdépendance entre les deux, le projet ne peut se réaliser sans prendre en considération les impacts de l'un sur l'autre. Il s'agit plutôt de se servir collectivement de ce projet comme modèle pour répondre aux objectifs recherchés dans un projet de développement durable.

Il en va de soi, comme région nous sommes fort préoccupés par l'intégration harmonieuse du projet dans le cadre naturel du Parc et de la préservation des sites jugés de grande valeur sur le plan écologique. Qui plus est, sur le plan du développement touristique, certains constats importants doivent être pris en considération au regard de tout projet de développement touristique devant être réalisé au Mont-Orford, à savoir : l'importance de développer des activités touristiques complémentaires; la nécessité d'enrichir notre offre touristique; l'absence d'un attrait touristique majeur qui constituerait un moteur pour la région.

Ainsi, les recommandations formulées dans le présent mémoire prennent en considération les éléments précédemment énumérés mais aussi des mesures visant à s'assurer que le projet qui y sera réalisé engendrera des retombées économiques pour notre région qui, depuis la fin des années 1990, n'a pas bénéficié d'investissements touristiques importants lui permettant de demeurer concurrentielle à titre de destination touristique, dans un marché où la concurrence s'avère de plus en plus importante. Les recommandations visent donc un grand objectif en lien avec les champs de compétences du CLD, soit les intérêts économiques de la région.

LA RECOMMANDATION

LE GOUVERNEMENT DOIT PRIVILÉGIER UN APPEL DE PROJETS RÉCRÉOTOURISTIQUES QUI ASSURERA LA PÉRENNITÉ DE LA STATION TOURISTIQUE TOUT EN OPTIMISANT LES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES POUR LA RÉGION. POUR CE FAIRE, LA RÉGION DOIT ÊTRE ASSOCIÉE À UN TEL PROCESSUS.

La région de Memphrémagog a réussi, au fil des décennies, à conjuguer le développement de sa région en harmonie avec son cadre naturel. Ainsi, de par son schéma d'aménagement, la MRC a réussi à préserver un cadre naturel tout à fait exceptionnel qui fait l'envie de nombreuses régions au Québec tout en s'assurant d'une activité économique prospère. Tout projet économique d'envergure doit être au préalable analysé par les autorités locales (MRC, CLD et municipalités) afin de s'assurer que celui-ci s'inscrive dans les orientations de la région.

Ainsi, considérant l'importance du projet qui pourrait être réalisé au Mont-Orford, dans de nouvelles conditions, il est impératif que les autorités locales, dont le CLD de la MRC de Memphrémagog représentant le milieu socio-économique de la région, participent à l'évaluation de tout projet émanant d'un promoteur privé (plan d'affaires) puisque celui-ci marquera de manière significative le visage touristique, économique et naturel de notre région.

Principal argument qui a appuyé les prises de positions antérieures, soit la consolidation des activités de la station, le gouvernement du Québec doit s'assurer de la pérennité des activités de la station de ski, dont nous qualifions certaines infrastructures de désuètes. Ainsi, nous recommandons à ce qu'un pourcentage des investissements réalisés dans le secteur immobilier soit obligatoirement destinés à améliorer, restaurer et changer des infrastructures dont le coût a été estimé récemment à plusieurs millions de dollars. Par cette mesure, la région bénéficiera d'une station de ski de meilleure qualité qui profitera à la fois à la population, mais également aux touristes.

Afin de s'assurer que tout promoteur ne réalisera pas d'activité de spéculation sur des terres à grande valeur écologique et économique, nous recommandons au gouvernement du Québec qu'il y ait engagement légal auprès de l'entreprise et des propriétaires dont l'offre sera retenue, afin de s'assurer du maintien et du développement des activités de la station de ski pour une période de 10 ans. À cet égard, il doit y avoir un lien entre les opérations de ski et tout éventuel développement immobilier qui pourrait être réalisé.

La position du CLD de la MRC de Memphrémagog a toujours reposé sur le fait que pour rentabiliser et consolider les activités de la station, il fallait permettre à celle-ci de réaliser des activités lui permettant de générer d'autres revenus que ceux du ski et du golf. Dans ce contexte, et

à la lumière de la situation de d'autres stations de ski sises au Québec et à l'extérieur, le développement immobilier constitue le moyen reconnu afin de répondre à cet impératif.

Cependant, notre préoccupation repose, bien entendu, sur la viabilité de la station par l'apport de d'autres revenus, mais également sur le type de développement et de produits qui y seront réalisés.

Dans ce contexte, nous croyons que le seul apport de condominium au Mont-Orford générera, au-delà des retombées économiques reliées à la construction, un apport économique plutôt mitigé auprès de notre industrie touristique. Ainsi, nous recommandons au gouvernement du Québec dans la perspective de réaliser un appel de projets ayant un apport en terme de retombées touristiques pour l'ensemble des Cantons-de-l'Est et la MRC de Memphrémagog, qu'il y ait obligation à ce que le promoteur réalise également des investissements dans des équipements aux produits actuels jugés plus structurants pour notre économie et qui pourraient être notamment dans le secteur de l'hôtellerie et activités touristiques complémentaires afin d'améliorer l'offre touristique de la région dont l'objectif ultime, est d'offrir un produit touristique 4 saisons et ainsi contrer les effets de la saisonnalité sur l'économie et l'emploi.

Nous croyons que le gouvernement ne doit pas fonder une décision de vente que sur le seul critère du soumissionnaire offrant le prix le plus élevé, mais plutôt sur les engagements en lien avec la pérennité de la station.

Le projet de loi actuel vise à procéder à la vente des terres actuellement sous bail, dans ce contexte, le CLD privilégie plutôt un appel de projets récréotouristiques dont la proposition retenue pourrait privilégier un plus large consensus auprès du milieu économique.

Enfin, le CLD reconnaît la volonté du gouvernement du Québec d'agrandir le Parc national du Mont-Orford et que tout agrandissement constitue un apport économique additionnel pour la région.

Fort de ses éléments, nous souhaitons que le gouvernement du Québec s'associe à notre milieu, en constituant un comité indépendant, qui aurait pour but de recommander le projet (plan d'affaires) qui répondrait le mieux aux critères suivants :

- Une rentabilité financière ainsi qu'une viabilité à terme du centre de ski avec obligation de restauration de ses infrastructures ;
- La conception, la mise en œuvre et l'opération d'un centre récréotouristique de qualité, dont la nature et les caractéristiques s'inspireraient du cadre unique que constitue le Parc et le développement de produits touristiques complémentaires à l'offre régionale ;
- La création et la consolidation d'emplois en région ;
- La correction des dommages causés par les interventions du passé (érosion, ensablement des rivières et lacs, dégradation de la végétation) ;
- Le respect rigoureux et avisé des règles qu'impose le développement durable à toute nouvelle implantation immobilière.