ORFORD 911

Mémoire sur le projet de loi No 90

Loi concernant le parc national du Mont-Orford

Préparé par le Groupe Orford 911
Le 19 avril 2010

Table des matières

1.	INTRODUCTION.....	3
2.	PRÉSENTATION DU GROUPE ORFORD 911.....	3
3.	POSITION DU GROUPE CONCERNANT LA RELANCE DE LA STATION TOURISTIQUE DU MONT ORFORD.....	4
	A) Constat actuel concernant le Mont Orford.....	4
	B) Résumé de la position actuelle d’Orford 911.....	5
	C) Notre vision de la station touristique dans 10 ans.....	6
4.	COMMENTAIRES ET RECOMMANDATIONS CONCERNANT LE PROJET DE LOI No 90.....	7
	4.0 Commentaires généraux sur le projet de loi.....	7
	4.1 Commentaires et recommandations - Section I.....	8
	4.2 Commentaires et recommandations - Section II.....	9
	4.3 Commentaires et recommandations - Section III.....	9
	4.4 Commentaires et recommandations – Section IV.....	9

ANNEXES

	A) Commentaires concernant le document d’appel d’offres déposé le 23 mars 2010.....	10
	B) Recommandations formulées par Orford 911 concernant les éléments à inclure dans le document d’appel d’offres prévu pour janvier 2010 (7 janvier 2010).....	11

1. INTRODUCTION

Le présent mémoire a pour but de vous présenter nos commentaires sur le projet de loi No 90 et de formuler des recommandations précises en vue de maximiser les chances de réussite de relance de la station touristique du Mont Orford. Dans les sections suivantes nous avons cru bon vous introduire adéquatement au Groupe Orford 911 et vous faire part de sa position concernant la relance de la station touristique, position publiée le 17 février 2010.

Nous avons inclus en annexe, les recommandations que nous avons formulées aux organismes de la région ainsi qu'au Ministère, concernant les éléments à inclure dans le document d'appel d'offres afin d'assurer la pérennité du centre récréotouristique, ainsi que nos commentaires sur le document d'appel d'offres émis le 23 mars dernier. Nous espérons que nos points de vue seront accueillis favorablement et nous demeurons à votre disposition pour vous fournir tous renseignements additionnels que vous jugerez nécessaires.

2. PRÉSENTATION DU GROUPE ORFORD 911

Le Groupe Orford 911 a été mis sur pied au printemps 2008 par une dizaine de skieurs et/ou planchistes préoccupés par la situation du Mont Orford et désirant assurer la pérennité de cette station touristique. Le Groupe a cherché tout d'abord à s'assurer de la représentation des utilisateurs de la station auprès du comité de parrainage de la MRC de Memphrémagog qui avait été invité à formuler des recommandations sur le dossier du Mont Orford. Des appuis à cette demande ont été sollicités auprès des utilisateurs de la station et plus de 800 signatures ont été recueillies et déposées auprès de la MRC. La présence de représentants du Groupe a été forcée et éventuellement acceptée, mais à titre d'observateurs seulement, sans droit de parole ni droit de vote.

En désaccord avec certaines positions de la MRC, le Groupe a décidé de prendre position sur la non réintégration des 459 hectares dans le parc, jugeant que la meilleure façon d'assurer la survie de la station était de permettre un hébergement raisonnable au pied des pentes, respectant ainsi le modèle le plus viable à l'échelle nord-américaine pour un centre de ski. Dans son rapport final daté du 21 janvier 2009, la MRC a reconnu cet état de fait en affirmant à la page 7: *«Il y a en Amérique du Nord une incontournable présence d'un développement immobilier au pied des pistes incluant l'hébergement touristique qui permet de soutenir les investissements requis dans le domaine skiable ».*

Au début de 2010, le Gouvernement ainsi que les institutions locales ont décidé d'appuyer la réintégration des terres dans le parc. Nous avons alors décidé de respecter la décision et de se rallier à cette décision populaire. Le Groupe s'est impliqué considérablement dans ce dossier au cours des cinq derniers mois et sa motivation première demeure, soit celle d'assurer la pérennité de la station touristique du Mont Orford.

Le Groupe est présentement composé d'une vingtaine de personnes issues principalement du milieu des affaires. Ils sont presque tous skieurs ou planchistes, et plusieurs sont des golfeurs. Le comité exécutif du Groupe est composé d'une dizaine de personnes. Nous n'avons pas cherché à grossir le groupe à ce moment-ci, mais nous savons que nous représentons l'opinion d'une très grande portion des sportifs de la région et qu'une mobilisation importante des utilisateurs de la montagne serait facilement réalisable.

3. **POSITION DU GROUPE CONCERNANT LA RELANCE
DE LA STATION TOURISTIQUE DU MONT ORFORD**
(publiée le 17 février 2010 par Orford 911)

ORFORD 911 est un regroupement de skieurs, qui pour certains, skient à Orford depuis 30 à 40 ans. Ce groupe est préoccupé par l'avenir de la station de ski du Mont Orford et intervient au besoin en vue d'assurer la pérennité de ce centre récréotouristique d'envergure, essentiel à la santé économique de la région.

Mis sur pied il y a deux ans, le groupe s'est impliqué tout d'abord comme observateur au sein du Comité de Parrainage de la MRC, mandaté pour trouver une solution pour l'avenir de la station touristique du Mont Orford.

Au cours des derniers mois, le groupe a multiplié les interventions auprès des élus et des organismes de la région afin de sensibiliser, d'informer sur :

- *l'importance d'agir en vue de sauver la station de ski et d'assurer sa pérennité ;*
- *l'importance de maintenir les 459 hectares de terres publiques à l'extérieur du parc du Mont Orford tel que stipulé par la loi 23, et de réserver cet espace à l'exploitation et à la réalisation d'un développement récréotouristique quatre saisons ;*
- *les éléments à inclure dans le document d'appel d'offres du Gouvernement ;*
- *l'opportunité de mettre sur pied un fonds touristique pour aider à rentabiliser les activités touristiques dans la région.*

A) **CONSTAT ACTUEL CONCERNANT LE MONT ORFORD**

- *Le Mont Orford est un des principaux attraits touristiques de la région et un moteur économique très important. (19.6 millions de retombées directes pour les activités hivernales seulement, représentant environ 560 emplois, avec potentiel de croissance)*
- *Le Mont Orford est la plus imposante et la plus belle montagne dans la région et une des stations de ski majeures au Québec. Elle est située à un endroit privilégié, près d'un lac exceptionnel et tout près de Magog, Orford et Eastman et à proximité de Sherbrooke. Plus de trois cent milles personnes y vivent dans un rayon de 50 kilomètres.*
- *La station touristique est située sur des terres publiques fortement réglementées. Elle est sous-développée et sous-équipée pour faire face à la concurrence, et opère à perte depuis de nombreuses années, lesquelles pertes devant être absorbées régulièrement par le Gouvernement du Québec.*
- *Le Gouvernement ne souhaite plus gérer la station touristique du Mont Orford et a décidé de vendre les installations à un ou des investisseurs. Le Gouvernement a aussi indiqué récemment son intention de réintégrer les 459 hectares à l'intérieur du parc du Mont Orford. Un appel d'offres sera lancé au cours des prochains mois.*

- *Sur le plan économique, la région Magog/Orford/Eastman ne peut se permettre la fermeture de la station ski/golf, pas plus que le déclin progressif de ses activités. (pertes de revenus, d'emplois directs et indirects, baisse des touristes, baisse de l'évaluation des propriétés, fermetures de commerces, etc...)*

B) RÉSUMÉ DE LA POSITION ACTUELLE D'ORFORD 911

- *Il est important pour la région de se mobiliser et d'agir en vue d'assurer la pérennité de la station touristique.*
- *La station de ski doit être modernisée considérant le vieillissement de la population et les changements climatiques, et être développée à son plein potentiel. Elle doit :*
 - *Faire comme les autres stations qui ont du succès et être compétitive aux niveaux régional, provincial et même international ;*
 - *Disposer d'un domaine skiable attrayant (nombre et variété de pistes, remontées à la fine pointe, système d'enneigement efficace et en quantité suffisante) ;*
 - *Offrir des services de base à la clientèle au pied des pentes (restauration, vente et location d'équipements, remisage, garderie, toilettes, etc.) ;*
 - *Permettre le développement immobilier sur les terres privées à proximité des pentes, avec un lien à la montagne ;*
 - *Évoluer vers une station quatre saisons.*
- *L'appel d'offres doit permettre de confier l'exploitation et le développement de la station touristique à un ou des investisseurs qui ont une vision, un désir de développer la montagne, l'expérience et le savoir-faire, les capacités financières requises, et qui auront à cœur l'efficacité et la rentabilité des opérations.*
- *Advenant que les 459 hectares soient réintégrés dans le parc, un statut particulier devrait être accordé afin de permettre une réglementation qui assure la vocation récréotouristique des lieux. Bien entendu, des mesures adéquates de protection de l'environnement devront être implantées.*
- *Le ou les gestionnaires retenus devraient être encouragés à travailler et à coopérer avec les autres intervenants privés ou publics du milieu, afin de favoriser le développement et la saine gestion de la station touristique.*
- *Dans le cadre de l'appel d'offres, des mesures incitatives devraient être mises en place afin d'attirer des investisseurs.*
- *Un fonds touristique (FTMO) devrait être mis sur pied afin de contribuer au financement des immobilisations et des infrastructures et de maintenir la station à la fine pointe technologique. Un tel fonds pourrait aussi contribuer au financement d'autres activités touristiques régionales couvrant la période des quatre saisons. En principe, les consommateurs et les organisations qui bénéficieront de la station touristique et de ses retombées, devraient contribuer au fonds touristique. (Approche consommateurs – payeurs).*

- *Un développement peu ou pas agressif de la station touristique rendra le Mont Orford de moins en moins compétitif au niveau régional et provincial. Avec le temps, la station deviendra de plus en plus un centre local avec peu d'attrait touristiques et peu de moyens pour agir. Il pourrait éventuellement cesser ses activités.*

C) NOTRE VISION DE LA STATION TOURISTIQUE DU MONT ORFORD
DANS 10 ANS

- *Mise à niveau des infrastructures actuelles :*
 - *Remontées mécaniques modernes sur les trois sommets ;*
 - *Système d'enneigement à la fine pointe et un nombre suffisant de canons à neige ;*
 - *Amélioration de certaines pistes ;*
 - *Ajout de quelques pistes sur les versants existants.*
- *Modernisation et améliorations des installations au pied des pentes :*
 - *Rénovation et/ou remplacement du chalet de ski ;*
 - *Rénovation et/ou remplacement des bâtiments de services.*
- *Réalisation de projets sur les terres privées tels que les projets présentement envisagés à Eastman et sur le versant sud-est de la montagne.*
 - *Réalisation de projets d'hébergement à proximité du parc, avec lien à la montagne par téléphériques ou autres moyens ;*
 - *Aménagement de chemins d'évacuation en cas de pannes ;*
 - *Aménagement de quelques pistes pour accommoder le ski-in, ski-out, lorsque possible.*
- *Disponibilité de ski de soirée sur certains secteurs de la station.*
- *Disponibilité d'activités quatre saisons à forte attraction touristique, tout en respectant l'environnement.*
- *Opérations profitables (et non justes rentables), avec une très grande implication de la région, afin d'assurer le développement à long terme.*

4. COMMENTAIRES ET RECOMMANDATIONS CONCERNANT LE PROJET DE LOI No 90

Avant de formuler nos commentaires spécifiques pour chaque section du projet de loi, nous aimerions faire les commentaires généraux suivants :

- Le projet de loi devrait tout d'abord chercher à clarifier la situation du Mont Orford, permettre de favoriser la relance du centre, et assurer le plus possible sa pérennité. Il nous semble plutôt chercher à faire approuver la vente des bâtiments et équipements, à réintégrer les terres dans le parc, et à obtenir une approbation des conditions de fermeture.
- Le projet parle beaucoup d'aspects environnementaux, mais très peu d'aspects économiques et conditions de réussite de la relance.
- À nos yeux, le projet devrait préciser ce qui peut (ou ne peut pas) être fait sur les 459 hectares réintégrés. Pour que le centre récréotouristique puisse être pleinement opérationnel et profitable, la permission d'effectuer des accommodements raisonnables devrait être accordée. Des accommodements tels que des liens hors parc, des améliorations aux pistes, etc. Rien de tel n'est précisé dans le document.
- Fermer le centre au prochain manquement ou problème avec un opérateur, n'a aucun sens. Le centre devrait rester ouvert aussi longtemps qu'il y a des solutions à l'horizon, autres que des solutions exigeant que le Gouvernement continue à opérer le centre.
- Si nous souhaitons que le centre touristique du Mont Orford soit rentable et opéré à long terme par le secteur privé, on doit lui en fournir les moyens. Le projet doit être modifié en ce sens.
- Nous avons beaucoup de difficulté à comprendre comment la station pourrait être développée adéquatement à l'intérieur du parc du Mont Orford, sans l'obtention d'un statut particulier. À chaque intervention sur le terrain, si minimes soit-elle, les écologistes purs et durs s'y opposeront systématiquement. Le Gouvernement doit trancher. Soit que l'on donne à la région les moyens d'agir, ou l'on tente de fermer la station contre ses souhaits.
- Il y a eu beaucoup de consultation et de concertation dans la région au cours des derniers mois. Tous sont d'accord sur ce qui doit être fait, à l'exception de quelques groupes environnementalistes tel que SOS Orford, qui nous semblent aucunement préoccupés par les aspects touristiques et économiques du dossier.

4.1 COMMENTAIRES ET RECOMMANDATIONS – SECTION I DU PROJET **VENTE DES ACTIFS**

- La section devrait traiter de la vente des actifs reliés au centre de ski et au terrain de golf du Mont Orford et aussi de l'exploitation du centre, dans le paragraphe 1.
- Le document mentionne que les actifs seront mis en vente par le Ministère par voie d'appel d'offres public, dans les conditions et délais qu'il fixe. Le projet de loi ne fournit que très peu de directives, si ce n'est que de quelques conditions vagues et presque entièrement à saveurs environnementales.
- Nous pensons que le projet de loi devrait spécifier clairement ce qui pourra être fait sur les terres rapatriées dans le parc. À l'heure actuelle, ni le projet de loi ni l'appel d'offres n'apportent de précisions à ce sujet.
- À titre d'exemple, peut-on y installer des liens hors parc à des terres privées? De tels liens sont essentiels au projet de relance en permettant l'hébergement à proximité. Sans hébergement à proximité, le centre de ski pourra difficilement être profitable et exigera un plus grand soutien financier de la part de la région. Peut-on aussi :
 - Agrandir, modifier, et améliorer les pistes existantes;
 - Installer d'autres remonte-pentes ;
 - Accommoder des liens par trains, télécabines, téléphériques ;
 - Ajouter quelques pistes ;
 - Ajouter du ski de soirée sur certaines parties de la montagne ;
 - Aménager des voies d'évacuation ;
 - Modifier le terrain de golf ;
 - Ajouter d'autres équipements récréatifs ;
 - Etc.
- Le Ministère devrait modifier son appel d'offres afin de permettre la vente séparée du centre de ski et du terrain de golf. Présentement la vente est pour les deux entités, ensemble, alors que ces deux entités sont géographiquement éloignées dans le parc et n'intéressent possiblement pas les mêmes soumissionnaires. Si un acheteur potentiel n'est intéressé qu'au centre de ski, pourquoi s'occuperait-il du terrain de golf ? Son intérêt serait peut-être plus grand pour la détérioration ou la fermeture pure et simple du terrain de golf. La possibilité de vendre le terrain de golf séparément pourrait intéresser des hôteliers et ou des organisations de golf qui voudraient vraiment assurer sa pérennité. Séparer le golf permettrait à nos yeux de simplifier la problématique de la station touristique et assurerait la survie du terrain de golf, qui lui, nous semble déjà rentable.
- Vous trouverez en annexe d'autres commentaires concernant le document d'appel d'offres émis le 23 mars dernier dont un, concernant des mesures de protection à prendre en vue de se protéger contre une fermeture rapide et non justifiée de la station touristique du Mont Orford.

4.2 COMMENTAIRES ET RECOMMANDATIONS - SECTION II DU PROJET **INTÉGRATION DES TERRES DANS LE PARC**

- Les 459 hectares associés au centre de ski, au terrain de golf et aux espaces de stationnement seront réintégrés dans le parc. Nous nous rallions à cette décision du Gouvernement et du milieu. Nous pensons toutefois qu'un statut particulier devrait être accordé à cette zone historiquement reconnue comme une zone récréotouristique. Il y a des droits acquis associés à cette zone car il y a toujours eu du ski et du golf à la station, depuis la création du parc. Si on veut assurer le développement et la pérennité de la station, on devra permettre les changements nécessaires.
- Le gouvernement a décidé. Il n'y aura pas d'hébergement au pied des pentes. Nous aimerions comprendre les justifications toutefois de cette décision, considérant qu'un hébergement de base de type gîte ou auberge serait possible à l'intérieur du parc du Mont Orford comme c'est présentement le cas à Jouvence et au Centre d'Art d'Orford, et aussi dans d'autres parcs provinciaux.

4.3 COMMENTAIRES ET RECOMMANDATIONS – SECTION III DU PROJET **FERMETURE DU CENTRE**

- Cette section traite de la fermeture du centre de ski et du terrain de golf. Nous ne comprenons pas la pertinence d'une telle section. Pourquoi autant d'emphase sur la fermeture et si peu sur les éléments de succès pour assurer la pérennité? Le Ministère est propriétaire des lieux. Il pourrait décider de fermer en tout temps, à son choix. Il devrait toutefois le justifier sur la place publique, ce qui ne serait pas une mince tâche. Nous tenons à vous mentionner que même avec une telle loi, la tâche ne sera pas plus facile.
- Si le Gouvernement persiste à vouloir maintenir un article de loi sur la fermeture, cet article devrait être modifié comme suit : *« le centre de ski et/ou le centre de golf pourront être vendus par l'état séparément ou ensemble, selon les conditions suivantes :*
 - *Si les actifs n'ont pu être vendus par appel d'offres, ils seront offerts aux institutions locales. Si ces dernières refusent de les acheter, les centres seront fermés.*
 - *Si les actifs sont vendus mais qu'ils redeviennent la propriété de l'état, l'état devra à nouveau tenter de les vendre par appels d'offres. Si les actifs n'ont pu être vendus, la clause précédente sera alors applicable.*
 - *Si le Ministère permet la vente séparée pour le centre de golf et de ski, les clauses s'appliqueront uniquement aux actifs en difficulté. »*

4.4 COMMENTAIRES ET RECOMMANDATIONS – SECTION IV DU PROJET **DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES**

- Aucun commentaire.

ANNEXE : A
COMMENTAIRES CONCERNANT LE DOCUMENT D'APPEL D'OFFRES
DÉPOSÉ LE 23 MARS 2010

Voici nos commentaires concernant le document d'appel d'offres, en date du 20 avril 2010.

- L'appel d'offres comprend plusieurs aspects positifs :
 - Il est ouvert et laisse de la place à la créativité ;
 - Il permet de vendre les installations à un prix très raisonnable (1\$) ;
 - Le bail est assez long (35 ans) ;
 - Il permet d'améliorer l'existant aux niveaux bâtiments et équipements ;
 - Il exige un plan d'investissement ;
 - Il exige un plan environnemental ;
 - Il confirme que l'évaluation sera faite selon une grille d'évaluation pondérée ;
 - Il exige une garantie d'exécution (4 millions \$) ;
 - Il exige une période d'opération minimum (5 ans) ;
 - Il permet l'accès à plus d'eau .

- Nous pensons toutefois que certains changements devraient être apportés :
 - La période de garantie d'opération de 5 ans nous semble trop courte. Nous avons proposé 15 ans. 10 ans serait un bon compromis, avec remboursement graduel de la garantie d'exécution, après une certaine période d'exploitation ;
 - Lors de la séance d'information à l'intention des soumissionnaires, il fut mentionné par le représentant du Ministère qu'un démantèlement rapide des installations était possible, à la condition que l'acheteur verse le 4 millions \$ de pénalité et restaure le site à son état naturel. Nous pensons que les actifs valent 5 à 6 millions \$, ce qui pourrait encourager une vente de fermeture. L'appel d'offres devrait nous protéger contre un démantèlement de la part du soumissionnaire retenu, et s'assurer que les bâtiments, les équipements et la gestion soient offerts aux organisations locales, en dernier recours ;
 - Tel que mentionné précédemment l'appel d'offres devrait permettre la vente regroupée ou séparée du centre de ski et du terrain de golf. La gestion du centre de ski serait simplifiée et la survie du terrain de golf serait assurée ;
 - L'appel d'offres devrait indiquer clairement ce qui peut être fait sur le site, au niveau du ski, du golf et des autres activités quatre saisons. Les soumissionnaires ne savent pas ce qu'ils pourront faire ou aménager, et leur offre sera rejetée, s'il est conditionnel !!!!!;
 - Des lignes directrices devraient être fournies au niveau du plan environnemental qui sera exigé dans les 6 mois de la signature de l'entente. Sans directives, le soumissionnaire retenu risquerait de voir son plan environnemental refusé, mettant en péril son programme d'investissement ou de gestion des installations, par l'ajout de conditions, après la signature de l'acte de vente ;
 - Une prolongation devra sûrement être accordée si plusieurs de ces réponses ne sont connues qu'après l'approbation du projet de loi et après la formulation de nouvelles directives de la part du Ministère;
 - Les soumissionnaires, les institutions locales et nous, Orford 911, sommes tous préoccupés par l'état du dossier et de l'appel d'offres.

ANNEXE B
RECOMMANDATIONS FORMULÉES PAR ORFORD 911
CONCERNANT LES ÉLÉMENTS À INCLURE DANS LE DOCUMENT
D'APPEL D'OFFRES – PRÉPARÉ LE 7 JANVIER 2010

A) Pour attirer des acheteurs/investisseurs potentiels :

1. De façon générale, offrir à tout acheteur/investisseur, la possibilité de rentabiliser son investissement et de minimiser ses risques ;
2. Exiger des offres à long terme et laisser beaucoup de place à la créativité ;
3. Vendre les installations existantes à un prix très raisonnable, facilement justifiable sur la place publique ;
4. Exiger une mise à niveau adéquate des installations existantes et un programme d'investissement qui soit réaliste ;
5. Assurer un bail suffisamment long et des termes et conditions permettant d'obtenir un financement approprié ;
6. Permettre un accès à la montagne du côté ouest (Eastman) et du côté Sud/Est (près de l'autoroute 10), ainsi que l'ajout de pylônes et de chemins d'évacuation, en cas de pannes des remontées ;
7. Permettre la construction de nouvelles pistes sur certains secteurs de la montagne. Favoriser le ski-in et ski-out, ainsi que l'aménagement de pistes à caractère familial, c'est-à-dire favorisant le ski en famille ;
8. Permettre l'amélioration des aménagements au pied des pentes (i.e: chalet, bâtiments de services, hébergement convenable, aménagement des stationnements requis) ;
9. Garantir l'accès à l'eau, afin de produire la neige artificielle requise ;
10. Voir à accorder des incitatifs gouvernementaux et municipaux aux acheteurs potentiels ;
11. Prendre un engagement politique ferme versus la solution retenue et le maintenir, peu importe les obstacles potentiels ou réels.

B) Le Gouvernement doit indiquer clairement :

1. Qu'il désire assurer la pérennité de la station à très long terme ;
2. Qu'il cherche des acheteurs expérimentés, prêts à investir pour le long terme, pouvant assurer une gestion efficace et rentable, ayant une bonne feuille de route, un bon modèle d'affaires, la solidité financière requise pour gérer et développer la station touristique pour la période minimale requise, peu importe le contexte social et économique en vigueur ;
3. Que les acheteurs potentiels devront cautionner leur offre par l'entremise d'un bon d'exécution, sous forme d'une lettre de garantie bancaire ;
4. Qu'il collaborera à la mise en place du mode de gestion proposé et retenu, en collaboration avec les acheteurs et les autres organismes de la région ;
5. Qu'il conservera un certain droit de regard sur les orientations des acheteurs ;
6. Qu'en cas de revente des acheteurs, qu'il aura un droit de premier refus pour racheter les installations, à des conditions pré-établies ;

7. *Qu'en cas d'insolvabilité des acheteurs, qu'il pourra faire résilier le bail, entamer des procédures de revente des installations et signer un nouveau bail, dans les plus brefs délais ;*
8. *Que tout bris de conditions sera passible de poursuites judiciaires ;*
9. *Que les propositions seront évaluées en fonction de critères pré-établis couvrant :*
 - *La qualité de la solution proposée,*
 - *L'approche proposée et le calendrier de réalisation,*
 - *La qualité du ou des soumissionnaires incluant les feuilles de route,*
 - *L'offre financière et les garanties,*
 - *Le respect des autres termes et conditions,*
 - *Les risques associés aux solutions proposées et aux soumissionnaires ;*
10. *Que la solution retenue sera la meilleure solution globale pour assurer la pérennité de la station, et non seulement la meilleure offre financière.*

C) Les acheteurs/investisseurs potentiels doivent s'engager à :

1. *Signer un bail emphytéotique à long terme pour la location des terres publiques, d'une durée de 50 ans ou plus ;*
2. *Opérer la station de ski et ses installations actuelles graduellement améliorées, pour une période minimale de 15 à 20 ans, renouvelable ;*
3. *Investir un montant minimum pré-établi, afin de remettre la station à niveau au cours des 5 à 7 prochaines années. Cette remise à niveau doit inclure : l'équipement d'enneigement, les remontées, certaines améliorations aux pistes, etc. ;*
4. *Fournir une garantie d'exécution des travaux sous forme de lettre de garantie bancaire. Cette garantie pourra être révisée périodiquement en fonction de l'état d'avancement des travaux, et du respect des autres conditions de l'entente ;*
5. *Soumettre un programme d'investissement et s'engager à investir un montant minimum pré-établi, en vue d'améliorer les installations existantes et de développer et opérer la station, en vue d'en faire une station quatre saisons ;*
6. *S'engager à prendre les moyens pour faire la promotion et le marketing nécessaires pour faire de la station touristique du Mont Orford, un attrait incontournable ;*
7. *Planifier un programme environnemental qui contribuera à maintenir un équilibre entre le développement des infrastructures et le respect de l'environnement, sur le territoire de la station;*
8. *Travailler en étroite collaboration avec les autres promoteurs et organismes de la région visant à améliorer l'offre touristique, et favoriser le développement commercial, touristique et d'hébergement dans la région ;*
9. *Ne pas revendre les installations et/ou les opérations à une ou plusieurs autres organisations, sans accorder un droit de premier refus au Gouvernement du Québec. S'entendre sur les conditions de rachat, au préalable.*