

# **UN PARTENARIAT PUBLIC-PRIVÉ POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Mémoire de **Claude Langlois** et **Roger Crevier**

Préparé à l'attention du  
**Bureau d'audiences publiques sur l'Environnement (BAPE)**

**dans le cadre de l'enquête sur les répercussions pour la biodiversité  
et l'intégrité écologique du parc national du Mont-Orford résultant  
d'un projet d'échange de terrains entre Mont-Orford Inc. et le Parc  
national du Mont-Orford.**

Orford, 24 janvier 2005

# **UN PARTENARIAT PUBLIC-PRIVÉ POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE**

## **1. Présentation des signataires de ce mémoire**

**Roger Crevier** : Monsieur Crevier est un citoyen de Magog et propriétaire depuis 58 ans d'un important centre de services automobiles. Il a été un des premiers investisseurs à la fin des années '50 et au début des années '60, à participer à l'installation des deux premières remontées mécaniques et à l'aménagement des pistes de ski au Mont-Orford.

Il connaît très bien la région de Magog-Orford, ayant siégé huit années comme Conseiller municipal du Canton de Magog, et 16 années, comme Conseiller de la Ville de Magog. Il est actuellement Président de la Société d'habitation de Magog depuis 18 ans.

**Claude Langlois** : Ingénieur de profession, monsieur Langlois a œuvré, à titre de Vice-président exécutif dans la firme d'ingénierie-construction montréalaise Le Groupe LGL qui s'est par la suite fusionné au Groupe SNC-Lavalin. Il a été à l'origine un des trois fondateurs du Groupe CIMA+.

Dès 1960, il a été appelé à succéder à son père, Euclide Langlois, membre du syndicat coopératif de Magog, lequel s'est impliqué à fond dans le développement de la station de ski du Mont-Orford.

Il a assumé, de 1960 à 1972, la présidence de la nouvelle corporation qui a remplacé le Syndicat en regroupant les principaux actionnaires et membre du Conseil d'administration de 1972 à 1980.

Suite à la faillite en 1998 de la Corporation qui avait été vendue au début des années '80 à monsieur Fernand Magnan, Claude Langlois a été, en 1999, à l'origine d'un regroupement d'investisseurs qui s'est porté acquéreur des actifs de la compagnie qui avait été reprise par la Banque Nationale du Canada.

Depuis le 1<sup>er</sup> août 2 000, monsieur Langlois est actionnaire, a été membre du Conseil d'administration de Mont-Orford Inc.. Il agit maintenant à titre de Conseiller spécial auprès de la Direction.

## **2. Introduction**

Nous soumettons respectueusement aux membres de la commission du BAPE ce mémoire, qui nous l'espérons, constitue une synthèse d'un passé, d'un présent et d'un avenir du développement d'une région dont l'axe est située principalement entre Magog et le parc du Mont-Orford.

## **3. Rappel historique**

La constitution du Parc du Mont-Orford s'est faite à l'origine, à la fin des années '30, sous l'instigation de citoyens très impliqués dans leur région, qui voyaient dans la création d'un espace réservé à la conservation, aux loisirs et à la découverte, un potentiel de développement susceptible de diversifier une économie toujours vulnérable et tributaire d'une seule industrie.

Le gouvernement provincial, suite à de nombreuses représentations, s'est allié aux milieux municipal et privé pour créer le Parc National du Mont-Orford. Par la suite, en 1939, le gouvernement, gestionnaire du Parc, a procédé à l'aménagement d'un parcours de golf et à la construction d'un chalet pour les golfeurs. Le privé, principalement composé de BÉNÉVOLES, avec l'assentiment et le soutien du gouvernement, a procédé à l'aménagement de pistes de ski alpin, à l'installation d'une remontée mécanique et à la construction de bâtiments sommaires.

Par la suite, une route carrossable a permis l'accès à la station de ski. Une route d'accès au sommet a été aménagée aux fins de desservir un réseau de télécommunications et a également été mise à la disposition de la station de ski. La vocation du volet récréotouristique du Parc du Mont-Orford, était confirmée.

Consciente du potentiel de développement perçu par les pionniers du Parc, l'entreprise privée, regroupant, à partir de la fin des années '50, une vingtaine de citoyens de la région Sherbrooke / Magog / Orford a réuni des capitaux et procéder à des

investissements, entre les années 1957 et 1965, représentant entre 4 et 6 M en dollars actualisés.

Les objectifs poursuivis par ces investisseurs, constitués de gens d'affaires, de salariés, de professionnels, d'entrepreneurs et de commerçants, étaient les mêmes qu'à l'origine, lors de la création du Parc.

Cette intervention du **privé** dans le Parc s'est effectuée en vertu d'un bail à long terme, signé avec le gouvernement. Il s'agit à mon avis d'un des premiers exemples de **Partenariat Public-Privé pour un Développement Durable** en région.

Dans les années '70, le Parc a été agrandi suite à des représentations du milieu et de nouveaux capitaux ont été injectés et ont permis de positionner la station de ski du Mont-Orford, parmi les trois stations majeures au Québec.

Depuis l'origine jusqu'au début des années '80, l'intervention du privé, soutenue ponctuellement par un apport du gouvernement a constitué un des moteurs principaux du développement socio-économique de la région.

La précarité de la survie des stations de ski au Québec, a amené les gouvernements à débloquer des fonds, sous formes de subventions et de financement garanti qui ont permis, entre autres, à la station du Mont-Orford, vers la fin des années '80, de moderniser ses équipements et de procéder à l'installation d'un système d'enneigement artificiel.

#### **4. Retombées économiques**

La grande région que l'on retrouve aujourd'hui incluse dans la MRC Memphrémagog, avait toujours connu une prospérité relative durant la période estivale en fonction des villégiateurs qui venaient y passer une période de deux à trois mois. La mise en place d'une station de ski a incité fortement les villégiateurs estivaux à transformer leurs résidences d'été, de façon à pouvoir l'utiliser 12 mois durant. Ce nouveau contexte a depuis amené une population de résidents permanents, de villégiateurs et de touristes à habiter et fréquenter cette région, anciennement une chasse gardée de grands propriétaires riverains, installés principalement en bordure des lacs Memphrémagog et Massawipi.

La vie économique en a largement bénéficié, par une stabilisation et la création d'emplois et a attiré en région, de l'industrie secondaire, souvent innovatrice et le développement de l'industrie tertiaire, qui a créé des emplois, en général bien rémunérés.

## 5. Vulnérabilité de la station de ski du Mont-Orford

À la fin des années '90, en dépit des contributions importantes des gouvernements provincial et fédéral, la station a connu des déboires financiers qui ont mené à la faillite du locataire, le **partenaire privé**.

Le **Partenariat Public-Privé** a donc connu un revers important dans le processus de son cheminement vers un **Développement Durable**.

## 6. Nouvelle approche

Le regroupement de gens d'affaires et de professionnels, pour la plupart, déjà présents en région, se porte acquéreur de la station en l'an 2 000. Un nouveau bail, d'une durée de 50 ans intervient entre le groupe d'investisseurs et le gouvernement provincial, représenté par la FAPAQ.

Au départ, le groupe, avec le soutien du **partenaire public** procèdent à une étude approfondie de tous les éléments qui ont contribué au succès relatif et aux déboires de ce **Partenariat Public-Privé**, depuis l'origine de la station.

Cette étude, confiée à des professionnels québécois et américains renommés, a révélé, sans équivoque, que la viabilité d'une telle station de ski, ne serait possible que si son exploitation pouvait s'étendre sur 12 mois par année. De plus, la faille principale identifiée était clairement, d'une part la nature saisonnière de l'opération et d'autre part, en plus des aléas climatiques, la grande affluence se limitant à deux jours / semaine et à la période des fêtes.

Les stations de montagnes comparables, situées au Québec et en Nouvelle-Angleterre qui ont réussi à étendre leurs activités sur douze mois, ont créé au centre de leurs opérations, une masse critique ou un « centrum » d'activités de loisir, de plein air,

d'hébergement, de résidences secondaires et permanentes dont un fort pourcentage à caractère locatif.

La mise en place d'un tel environnement, a permis de consolider le caractère **durable** de l'ensemble du développement. L'incidence de ce concept intégré a eu comme impact la consolidation de la croissance économique, sociale et culturelle en région.

L'initiateur du projet, faisant l'objet du présent BAPE, Mont-Orford Inc., a procédé en étroite collaboration avec la FAPAQ, le MRNFP, le Ministère de l'Environnement et de nombreux intervenants dans le milieu, à l'élaboration d'un plan directeur de développement, conditionnel à un échange de terrains permettant la création du « centrum », mentionné ci-haut.

Depuis la création du Parc, le **partenaire public**, n'a pas été en mesure de permettre au **partenaire privé** d'accéder à la propriété du terrain nécessaire à la réalisation du projet ci-haut mentionné.

Les audiences publiques de 2002 sous la direction du Ministre Richard Legendre ont permis à des citoyens et à des groupes soucieux de protéger l'environnement, de s'exprimer, ce qui a incité le Ministre responsable, à poser quatre conditions préalables à la concrétisation du projet en question.

Depuis ces audiences, les initiateurs du projet, en étroite collaboration avec le MRNFP, ont procédé à une révision importante du plan directeur qui tient compte, et va même au-delà des exigences énoncées par le Ministre. Les modifications apportées au projet en ont réduit l'envergure, l'impact sur l'environnement et sur la biodiversité.

## **7. Les grands enjeux**

1. Permettre au **partenaire privé** de moderniser et de développer la station afin d'en assurer la pérennité;
2. Assurer au **partenaire privé** la saine rentabilité de l'entreprise;
3. Maintenir et bonifier l'intégrité environnementale du milieu;

4. Réduire au minimum les interventions susceptibles de perturber la biodiversité;
5. Agrandir les limites du parc;
6. Accroître la superficie du Parc réservée à la conservation;
7. Réduire le territoire sous bail destiné aux activités récréotouristiques;
8. Protéger le sommet du Mont Alfred-Desrochers et le ruisseau du Grand Rocher;
9. Réintégrer dans le Parc (hors bail et échange de terrains) un secteur fragile du ruisseau Castle;
10. Permettre à la Municipalité d'Orford, la mise en place d'un plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) pour encadrer la réalisation du projet.

## **8. Les engagements du partenaire privé**

1. Étude environnementale base « 0 », préalable à la mise en route du projet;
2. Étude d'impact sur l'environnement préalable à la réalisation de chacune des phases du projet;
3. Suivi environnemental par des professionnels indépendants dûment agréés par les partenaires;
4. Adaptation du plan directeur en cours de réalisation, tenant compte des études mentionnées ci-haut et de la réalisation des phases précédentes;
5. Procéder à l'échange de terrains, incluant le versant du Mont Chauve et autres terrains permettant la protection de zones écologiques sensibles, en périphérie du Parc et dans la mesure du possible, ceux que l'on retrouve à une élévation supérieure à 350 mètres;
6. Procéder, en accord avec le **Partenaire public**, à la mise à jour de l'évaluation des valeurs relatives des terrains qui feront l'objet de l'échange;

7. Restaurer et revégétaliser les sommets des Monts Orford et Giroux;
8. Accroître les mesures de protection contre l'érosion dans les pistes de ski et les sentiers existants;
9. Utiliser des équipements moins énergivores en électricité et en consommation d'eau;
10. Collaborer étroitement avec la Municipalité d'Orford en ce qui a trait à toutes les mesures reliées au tri et au recyclage des matières résiduelles;
11. Respecter les normes les plus rigoureuses relatives à l'éclairage extérieur dans le but de réduire au minimum la pollution lumineuse;
12. Réinvestir une portion des surplus dégagés par le développement immobilier et l'exploitation, de façon à assurer l'entretien et le renouvellement des infrastructures et des équipements de la station, sur une base récurrente;

## **9. Les Acquis**

Le **partenaire privé** qui a initié ce projet, suite à l'acquisition des actifs en l'an 2 000 a démontré ce qui suit :

1. Son intention de poursuivre les objectifs établis par les pionniers-fondateurs du parc du Mont-Orford;
2. Son engagement à réaliser le projet en procédant au préalable à des investissements qui dépassent 14 M \$;
3. Que ces investissements ont été faits dans un souci de protection de l'environnement et de la biodiversité;
4. Qu'il pouvait regrouper des « partenaires-investisseurs » responsables et compétents dans les domaines du développement et de l'exploitation du projet faisant l'objet de la présente étude.



5. Que l'implication de monsieur André L'Espérance, un « leader » vision-naire et totalement engagé tant au niveau financier que personnel, constitue une assurance de réussite qui saurait combler les attentes du **partenaire public**;

## 10. Conclusion

Compte tenu de ce qui précède, nous demeurons convaincus que l'intégrité environnementale, tant physique, que social et culturelle y trouvera son compte et que les répercussions sur la biodiversité dans cet aire réservé que constitue le Mont-Orford, seront minimales.

Nous osons espérer que le Bureau des audiences publiques en environnement, sera en position de faire une recommandation favorable au Ministre responsable afin que ce « réacteur » économique et social soit mis en route après 40 années d'efforts ininterrompus de ce **Partenariat Public-Privé**.

Orford, le 24 janvier 2005

---

Claude Langlois

---

Roger Crevier