

**BUREAU D'AUDIENCES PUBLIQUES  
SUR L'ENVIRONNEMENT**

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme CLAUDETTE JOURNAULT, présidente  
M. PIERRE BÉLAND, commissaire

**AUDIENCE PUBLIQUE  
SUR LES RÉPERCUSSIONS D'UN ÉCHANGE DE TERRAINS  
SUR LA BIODIVERSITÉ ET L'INTÉGRITÉ ÉCOLOGIQUE  
DU PARC NATIONAL DU MONT-ORFORD**

**DEUXIÈME PARTIE**

**VOLUME 6**

Séance tenue le 3 février 2005, 19 h  
Hôtel Chéribourg

2603, chemin du Parc  
Orford

**TABLE DES MATIÈRES**

SÉANCE DU 3 FÉVRIER 2005.....	1
MOT DE LA PRÉSIDENTE .....	1
LA PRÉSIDENTE: .....	1
PRÉSENTATION DES MÉMOIRES :	
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE MAGOG-ORFORD	
FRANCINE CAYA, ROSAIRE LAVALLÉE, PIERRE LEFEBVRE .....	1
RICHARD MARCHETERRE .....	10
ANDRÉ L'ESPÉRANCE.....	14
TOURISME CANTONS-DE-L'EST	
ALAIN LAROUCHE, JACQUES ROBIDAS .....	24
LES EMPLOYÉS DE LA MONTAGNE DU MONT-ORFORD	
ROGER MALO .....	34
TROLLEY MAGOG-ORFORD	
BENOÎT MASSICOTTE.....	34
ASSOCIATION POUR LA PRÉServation DU LAC MAGOG	
DENIS DUBOIS.....	36
LA LÉGENDE et AUX 4 VENTS	
JEAN-YVES THÉRIAULT .....	37
FRANCE SAURIOL .....	41
CHAMBRE DE COMMERCE LA VALLÉE DE LA MISSISQUOI	
ROCH CÔTÉ .....	42
CLUB DE CONSERVATION CHASSE ET PÊCHE MEMPHRÉMAGOG	
JEAN-MARC LACROIX.....	42
NICOLAS FONTAINE.....	45
CHAMBRE DE COMMERCE RÉGIONALE DE L'ESTRIE	
LOUIS-ANDRÉ NAULT .....	47
DROIT DE RECTIFICATION :	
JEAN-GUY DÉPÔT .....	49

## MOT DE LA PRÉSIDENTE

### LA PRÉSIDENTE :

5 Bonsoir, tout le monde. Bienvenue à cette sixième séance de la deuxième partie de l'audience publique portant sur les répercussions d'un échange de terrains sur la biodiversité et l'intégrité écologique du parc national du Mont-Orford.

10 Alors, il est un petit peu plus tard que 7 h et il y a 13 présentations pour ce soir. Alors, je vous demanderais de vous limiter à 20 minutes pour vos présentations, autant que faire se peut, si on veut finir ce soir plutôt que demain matin aux petites heures.

15 Alors, on rappelle aussi qu'il y a un droit de rectification, que vous pouvez exercer. Alors, ce droit s'exerce pour rectifier des faits et non pour réagir sur des opinions ou des interprétations de différentes choses. Alors, vous pouvez à ce moment-là, si vous estimez qu'il y a une information qui a été dite en cours d'audience ou dans un mémoire, vous inscrire au registre, au secrétariat de la commission dernière la salle et on va vous entendre à la fin de la soirée.

20 Alors, sans plus tarder, nous allons commencer avec la Chambre de commerce et d'industrie Magog-Orford, s'il vous plaît.

### M. PIERRE LEFEBVRE :

25 Alors, madame la présidente, monsieur le commissaire, merci de nous accorder cet entretien. Je vais commencer par un simple rappel, puis je vais partager avec ma directrice générale, Francine Caya, et Rosaire Lavallée qui est vice-président à la Chambre de commerce, donc, on va partager ça pour essayer de tenter de respecter le temps.

30 Donc, la Chambre de commerce compte actuellement près de 325 membres. Je suis président de l'organisme pour une deuxième reprise. J'ai été président de la Chambre de commerce de 96 à 98. Je suis également homme d'affaires et cofondateur d'une entreprise établie à Magog et Montréal, qui compte plus de 200 employés, dont 70 à Magog. J'ai démarré quatre autres entreprises depuis le début des années 90, qui sont toujours en opération.

35 Je suis accompagné, comme je disais tantôt, de Francine Caya, directrice générale, et Rosaire Lavallée, qui est vice-président affaires économiques de la Chambre de commerce.

40 Le conseil d'administration de la Chambre de commerce de Magog compte 15 administrateurs et une permanence. Notre territoire est la région de Magog-Orford. La Chambre de commerce est hautement impliquée, depuis sa fondation, au développement économique de la région, a toujours défendu que ce développement se fasse en harmonie avec sa vision nature et culture.

45 La Chambre de commerce a travaillé aussi à la coordination du Sommet touristique hivernal tenu en 1999 et nous avons participé à de nombreux débats sur l'avenir économique de notre région. Ce qui se dégage de ces échanges-là, c'est ceci. La région Magog-Orford est une région à vocation touristique marquée par trois pôles: le lac, la montagne et le centre-ville.

50 L'économie de la région, puis ça il faut vraiment le sentir comme ça, l'économie de la région est fragile et doit hausser sa compétitivité par rapport à d'autres régions.

55 **LA PRÉSIDENTE :**

Pendant que quelqu'un présente un mémoire, on vous demanderait de ne pas intervenir, s'il vous plaît.

60 **M. PIERRE LEFEBVRE :**

Les activités touristiques de la région doivent permettre de prolonger le séjour des touristes et renforcer la fréquentation à longueur d'année, un séjour qui est trop court et, ça, ça nous fait mal. La montagne de ski offre un recul important face à d'autres montagnes et a un besoin urgent de moderniser ses installations.

65 Une station de ski ne peut survivre sans activités complémentaires. Les touristes québécois au Québec pratiquant l'activité exercent en moyenne quatre activités différentes par voyage. La population vieillissante viendra affaiblir encore une fois l'achalandage. Le touriste de demain sera un sportif moins agressif et visera plus une expérience touristique bénéfique à son épanouissement qu'une simple visite traditionnelle. La demande touristique future sera progressiste, expérimentée, mobile et soucieuse de son environnement.

70 Il appert aussi que dans notre région, il y a toujours quatre grands courants qui vont débattre de tous les points que nous allons discuter, bien sûr, tous les points économiques, ceux qui souhaitent le développement économique; les résidants qui souhaitent conserver leur quiétude; ceux qui sont pour une protection accrue de l'environnement, ceux-là, je les appelle «les idéologiques»; et ceux qui sont pour la protection de l'environnement tout en admettant que le développement durable doit être réalisé pour les générations futures.

80 Pour le projet cité Mont-Orford, notre position comme Chambre de commerce a pris racine dans les prémisses suivantes: un, il faut revitaliser la montagne et ses infrastructures; il faut une plus grande variété d'activités; il faut un développement durable avec une croissance raisonnable; il faut un partenariat avec le milieu, entre autres, de Magog; il faut aussi une protection de l'environnement; il faut une gestion, il faut aussi un gestionnaire et un visionnaire compétent, qui est capable d'assurer cette croissance-là.

85 Comme vous le savez, la Chambre de commerce a été très présente pour mobiliser la population, les gens d'affaires, autour du projet. Près de 1 350 lettres d'appui ont été signées.

Ces lettres-là ne sont pas la totalité des lettres, elles représentent qu'une partie, parce que vous allez en recevoir d'autres, si ce n'est pas déjà fait, de mes partenaires d'affaires.

Et aussi, ce projet-là respecte... on a été cherché ces appuis-là parce qu'il respecte nos prémisses de base. Nous faisons confiance au mécanisme de protection de l'environnement. Nous faisons confiance au ministère de l'Environnement. Nous faisons confiance avec l'encadrement que peut donner le Canton d'Orford. Nous faisons confiance aussi à un gestionnaire qui a un historique de succès parmi les plus importants du Québec.

Donc, à ce moment-là, on trouvait important que c'est un gars de la région, c'est un gars qui a à cœur la région. On trouvait que c'était un volet important aussi pour nous. Et c'est un volet aussi qui avait été mentionné dans d'autres débats.

Pour ce qui est du concept comme tel... d'ailleurs, pour ceux et celles qui mettent en doute le concept d'activités complémentaires, de développement immobilier et même de compétence, j'ai un article ici qui a paru avant-hier de la *Voix de l'Est*, qui cite:

*Un peu plus haut, un peu plus loin, un quatrième versant en voie d'aménagement à Bromont.*

– et je cite Charles Désourdy –

*C'est majeur pour nous. Ce qui est majeur pour nous, c'est le volet immobilier. Près de 150 M\$ va être investi dans le volet immobilier.*

Et Charles Désourdy, j'ai déjeuné avec lui la semaine passée dans un déjeuner pour le budget, les finances au niveau fédéral, et il disait que la station de ski... et d'ailleurs, la plupart des stations de ski du Québec ne peuvent survivre sans un développement soit immobilier et des activités complémentaires.

Donc, une station de ski seule ne peut pas survivre. C'est sûr qu'on peut commencer à attirer les Chinois de plus en plus parce que c'est une ouverture vers un nouveau marché, mais la population vieillissante du Québec, par ce fait même, va réduire l'achalandage, qui va nuire considérablement comme tel.

Donc, Charles Désourdy, en passant, c'est une des meilleures gestions du Québec au niveau des stations de ski.

Donc, pour avoir le pouls de la population d'affaires, nous avons tout d'abord informé les gens d'affaires avant qu'ils ne signent des lettres d'appui. La méthodologie que nous avons utilisée est la suivante.

Nous avons fait des consultations privées. Nous avons rencontré la Ville de Magog, CLD, la MRC, la SDC, la Municipalité du canton d'Orford, plus d'une trentaine de gens d'affaires. De plus, des rencontres avec des opposants au projet ont également eu lieu. En ajout, nous avons organisé en collaboration avec le gestionnaire deux rencontres d'information, dont la dernière a

130 attiré près de 120 personnes. Nous avons également émis des articles dans le quotidien *La Tribune* et le *Reflet du Lac*, qui avaient pour but d'informer la population. Nous avons mis à la disposition de la population générale une ligne spéciale pour répondre aux questions.

Je laisse la parole à Francine.

135  
**Mme FRANCINE CAYA :**

140 Nous le savons tous, l'industrie touristique est très importante dans notre région, et ce, depuis plusieurs années. Cette industrie procure d'excellentes retombées économiques et elle est créateur de plusieurs emplois dans divers secteurs d'activités, que ce soit commercial ou du domaine des services. Nous avons besoin de cette industrie afin que notre économie soit diversifiée, considérant, entre autres, que certains secteurs manufacturiers sont fragilisés, on le sait, par les temps qui courrent.

145 Selon Statistiques Canada, c'est un peu plus de 1 400 000 touristes qui sont venus en 2003 dans la MRC Memphrémagog. Ils ont dépensé tout près de 140 M\$, soit une somme moyenne d'environ 98 \$ par séjour/personne. C'est important, mais ça pourrait être davantage.

150 Lors du Sommet touristique hivernal qui a eu lieu en 1999, les intervenants de la région avaient insisté sur le fait que le milieu de Magog-Orford pouvait bénéficier encore plus de l'évolution du tourisme. Oui, il y a le ski alpin, mais il y a également une intéressante gamme d'activités émergentes qui pourraient être aussi profitables à la région, et des activités pouvant s'exercer sur le territoire du parc national du Mont-Orford et sa périphérie.

155 Toujours selon Statistiques Canada, des exemples d'activités touristiques pratiquées par l'ensemble des visiteurs québécois en 2003 sont, par exemple, et sont de plus en plus populaires: observation des oiseaux et de la faune, marche ou randonnée pédestre, la bicyclette, que ce soit aussi le ski de fond, le ski alpin/planche à neige, le golf, parc national/provincial naturel, activités sportives et plein-air.

160 Ces dernières, activités sportives, sont dans les plus importantes. On parle d'un peu plus de 2 M\$ de dépenses. Alors, ça prouve encore plus que de développer autour de ce genre d'infrastructure est important pour la viabilité et l'économie de la région.

165 Ainsi, une relance récreo-touristique est vraiment inévitable pour la zone du parc national du Mont-Orford afin de diversifier et de qualifier encore plus les activités et services touristiques nécessaires en accord, bien sûr, avec un développement durable. Et ça, il y a des bons marchés qui existent à ce niveau-là.

170 Actuellement, la MRC Memphrémagog a une marge accentuée de fréquentation touristique moindre durant la saison hivernale, par exemple, comparativement à l'ensemble du Québec, ce qui est des plus fragiles pour les entreprises touristiques de la région. Et ça, on le

sait depuis longtemps. Et ça confirme les préoccupations des intervenants lors du Sommet hivernal de 1999, dont on vous parlait tantôt.

175

Alors, comme par exemple la fréquentation des touristes durant l'hiver représente environ 20 % comparativement à 30 % l'été dans la MRC Memphrémagog. Et si on compare, bon, la saison d'été est fort performante pour la MRC comparativement à ce qui se fait au Québec, et davantage par rapport au printemps, à l'automne. Mais quant à la saison hivernale, la région de Memphrémagog est environ 10 % plus basse que la moyenne provinciale. Alors, c'est une situation qu'il faut corriger rapidement.

180

Pour ce faire, le développement durable du site du parc national du Mont-Orford se révèle des plus justifiables pour mieux soutenir la rentabilité des entreprises touristiques de la région dépendant de son dynamisme.

185

Alors, maintenant, je vais laisser la parole à notre vice-président affaires économiques, monsieur Rosaire Lavallée.

190

**M. ROSAIRE LAVALLÉE :**

195

Bonsoir, madame la présidente. Ayant oeuvré dans l'hôtellerie et la restauration plusieurs années, entre autres au ski Orford, au golf Orford et ici même au Chéribourg, après avoir été en affaires pendant plus de 30 ans à Magog et à titre de vice-président bénévole des affaires économiques de la Chambre de commerce, je me préoccupe du développement commercial et touristique de notre région Magog—Orford.

200

Depuis quelques années, je travaille avec une clientèle touristique internationale provenant de plus de 35 pays: de l'Europe de l'Est, de l'Ouest, de l'Afrique, l'Asie, Amérique du Sud, des États-Unis et du Canada, ce qui me permet d'avoir des contacts privilégiés avec des gens de toutes nationalités, des gens ayant beaucoup voyagé à travers le monde. Et beaucoup parmi eux sont des gens assez fortunés et arrivent ici avec de gros budgets de dépenses. Dans la majorité des cas, ils retournent chez eux avec leur budget n'ayant pas eu l'occasion ou l'opportunité de le dépenser entièrement.

205

Les commentaires que je reçois d'eux sont: «L'accessibilité à vos attraits est difficile ou impossible, le manque de structure récréo-touristique», etc. Donc, j'en déduis que nous manquons plusieurs opportunités. Et la dernière réalisation de Mont-Orford inc., comme le nouveau remonte-pente, les gondoles, qui permet maintenant d'accéder au sommet de la montagne toute l'année, est un pas de plus qui permet l'accessibilité à l'un de nos plus beaux attraits.

210

Depuis l'été 2004, toute la population locale, régionale et la clientèle touristique, jeunes et moins jeunes, peuvent admirer la beauté de la région du haut du Mont-Orford, et ce, dans le confort et la sécurité des gondoles. On peut ajouter les aménagements récents au pied et au sommet de la montagne, le nouveau Club house du golf Orford. Toutes ces belles réalisations

nous donnent déjà une idée de la façon de faire de Mont-Orford inc. et peut nous rassurer sur la réalisation des projets futurs par les gestionnaires actuels.

220        Le développement de nos attraits et infrastructures touristiques est important pour l'économie. Mais nous devons aussi réaliser l'apport de ce développement pour le développement culturel et social de notre région, car la venue des touristes a permis le développement de l'agrotourisme, de la culture, de la protection du patrimoine, du développement des loisirs, sans oublier l'éveil à la protection de l'environnement. Donc, l'émergence de ces nouveaux produits et 225 services, ces dernières années, a permis à toute la population de découvrir, de bénéficier et profiter des richesses de notre région.

230        Bien sûr, je suis conscient de l'envergure de ce projet et de son impact sur l'environnement. Je suis aussi conscient de l'impact du développement tout autour du lac Memphrémagog, qui limite de plus en plus l'accès et la jouissance de ce magnifique plan d'eau à la population locale. Mais je suis aussi conscient de l'impact de la station de ski Orford sur la 235 région et l'insécurité économique et sociale liée à l'incertitude de sa survie. Il faut tout de même admettre qu'au lieu de fermer l'accès, le groupe Mont-Orford inc. facilite de plus en plus l'accès à la montagne.

240        En terminant, je ne voudrais pas que l'on néglige le potentiel de la création d'emplois de ce projet. Les milliers d'emplois, que ce soit 2 000 ou 3 000, combien d'entreprises de la région peuvent s'enorgueillir de créer autant d'emplois, des emplois permanents et des emplois pour nos jeunes qui veulent payer leurs études, des emplois dont nous avons besoin.

245        Mon premier emploi d'étudiant a été au Mont-Orford et ce fut sans aucun doute parmi les plus belles expériences de mon adolescence et de ma vie. Merci.

**M. PIERRE LEFEBVRE :**

250        En conclusion, c'est important pour nous de préciser que depuis le début, le débat qui a eu lieu, il y a quand même un consensus qui se dégage, que ce soit du côté économique, que ce soit du côté environnemental ou autre, c'est l'importance de protéger l'environnement. Je pense que tout le monde est d'accord là-dessus. Nous, nous faisons confiance au Canton, nous faisons confiance au ministère de l'Environnement, mais également les gens qui ont suscité ce débat-là viennent aiguiser encore une fois la protection de l'environnement et c'est très bien comme ça.

255        Il faut aussi, par contre, se rappeler que le moteur économique de la région, la montagne, est un moteur économique important. Et sans un investissement majeur, il ne pourra pas survivre face à d'autres pôles d'attraction que représente Tremblant, que représente même Bromont à côté, que représente Québec, que représentent les États-Unis à nos côtés.

260        On ne veut pas non plus d'un développement rapide. On veut qu'il se fasse de façon respectueuse. Et pour nous, le projet et le gestionnaire remplissent adéquatement ce qu'on recherche depuis longtemps. Ça fait plusieurs phases que le dossier passe par plusieurs mains et

refait, refait, refait. Là, on arrive à une fin, enfin, où le projet respecte ce qu'on recherche. Donc, il ne faut pas le laisser échapper pour nous.

Évidemment, j'ai beaucoup d'amis. Je viens des Hautes-Laurentides. Je peux vous parler de là-bas. Ils sont bien contents d'avoir à côté, que ce soit Sainte-Agathe... j'ai parlé au commissaire industriel, ils ont augmenté de 15 à 20 % donc avant et après le Mont-Tremblant. Donc, ce n'est pas vrai que les gens sont juste captifs. Pourquoi? Parce qu'au Mont-Tremblant comme tel, le taux d'occupation, d'abord, il est très élevé, il est très cher. Les gens vont à l'extérieur.

C'est exactement ce qu'on veut faire ici, mais ce n'est pas un Tremblant, c'est un Orford. On parle de 250 M\$ sur 10 ans, on ne parle pas de milliards sur 5 ans. Donc, à ce moment-là, c'est incomparable. De faire ces comparaisons-là, pour moi, c'est inconcevable.

Alors, le consensus est important. Merci de nous avoir écouté.

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

**Mme FRANCINE CAYA :**

Je voudrais, si vous me le permettez, madame la présidente, compléter clairement sur notre position, bien rapidement.

Alors, tenant compte que le Québec a l'expertise nécessaire pour développer d'une façon durable le projet de Mont-Orford inc.; considérant la qualité et le sérieux des promoteurs impliqués dans le projet; reconnaissant le dévouement lié au tenant du développement durable, plaident pour l'importance de la diversité économique pour la région de Magog-Orford; constatant la valeur socio-économique et récréo-touristique du projet de Mont-Orford inc., sollicitant l'unité régionale afin que puisse se réaliser une station récréo-touristique durable, enviable et recherchée dans la zone du parc national du Mont-Orford; considérant que la majorité des entreprises de notre région appuyées de plusieurs employés, résidants et visiteurs sollicite ardemment l'accord du gouvernement pour la réalisation du projet proposé par Mont-Orford inc.; nous, la Chambre de commerce et d'industrie Magog-Orford, appuyons fortement le projet de Mont-Orford, et ce, pour le mieux-être socio-économique de la population de Memphrémagog et de ses visiteurs. Merci.

**M. PIERRE BÉLAND, commissaire :**

Bonsoir, monsieur Lefebvre, madame Caya, monsieur Lavallée. Je regarde justement le texte que vous venez de lire, vous dites: «(...) que puisse se réaliser une station récréo-touristique durable, enviable et recherchée dans la zone du parc national du Mont-Orford.»

305 Cet après-midi et également au cours des journées précédentes, il y a des gens qui nous ont dit qu'ils ne s'opposaient pas au projet mais qu'il ne devrait pas être construit dans le parc. Et vous, vous utilisez le terme «la zone du parc».

310 Pourquoi est-ce que le projet ne pourrait pas être construit, tel qu'il est, je veux dire, avec les mêmes caractéristiques en ce qui concerne de donner un coup de main à l'économie, mais sur des terrains qui sont à l'extérieur du parc?

**M. PIERRE LEFEBVRE :**

315 Oui, mais quand on parle à l'extérieur du parc, avec la grandeur du parc, on est quand même rendu... on n'est quand même plus dans la même zone, on est quand même assez loin de la zone en bas de la montagne.

320 Nous, on n'a pas questionné le concept comme tel parce que, quand on a regardé les autres concepts, ils ont été construits de façon à se rapprocher de la montagne. Donc, ce qu'on a vu et ce qu'on a lu, c'est que le secteur, le rapprochement de la montagne et les activités complémentaires font en sorte que les gens veulent rester, et l'éloignement du centre-ville fait en sorte que les gens vont se déplacer pour aller dans le centre-ville pour avoir une autre offre aussi différente du bas de la montagne.

325 **M. PIERRE BÉLAND, commissaire :**

330 Si je regarde la carte qui a été proposée, il y a une partie du développement déjà qui va être sur des terrains qui appartiennent déjà au promoteur, donc qui ne sont pas à l'intérieur du parc.

335 Est-ce qu'il n'y a pas des terrains adjacents à ceux-là où le projet pourrait être construit plutôt que d'être forcé d'aller chercher des parties du parc pour le réaliser?

**M. PIERRE LEFEBVRE :**

335 On n'a pas questionné cette possibilité-là. Pour nous, le projet qui a été présenté a fait une série de consultations. Il est arrivé à ce concept-là. C'est un promoteur qui veut mettre de l'argent. Alors, je n'irai pas lui dire où s'installer.

340 Lui, il dit que c'est là qu'il va mettre de l'argent, c'est là qu'il va aller chercher le 25 M\$ supplémentaire pour mettre dans la montagne, c'est là qu'il pense que... bon, à ce moment-là, je fais affaire à sa vision et sa compétence comme gestionnaire. Il faut qu'il vende son développement immobilier aussi.

345 **M. PIERRE BÉLAND, commissaire :**

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

350 Ce que vous recherchez, finalement, c'est l'optimisation du tourisme.

**M. PIERRE LEFEBVRE :**

355 Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

Une diversification.

360 **M. PIERRE LEFEBVRE :**

Oui.

365 **LA PRÉSIDENTE :**

Et que ça se fasse dans le respect de l'environnement.

**M. PIERRE LEFEBVRE :**

370 Exactement.

**LA PRÉSIDENTE :**

375 Alors, vous n'identifiez pas nécessairement les moyens, vous n'êtes pas là pour dire: «Il faut absolument que ça soit exactement à un endroit précis», mais ce qui est important, c'est qu'il y ait une diversification de l'offre pour justement offrir aux touristes un produit qui répond à leurs attentes. C'est ça qu'on comprend?

380 **M. PIERRE LEFEBVRE :**

En fait, c'est plus que ça. Parce qu'au bout de la ligne, oui, il y a ça, c'est très important pour nous et tout ça, mais également, quand tu as un promoteur qui s'en vient dans une ville, il dit: «Je veux m'installer là» et que ça peut être fait en respectant l'environnement, bien, moi, je vais l'encourager à le faire, parce que ça peut se faire en protégeant l'environnement, puis ça peut se faire aussi en respectant notre nature et culture, notre vision de ce qu'on recherche.

Pour moi, ce n'est pas opposé qu'il s'en aille un peu plus loin ou qu'il reste un peu plus proche. Tu as un promoteur qui fait ses devoirs, qui regarde financièrement comment ça peut être rentable et comment les gens aussi... est-ce que les gens vont aimer mieux acheter un condo à l'extérieur ou louer un condo à l'intérieur? Donc, c'est toutes ces questions-là. Ça, je ne questionne pas ça. Je fais confiance à la compétence.

Moi, j'ai démarré des entreprises, puis au bout de la ligne, je fais confiance à sa vision à ce niveau-là.

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

**M. PIERRE LEFEBVRE :**

Merci.

**Mme FRANCINE CAYA :**

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

Nous invitons maintenant monsieur Richard Marcheterre.

**M. RICHARD MARCHETERRE :**

Monsieur et madame les commissaires, bonjour.

**LA PRÉSIDENTE :**

Bonjour.

**M. RICHARD MARCHETERRE :**

Merci de m'entendre. Je vous ai fait acheminer juste tout à l'heure un document un peu modifié, c'est-à-dire que j'ai fait des corrections sur mon texte original qui n'était pas de nature substantive, mais j'ai ajouté trois éléments qui viennent compléter le document que je vous avais d'abord acheminé et j'ai ajouté à cela un petit article de journal de la région, dont je ne vais pas parler, mais c'était pour votre curiosité.

Je suis ici comme citoyen. Je vis à Sherbrooke. Ma famille et moi profitons largement de la région de Magog-Orford. Nous y skions depuis des années. Et nous passons la grande majeure partie finalement de notre vie, sauf les études et l'habitation, dans la région de Magog.

Alors, j'ai aussi considéré que comme citoyen, j'avais un devoir de faire valoir, si vous voulez, ma position ou ma perception de ce débat ou sur ce débat de la façon que je vous le présente ce soir.

435            Je vais débuter en relation un léger résumé de mon document qui se lit comme ceci.

(L'INTERVENANT FAIT LA LECTURE DE SON MÉMOIRE)

**Début du paragraphe 10: «J'ai pris (...»**

440            **Fin du paragraphe 10: «Ce n'est pas banal!»**

445            Je vous amène à mon premier ajout. De plus, Mont-Orford inc. s'est engagée à conserver en nature au moins 50 % du domaine qu'il entend construire et de ne construire à pas moins de 25 mètres du ruisseau Castle, alors que la réglementation québécoise est de 10 mètres, soit 15 de moins, ou environ 50 pieds, sauf exception jusqu'à 15 mètres, qui ne s'applique pas dans le projet Mont-Orford, ce qui m'a été confirmé cet après-midi par le ministère de l'Environnement.

450            On est donc loin du spectre Tremblant, comme plusieurs se font plaisir à le soulever, car à cet endroit le développement a été fait sauvagement puisqu'il n'y a, dans le village piétonnier énormément plus grand que ce qui pourrait être fait à Orford, aucun arbre. Il n'y a que béton. Même les bâtisses sont de béton pour la plupart. Cela n'a rien de commun avec les bâtiments de peu de hauteur et chaleureux que le projet de Orford projette.

455            Vous avez sur mon document l'indication «ajout 1». Vous en avez trois comme ça. Ça vous va?

460            Comme citoyen, je suis outré que des gens soulèvent le spectre Tremblant pour faire peur face au projet de Orford, car c'est fallacieux et malhonnête. Cela affecte considérablement la confiance qu'on peut avoir comme citoyen dans les propos des opposants du projet qui soulèvent de telles choses.

465            Comme citoyen intéressé, parce que ma famille et moi sommes de grands usagers de Orford depuis plusieurs années, je me permets de dénoncer la manipulation de l'information de certains opposants.

470            Il me suffit d'ajouter à l'exemple de Tremblant, le discours retrouvé dans un mémoire d'un des plus farouches opposants au projet du Mont-Orford – et je tairai le nom – où au lieu de se réjouir de l'engagement du promoteur de faire passer la marge de protection du ruisseau Castle à 25 mètres, alors que celle-ci n'est exigée qu'à 10 mètres, on s'est plutôt attarder à dire qu'au Nouveau-Brunswick, elle est de 75 mètres. Bravo pour le Nouveau-Brunswick. Mais en regard de la réglementation québécoise, le promoteur va plus loin, beaucoup plus loin, manifestant ainsi son désir de se soucier de l'environnement tout en favorisant le développement nécessaire du centre de ski Mont-Orford, tel que ça vous a été exposé par l'intervenant précédent.

475

Il en va de même en ce qui a trait à ses propos sur la valeur des terrains tentant de façon démagogique, à mon sens, de faire voir que les citoyens sont perdants. Cela dépend de la façon de calculer. Quand il dit que la preuve est faite de la plus grande valeur des terrains acquis par Mont-Orford versus ceux qui seraient échangés, par le fait que c'est là que le promoteur veut construire, il oublie de dire que cette plus grande valeur est directement reliée au fait qu'ils sont accolés au centre de ski et à ses activités touristiques, et parce qu'ils seront construits, ce qui n'est pas le cas actuellement et surtout ne peut être le cas actuellement sans les changements demandés. Ce genre d'argument est une insulte à l'intelligence publique et une manipulation de l'information qui discrédite, à mes yeux, l'ensemble de ses prétentions.

485

(L'INTERVENANT POURSUIT LA LECTURE DE SON MÉMOIRE)

**Début du paragraphe 12: «Outre les aspects (...)**

**Fin du paragraphe 12: «(...) société sociale et économique.»**

490

Étant spécialisé dans le domaine des relations de travail, je me suis attardé à cet élément particulièrement. Aussi, j'ajoute le deuxième élément.

495

Au sujet des emplois, le Syndicat des ouvriers du textile, regroupant les salariés syndiqués des usines DIFCO et C.S.Brooks, auxquelles je ne suis aucunement relié, m'indiquait pas plus tard que cet après-midi que depuis trois ans, il y a eu une perte d'environ 600 employés syndiqués. Il en reste environ 550, au total, dans ces deux entreprises, soit 350 chez DIFCO et environ 200 chez C.S. Brooks. Si on y ajoute la main-d'œuvre non syndiquée, nous obtenons un total d'environ 750 à 800 employés.

500

Si au Syndicat du textile on refuse d'admettre qu'il y a un sérieux risque de fermeture de ces usines dans un délai peut-être plus rapproché qu'on peut le croire, on ne peut certes ignorer cette réalité, qui est devenue un secret de Polichinelle, surtout depuis la déréglementation dans ce domaine.

505

Il en va de même pour d'autres grandes usines de Magog et de la région, notamment dans les secteurs mous comme le textile et le caoutchouc.

510

Ce sont des centaines de salariés qui en seront affectés, dont un fort pourcentage sera poussé à la recherche bien involontaire d'un emploi de remplacement. Dans de tels cas, des comités de remplacement seront formés afin de relocaliser les travailleurs non spécialisés, comme ce sera le cas de la plus grande part bientôt à Magog.

515

Or, le projet du Mont-Orford permet d'entrevoir une création importante d'emplois non spécialisés dans un grand nombre, ce qui est manifestement rare par les temps qui courent. Toute la communauté en bénéficiera. Ce sera autant de personnes qui pourront rester sur le marché du travail, faire vivre leur famille et contribuer à la société sans être à sa charge. Malheureusement, on a peu ou pas du tout parlé de ces gens. Sont-ils trop petits? Pourtant, ils

520 votent eux aussi et paient des impôts, dont près de 7 M\$ ont soutenu les activités du centre de ski après le retrait de Fernand Magnan de la direction de celle-ci.

525 La chose est actuelle et on ne peut l'ignorer. J'ai demandé au Syndicat des ouvriers du textile la raison pour laquelle il était absent aux audiences. Réponse: «Parce qu'on n'a pas les ressources pour le faire. Celles-ci étant toutes axées sur des tentatives de sauvegarder les usines.» Or, à ce sujet, l'expérience sherbrookoise démontre que les avenues sont peu positives.

530 Il suffit de penser à ce qui se passe chez Cavalier Textile, où les salariés ont acheté l'usine, qui, malheureusement, n'a pas donné les résultats espérés, sans compter une autre grande entreprise qu'on vient d'apprendre par la voie des journaux, une entreprise de Magog qui vient de se mettre au temps partagé.

535 (L'INTERVENANT POURSUIT LA LECTURE DE SON MÉMOIRE)

Début du paragraphe 16: «Ce projet permettra (...)

Fin du paragraphe 16: «(...) sérieux et acceptables.»

540 À ce sujet, il me semble que la balance des avantages et inconvénients penche en faveur des citoyens ordinaires. Si la valeur des terrains ne peut être égale, si la superficie du parc peut être différente après l'échange de terrains, l'homme de la rue, dont je suis, le simple citoyen, payeur de taxes et voteur, a aussi le droit de vivre chez lui et une telle différence ne justifie pas qu'on l'ignore.

545 En terminant, je remercie les environnementalistes de leur intervention, mais je leur demande d'accepter des compromis pour le bien actuel de la communauté, tout comme son bien futur.

550 Je les remercie notamment parce que, grâce à eux, on a pu réfléchir à ce projet et se faire une idée et développer des compromis, observer des compromis qui se sont ajoutés de la part du promoteur, des engagements qu'il a pris publiquement et qui, j'en suis convaincu, seront respectés, ne serait-ce qu'à cause de l'intervention constante des environnementalistes. En ce sens, le projet de Mont-Orford constitue un tel compromis.

555 Je suis donc pour le projet d'échange de terrains, tel que proposé par Mont-Orford inc., étant convaincu que la vocation du parc ne sera pas affectée et même, qu'elle en sera améliorée. Je vous remercie.

LA PRÉSIDENTE :

Merci.

560 Monsieur André L'Espérance, s'il vous plaît.

M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :

565 Madame la présidente, monsieur Béland, ce soir, je présente un mémoire qui m'est personnel. Volontairement, le mémoire de Mont-Orford inc. a été présenté par quelqu'un d'autre. Il se voulait technique et très rationnel, dépourvu de sentiments à l'intérieur. Et moi, évidemment en présentant le mien, à travers ce mémoire ressortent mes valeurs personnelles aussi.

570 La survie de la montagne passe par le développement. Nous devons analyser le présent plan de développement immobilier comme une composante essentielle du futur centre de ski. Les deux sont totalement liés et l'un sans l'autre n'a peu ou pas de chance de succès.

575 Les unités d'habitation seront grandement valorisées par un centre de ski modernisé et bien géré, et le centre de ski ne peut survivre sans l'apport de fonds générés par l'immobilier.

580 585 À court et moyen termes, le centre de ski seulement a besoin d'investissements de l'ordre de 25 M\$ pour la modernisation de ses équipements. À titre d'exemple, ces investissements ne sont pas des caprices ou de vouloir, des idées de grandeur de vouloir faire du centre de Mont-Orford le centre le plus moderne au monde, il y a des équipements qui sont vétustes, qui sont même – et ça j'hésite de le dire trop publiquement pour ne pas faire peur à nos clients – qu'à quelque part ça peut même devenir dangereux.

590 595 Et là, je parle de certaines remontées. Alfred-Desrochers, par exemple, on s'attend toujours d'une année à l'autre qu'elle rende lâme. Le remplacement de cette remontée-là est aux environs de 4 M\$.

Il y a une mi-station dans la montagne qui n'a pas été remplacée, qui a été démolie il y a trois ans, et elle n'a pas été remplacée faute de fonds nécessaires pour la remplacer. Quand on regarde la tendance des skieurs aujourd'hui, on parle beaucoup d'une population vieillissante, un skieur qui recherche des pistes moins d'expert, plus faciles, Orford actuellement souffre de pentes plus faciles pour ces marchés-là et aussi pour les débutants. Donc, cette mi-station-là, il y a une certaine urgence de la remplacer. Ça, c'est un autre investissement de 4 M\$.

Nous avons parlé beaucoup d'enneigement à date dans ces réunions. Il y a deux points qui feraient qu'on consommerait beaucoup moins d'eau pour l'enneigement. Un, il existe aujourd'hui des équipements d'enneigement beaucoup plus performants, qui consomment moins d'énergie, qui sont beaucoup moins mobiles. Parce qu'à toutes les fois qu'on déplace ces équipements d'enneigement, on les déplace avec des gros équipements qui consomment beaucoup d'essence, qui sont coûteux d'opération.

600 605 Et aussi, un autre point du côté de l'enneigement, c'est que plus nos pistes vont être uniformes, moins ça va prendre de neige. Et là, je parle de revitalisation des pistes, des pentes. Si on avait, par exemple comme à Saint-Sauveur, des pistes sur le gazon... et là, je ne dis pas que nos pistes vont devenir sur le gazon, mais il y a une différence entre des trous de 1 mètre de profond que l'on remplit avec de la neige artificielle fabriquée et un gazon où, dès qu'il tombe quelques centimètres de neige, on peut commencer à skier. Donc, ça, c'est du travail qu'on aurait grand avantage, si on parle sur le plan environnemental, par exemple, à faire le plus vite

possible. Et là, bien, l'enneigement, c'est des investissements de l'ordre d'environ 4 M\$, entre 4 M\$ et 5 M\$.

610        Nous parlons d'équipements pour entretenir, un autre million de dollars. Construction d'un garage, jusqu'à date, on a une double structure pour empêcher le toit de tomber, une structure temporaire, 1 M\$ là. Aménagement d'été, seulement qu'à court terme... puis on a fait l'exercice, les gestionnaires autour de la table, il n'y a pas plus que quelques semaines, on a dit: «Si on avait 5 M\$ à investir dans la montagne aujourd'hui, où l'investirions-nous?» Et si je vous disais qu'on ne sait pas où l'investir, parce que toutes les choses que je viens de dire, elles ont un niveau d'urgence tel qu'on ne sait pas, aujourd'hui, à moins d'une étude approfondie et d'une réflexion approfondie, par lequel on commencerait. Ça fait que vous avez 15 M\$ ici, qu'il y a un besoin relativement urgent.

620        Remontée Giroux Nord, là, je suis un petit peu plus technique, mais c'est une remontée où il y a un goulot d'étranglement important, parce qu'il faut passer par cette remontée-là pour aller à d'autres remontées sur la montagne. C'est une remontée qui est dépassée. Aujourd'hui, on parle beaucoup plus de chaise débrayable, qui peut transporter des volumes plus grands et dans beaucoup plus de confort.

625        Et là, je reviens à la revitalisation de nos pentes, qui est un voeu cher et le plus tôt possible tant qu'à moi.

630        Ça fait que, ici, je viens de donner pour environ 26 M\$. Et évidemment, quand on commence dans ça, il y a souvent des excédents de coût, il y a souvent de nouveaux besoins. Il y a les besoins qu'on voit aujourd'hui, mais il y a des nouveaux besoins qui vont se créer à travers tout ça. Donc, le montant de 25 M\$ qui est discuté aujourd'hui n'est daucune façon exagéré.

635        Non seulement l'opération du centre de ski ne génère pas les fonds nécessaires pour ces investissements-là, mais le centre de ski opère à perte, et ça, depuis plusieurs années. Ici, nous avons l'histoire de la profitabilité de l'entreprise depuis 1980 seulement. Avant ça, je n'ai pas les chiffres, c'est pour ça qu'on ne les a pas montrés plus tôt. Mais ce qu'on entend des anciens propriétaires, c'est que ça a été beaucoup plus des actes d'altruisme d'être propriétaire ou d'être partenaire dans la montagne que des gestes financiers.

640        À la blague, on se dit souvent que plusieurs personnes sont entrées là riches et elles sont ressorties pauvres. Parce que ça a toujours coûté beaucoup d'argent et les gens ne sont jamais ressortis de leur investissement de la montagne avec de l'argent.

645        J'aimerais expliquer rapidement l'historique de profit que vous avez là. 1980, perte. Vous avez une période de profit, 1984 à 1990. En passant, 86, vous avez deux fois l'année 86, c'est qu'il y a eu un changement d'année financière dans cette année-là, et dépendamment dans quelle saison. L'été, c'est à perte, c'est évident. Donc, il faudrait faire le plus et le moins, ce qui laisserait un léger profit si on annulait une des colonnes par la colonne rouge du bas.

Mais en gros, disons, sans s'arrêter à ces détails-là, si on regarde de 84 à 90, ça a été des années de profit. On se souviendra que ce sont les années où le gouvernement du Québec a décidé de faire une priorité de l'industrie du ski au Québec. Il y a eu beaucoup de subventions, des prêts sans intérêt, des congés d'intérêt, des prêts garantis et d'autres formes de subventions.

655

Donc, à travers ces profits-là, qui n'étaient quand même pas excessifs, parce qu'on voit que le plus haut a été à peu près de 700 000 \$ dans les années, et si on regarde toujours les besoins de renouvellement d'équipements, on sait très bien que c'est plus de profit que ça que, la montagne, il faudrait qu'elle fasse pour pouvoir se renouveler. Mais quand même, il reste que ça a été des années de profit.

660

Mais dès que ces subventions-là ont été terminées et qu'il a fallu faire face à la vraie vie et payer des intérêts, bien, on voit que depuis 1990, donc, ça fait 15 ans que la compagnie ne fait pas d'argent. Une petite année à 200 000 \$ de profit, c'est tout.

665

Donc, début des pertes 90, des pertes relativement légères quand même, si on peut appeler 500 000 \$ de perte légère, pour arriver en 1990 où les pertes s'accentuent. Et 98, faillite. 99 et 2000, opéré par le syndic en faillite ou la banque, si vous voulez, à travers des gestionnaires engagés, ça fait que là, vous voyez que les pertes ont atteint des montants astronomiques de 1 M\$ à 2 M\$.

670

En 2000 arrivent les supergestionnaires, dont vous en avez un devant vous aujourd'hui, et vous voyez les performances depuis 2000, depuis l'arrivée des gens de la nouvelle équipe. Donc, ça a été des années perte après perte. La dernière année, qui est le 30 novembre 2004, il y a quelques mois seulement, là on a battu des records, 1.7 M\$.

675

Je dois dire qu'il y a quand même des raisons. C'est que les années précédentes, on a tout coupé le personnel. Le personnel d'été était tout coupé. Donc, ça veut dire, ça, que votre directeur des ventes, votre directeur du marketing, le directeur financier, etc., tous ces gens-là s'en vont chez eux. Ça fait que ce n'est pas long à expliquer que c'est difficile d'avoir des gestionnaires de qualité quand on a de l'ouvrage pour eux que 4 à 6 mois par année.

680

Donc, maintenant, nos gens travaillent à l'année. On veut les garder. On est allés les chercher. On a essayé d'aller chercher des gens compétents. Et pour ça, bien, ça prend des jobs à l'année. Et c'est pour ça que les pertes ont pris cette importance-là dans les dernières années.

685

J'aimerais ajouter que les pertes que vous voyez là, c'est évidemment en plus des investissements. Dans les dernières années, depuis 90, il y a eu un total de 11.2 M\$ de pertes accumulées, les 8 dernières années seulement 9.5 M\$, pour une moyenne de 1.2 M\$ de pertes par année.

690

695                   Peut-on douter d'une menace sérieuse de fermeture avec cet historique? Avec cet historique, le pouvoir d'emprunt du Mont-Orford est inexistant. La première question d'un prêteur est: «Comment vas-tu me rembourser?» De plus, même la capacité de trouver de nouveaux investisseurs est inexisteante. Depuis mars dernier, je suis le seul actionnaire qui accepte de continuer à financer les pertes de l'entreprise. En avril 2005, Mont-Orford inc. va avoir besoin de 1 M\$ de nouveaux dollars pour continuer ses opérations.

700                   À titre d'information, j'ai discuté d'une façon informelle avec le Fonds de solidarité, qu'on sait que c'est un fonds qui a une forte préoccupation de conservation d'emplois. Donc, il est prêt à prendre des risques plus grands que l'ensemble des entreprises à capital de risque et ils n'ont même pas d'intérêt à venir dans Orford. Ça fait que ça vous donne une idée que quand on est rendu même au niveau du capital de ne pas être capable d'attirer des capitaux, c'est signe que la compagnie, elle tire à la fin si on ne trouve pas d'autres moyens de la financer.

710                   Pour plusieurs raisons, le centre de ski doit survivre. Il est l'attraction touristique majeure de la région. À proximité de l'autoroute et du centre-ville de Magog et du Canton d'Orford, au coeur d'une région touristique développée, le Mont-Orford jouit d'une situation exceptionnelle.

715                   Dans un rayon restreint, nous pouvons nous targuer de pouvoir offrir aux touristes plus de 200 boutiques, restaurants et bars, plus de 2 500 chambres, de superbes lacs, une montagne et une foule d'activités culturelles, sportives et de plein-air pour tous les goûts.

720                   Statistiquement aujourd'hui, un skieur skie deux heures à deux heures et demie par jour. Un vacancier passe 40 % de son séjour à magasiner, demande plusieurs activités récréatives. Il sera de plus en plus difficile de faire déplacer un touriste que par le ski. C'est l'offre globale de la région qui l'attirera. Nous devons être un tout.

725                   Pour ceux qui doutent que Orford va travailler dans un vase clos et va oublier le restant de la région, ce n'est pas une question de vouloir, c'est une question de devoir. C'est l'avenir. Si on veut avoir du tourisme en région, il faut se regrouper la région et, avec l'ensemble des activités que l'on offre, aller chercher des touristes.

730                   Nous générerons en outre des emplois saisonniers en hiver, une période généralement difficile pour notre région qui est particulièrement riche en activités estivales. Nous ne pouvons rester insensibles aux cris d'espoir de certaines d'employés dont leur emploi dépend du Mont-Orford.

735                   Toutefois, comme l'économie régionale est tributaire de la santé du centre de ski, il serait sans doute fatal pour plusieurs commerces de la région si le centre de ski devait fermer ses portes. Le taux d'achalandage des commerces varie en fonction de l'achalandage de la montagne. Plusieurs marchands relatent avec mélancolie la similitude des bonnes et des mauvaises années du Mont-Orford avec celles de leurs commerces.

740 Lors de l'analyse des répercussions environnementales qu'aurait le projet de développement immobilier sur la faune et la flore, il faut mettre en perspective que le centre de ski et le golf de 18 trous y sont déjà développés. 4 versants, 56 pistes et de vastes stationnements y sont aménagés. Plusieurs bâtiments d'une superficie totale de 100 000 pieds carrés y ont été construits. 7 remontées mécaniques sont en opération pour le ski en hiver et en été. Des motoneiges et des dameuses sillonnent les pistes la nuit pour la préparation et l'entretien des pistes. Enfin, une usine de fabrication et des canons à neige travaillent jour et nuit pendant 10 semaines.

745 Chaque année, ce sont 500 000 personne/jour qui utilisent ces installations quatre saisons et plus de 375 employés y travaillent l'hiver et, de ce nombre, 125 sont permanents.

750 Il ne faut pas se leurrer, la flore et la faune vivent déjà dans cet environnement où s'y déroule une activité très intense. Il ne faut pas attribuer tous les torts de l'état du lac Memphrémagog au Mont-Orford. Le lac a 18 tributaires et 60 petits cours d'eau intermittents. Sur les berges de ces cours d'eau, il y a des agriculteurs, des fosses septiques déficientes, des riverains qui utilisent encore des pesticides et des municipalités qui n'ont pas encore de programme de vidangeage de fosses septiques. On a ouvert des gravières qui ont beaucoup contribué à l'accumulation des sédiments.

755 Le ruisseau Castle est celui le mieux protégé. Ses riverains sont raccordés à un réseau d'égout municipal. Les stationnements du Mont-Orford ont été asphaltés et plusieurs bassins de sédimentation y ont été installés.

760 Si l'on tient compte de tous les risques de toute intervention quelconque dans la nature, je me demande si des projets comme Expo 67, le Village olympique, les routes, l'autoroute 10 existeraient aujourd'hui. Devons-nous arrêter l'évolution? Non.

765 Je demeure convaincu qu'avec le vouloir et l'avancement de la science et de ses connaissances d'aujourd'hui sur l'environnement, jumelés à une surveillance adéquate, nous pouvons réaliser notre projet dans le plus grand respect de l'environnement.

770 En conclusion, quel désastre économique pour l'ensemble de la région si ce projet ne devait pas voir le jour. Quel drame écologique ce serait si l'entretien et l'embellissement de cette montagne n'était pas maintenu. Et surtout quelle tragédie sociale ce serait si plus de 375 personnes perdaient leur emploi et si plusieurs milliers de personnes ne pouvaient plus bénéficier des activités et des installations offertes à la montagne. Merci.

775

**M. PIERRE BÉLAND, commissaire :**

Vous regarderez la cassette, les gens étaient debout, monsieur L'Espérance.

780 Je regarde votre bilan, que j'ai encore devant moi sur mon petit écran, tout le rouge, et la première question qui me vient, c'est: pourquoi vous continuez?

**M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :**

785 Je vous ai dit que je me permettais de... je voulais que mon mémoire soit personnel, parce que je voulais qu'il soit teinté de mes valeurs personnelles.

790 Quand je suis arrivé à Orford, il y a un an et demi, bientôt deux ans, je croyais vraiment apporter quelque chose à la région. Quelle surprise pour moi de voir tout ce qui se passe dans cette salle et quelle contestation il y a autour de tout ça.

795 C'est évident que pour moi, à l'âge que je suis rendu... j'ai été chanceux dans ma vie jusqu'à aujourd'hui, j'ai eu un certain succès dans des entreprises et je peux me permettre sur le plan professionnel, parce que j'ai accumulé quand même une quantité d'expériences de gestionnaire, et je peux me permettre aussi sur le plan financier d'embarquer dans un projet avec un tel risque, parce que j'ai...

800 Vous parlez de la rentabilité. On pourrait ajouter à ça: qu'est-ce qui arriverait s'il y avait le projet de développement? Ceux qui pensent qu'on va se mettre riche avec le projet de développement, je peux vous dire qu'encore, pour avoir parlé avec des investisseurs immobiliers, l'importance du projet, la durée de temps avec laquelle il va se faire, fait en sorte que ça n'en fait même pas un projet intéressant pour des développeurs immobiliers. Et là, je parle d'entreprises encore là comme la section immobilière du Fonds de solidarité, la section immobilière de la Caisse de dépôt. Donc, ça reste des projets à risque.

805 Mais pour conclure sur la question que vous m'avez posée, c'est profondément un désir de laisser un héritage dans la région.

**M. PIERRE BÉLAND, commissaire :**

810 Le centre de ski, qu'est-ce qui vous fait croire que le projet, que vous voulez mettre sur pied, va permettre vraiment de faire fonctionner ce centre de ski?

**M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :**

815 Bon, d'abord, si vous me permettez...

**M. PIERRE BÉLAND, commissaire :**

820        Et avant que vous répondiez, je veux juste vous dire, parce que si je comprends bien, le développement immobilier, c'est ce qui va permettre de faire fonctionner la station de ski, je dois donc interpréter que votre objectif premier, c'est la station de ski, si c'est un moyen pour la faire fonctionner.

825        **M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :**

            C'est un tout. Pour moi, le développement immobilier, c'est une façon de financer l'argent que la montagne a besoin pour être réinvesti. Il est évident que le défi des gestionnaires qui sont à la montagne aujourd'hui, c'est d'arrêter l'hémorragie des pertes d'opération. C'est évident qu'on ne veut pas financer des pertes d'opération indéfiniment.

830        Donc, il y a un exercice très sérieux qui va se faire dans quelques semaines. C'est sûr que là, toute l'énergie a été mise depuis quelques mois sur les audiences publiques, se préparer et... bon. Parce que si le projet actuel n'est pas accepté, ça met sérieusement en danger l'avenir de l'entreprise. Donc, on a mis toute l'énergie là.

835        La prochaine étape, c'est d'essayer d'arrêter cette hémorragie-là. Je peux vous dire que j'y pense à travers les audiences, c'est sûr qu'il reste du temps à réfléchir. Ce n'est pas évident. Je pense qu'on devrait être capable d'arrêter l'hémorragie.

840        Qu'est-ce que maintenant va faire que... qu'est-ce qui nous donne autant confiance dans le projet immobilier? Il y a une question qui a été posée souvent: «Pourquoi pas à l'extérieur du parc?»

845        Je serais porté à donner l'exemple d'un développement sur le bord du lac et en deuxième ligne. Les valeurs des unités d'habitation au bord d'un lac ou de la mer, à travers les récessions, ne perdent même pas de valeur. Tandis que ceux qui perdent beaucoup de valeur, historiquement, ce sont ceux qui sont en deuxième ligne, ceux qui sont en arrière de la rangée au bord du lac.

850        Pour une montagne, c'est à peu près la même chose. Des unités qui sont au pied d'une montagne ont une très grande valeur, sont très recherchées et il y a une prime importante que les gens sont prêts à payer pour ces unités-là. Il ne faut pas oublier que le développement immobilier est une façon de financer la montagne. Donc, ça prend un développement immobilier qui va générer suffisamment d'argent pour financer la montagne.

860        Si le développement immobilier est à l'extérieur du parc, il n'est plus au pied de la montagne. Et même, en fait, il y a le pied principal qui est le Mont-Orford et on peut dire qu'il y a un autre pied de la montagne qui est au pied du mont Giroux. Mais le mont Giroux est encore dans le parc aussi. Puis là, après ça, bien, il y a le projet, il y a le développement immobilier de monsieur Magnan. Ça, c'est hors parc. Et après ça, là on tombe dans nos terrains. Ça fait qu'on

s'éloigne beaucoup. Ce sont des terrains qui ont une valeur infiniment moins grande, infiniment moins grande, on le reconnaît. Donc, les terrains au pied de la montagne, ce sont ceux, pour nous, qui vont sauver la montagne.

865

Je serais porté à continuer ma réponse en vous disant qu'il faut regarder aussi les hypothèques que ces terrains-là ont déjà sur le dos. Quand on questionne la valeur d'échange, le prix qu'ils vont nous coûter... j'ai fait un calcul que je voulais, de toute façon, vous envoyer par écrit, puis que j'hésitais à dire ici publiquement parce que je ne veux pas faire peur à personne. Parce que quand on parle publiquement, bien, c'est toujours le dilemme entre qu'est-ce qu'on gagne à le dire et qu'est-ce qu'on perd à le dire.

870

Ça, madame Journault, vous n'aimerez pas ça, parce que vous parlez souvent de transparence. Je suis pour la transparence, mais il y a des choses privées qu'on n'est pas obligé de dire quand même.

875

Mais j'ai fait un calcul. Savez-vous qu'avant de commencer à construire les unités d'habitation, avec tous les engagements qui ont été pris à date, les encadrements, les exigences des encadrements, chaque unité a 42 828 \$ de coûts seulement pour respecter les engagements qui ont été pris et l'encadrement qui est exigé. Donc, si on se questionne maintenant si l'échange de terrains est à une juste valeur ou pas, je peux vous dire qu'il faut tenir compte de ces obligations qui sont rattachées aux terrains.

880

J'ai fait le calcul sur deux formules, une formule qui est quel est le coût par unité d'habitation, 43 000 \$, et quel est le coût par pied carré de terrain disponible à la vente, les exigences, les engagements qui font partie, et c'est 12,48 \$ du pied carré. Ça fait que je pense que ça répond à quelques questions ce que je viens de dire là.

885

Oui, on a un haut niveau de confiance que le développement immobilier va être la source de financement pour financer le besoin de la montagne. Il va quand même avoir un effet de synergie, un effet d'entraînement, ça va amener plus de volume. Ça va aider la rentabilité de la montagne aussi. C'est sûr qu'on veut prendre un tournant plus accentué quatre saisons. Cet ensemble de gestes là, on espère bien arriver au moins à un point mort. Je peux vous dire qu'avant longtemps, l'objectif à Orford va être de faire 1 \$ de profit.

890

**M. PIERRE BÉLAND, commissaire :**

900

Je reviens à ce que vous avez dit tout à l'heure, être en deuxième ligne par rapport à être en première ligne. Je comprends bien le concept quand on a le droit de se construire au bord du lac. Mais si personne n'a le droit de se construire au bord, ceux qui sont en deuxième en réalité sont en première?

**M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :**

905

Oui.

**M. PIERRE BÉLAND, commissaire :**

910        Et si vous construisez juste en bordure du parc, et que personne n'a le droit de se construire devant vous, c'est vous qui êtes en première ligne.

**M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :**

915        Sauf que là, on est en concurrence avec d'autres montagnes. N'oubliez pas que toutes les montagnes en Estrie ont des développements immobiliers.

920        Vous avez Owl's Head qui a un développement immobilier qu'il opère depuis plusieurs années et puis qui grandit d'année en année de façon quand même assez importante. C'est sûr que ce n'est pas des volumes comme ceux qu'on parle ici, parce que Owl's Head a quand même d'autres contraintes.

      Mais vous avez Bromont qui est un concurrent. Vous avez Sutton aussi, vous pouvez en acheter. On a quand même de la concurrence.

925        Et l'autre chose aussi qu'il ne faut pas oublier, c'est qu'on a beau être en première ligne... la deuxième ligne peut devenir la première ligne, mais elle n'aura jamais l'attrait de sortir de votre maison avec vos skis sur le dos et d'aller faire quelques descentes de ski.

**M. PIERRE BÉLAND, commissaire :**

930        Effectivement je poursuis un peu, même si on est très loin de l'intégrité écologique et la biodiversité, mais je pense qu'il y a assez longtemps que les gens se posent toutes sortes de questions sur ce projet.

935        Si chaque centre de ski est en train de faire ou a déjà commencé à faire des développements immobiliers, est-ce qu'il n'y a pas une saturation à un moment donné de ce marché?

**M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :**

940        Là, vous parlez à un amant de la nature. Je peux vous dire, moi, que mon rêve, c'est d'avoir une maison au pied de la montagne. La vie dans un parc comme Orford, je reconnaissais que ça a une valeur inestimable. Mais de vous lever le matin et d'avoir un parc comme lieu de récréation, d'aller vous promener dans la nature, d'aller escalader la montagne, de vivre dans cet environnement-là, moi, je pense que nos baby-boomers avant qu'on ait saturé le marché de ces gens-là, il y a encore de la place.

950 **M. PIERRE BÉLAND, commissaire :**

Mais ce que j'ai cru comprendre de beaucoup de gens qui sont venus témoigner soit en décembre, soit maintenant, c'est qu'ils considèrent que c'est à eux aussi cette montagne-là. Ils ne voudraient pas que ça appartienne à juste ces quelques personnes qui habiteraient tout près, au détriment de l'ensemble de la population.

955 **M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :**

960 Écoutez, moi, il faut quand même reconnaître que ceux qui vont payer la montagne sont ceux qui vont acheter des unités de logement aussi. Qui va permettre à un skieur de jour de conserver la montagne et de pouvoir continuer à skier; c'est ceux qui vont acheter les unités d'habitation aussi.

965 Ça fait que c'est un grand débat social, évidemment, mais il y aura toujours des gens qui vont payer plus cher pour avoir certains avantages et d'autres vont accepter d'avoir moins parce que ça coûte moins cher. Mais je reviens à l'idée, la montagne va quand même être payée par les gens qui vont habiter dans ces unités-là.

970 **M. PIERRE BÉLAND, commissaire :**

Est-ce que vous voyez un compromis entre... vous avez assisté à toutes les séances, évidemment. Plusieurs personnes ont suggéré la possibilité d'un compromis. Nous-mêmes, on l'a suggéré à certains moments.

975 **M. ANDRÉ L'ESPÉRANCE :**

Vous êtes revenus souvent avec le compromis et c'est une chose qui m'inquiète beaucoup. Ça m'inquiète beaucoup, parce que le projet qui est déposé aujourd'hui a déjà passé à travers beaucoup de compromis. Quand je vous dis qu'il y a 43 000 \$ actuellement d'hypothèque par unité, c'est qu'il y en a eu beaucoup de compromis.

980 Je vais vous en citer quelques-uns rapidement. On a enlevé les golfs. Quant à moi, les deux grands drames environnementaux, c'est un golf, parce que ça détruit, ça coupe beaucoup d'arbres, et des stationnements. Les golfs, c'était relativement facile de les enlever, parce que je pense qu'on est capable de faire un beau projet sans golf. Ça, ça n'a pas été une grande difficulté de les enlever.

985 Les stationnements. Quand on apporte le concept d'éloigner les stationnements en dehors du parc pour protéger justement l'environnement dans le parc, vous avez entendu les qualificatifs qu'on m'a servi, comme moi. On appelle ça de la mauvaise foi, des changements de dernière minute et tout ça. Et pour moi, c'est ça des compromis.

990           J'aimerais quand même insister sur le fait que ce n'est pas un engagement formel de sortir les stationnements du parc parce qu'on n'a pas fini l'analyse. Je pense qu'on a besoin d'une petite analyse de marché pour aller tester quand même nos skieurs. Si nos skieurs disent: «Écoute, moi, je retournerai jamais à Orford» et s'il y en a une quantité importante qui nous disait ça, c'est sûr qu'on va réanalyser.

995           Mais nous, ce qu'on s'est dit, et cette réflexion-là ne s'est pas faite seule, elle s'est faite avec nos spécialistes, ça fait quelques mois que j'avais dans ma tête cette possibilité-là, parce que je me dis que de toute façon, nos stationnements vont être relativement éloignés des remontées, du début du ski, tant qu'à embarquer dans une navette pour deux minutes, c'est quoi la différence d'embarquer pour cinq minutes si les gens sont confortablement et s'il y a un service qui est très performant. Dans le sens que c'est sûr qu'il va falloir avoir un service que ça va être à tous les cinq minutes, ce genre de service là. On l'a réfléchi beaucoup et c'en sont des compromis de plus, ça, parce qu'il y a un risque.

1005           Ça fait que, oui, il y a une ouverture à des compromis. Où je pense que les compromis deviennent difficiles, c'est de réduire la quantité actuellement d'unités. Parce que justement considérant la lourdeur des obligations, la quantité d'argent qui va devoir être prise à même ces unités-là, bien, toutes les fois qu'on les diminue ces unités-là, bien, le fardeau devient plus grand pour les unités qui restent. À quelque part, on va arriver à un prix où on ne pourra plus les vendre aussi.

**M. PIERRE BÉLAND, commissaire :**

Merci, monsieur L'Espérance.

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Nous invitons maintenant le porte-parole de Tourisme Cantons-de-l'Est.

**M. JACQUES ROBIDAS :**

Bonsoir.

**LA PRÉSIDENTE :**

Bonsoir.

**M. JACQUES ROBIDAS :**

1030           Je suis Jacques Robidas. Merci de nous recevoir, madame la présidente, monsieur Béland. Je suis le président de Tourisme Cantons-de-l'Est et Alain Larouche, qui est le directeur général de la corporation.

1035 Dans un premier temps, j'aimerais mentionner qu'avant d'être à la présidence de  
Tourisme Cantons-de-l'Est, j'ai été également le président de la Coalition des corridors verts de  
l'Estrie. Ça fait une quinzaine d'années de ça. Et je dois dire que j'aurais aimé ça à l'époque qu'il y  
ait autant de monde qui se lève debout pour protéger nos espaces. Parce qu'à l'époque, on était  
pas mal tout seuls pour se défendre, alors qu'aujourd'hui, il y a beaucoup de monde qui veille  
justement à ce qu'on s'assure que s'il y a un développement qui se fait, qu'il se fasse dans le  
respect des gens et qu'il se fasse aussi dans le respect à ce que le monde en général en retire  
profit.

1040  
1045 Ceci étant dit, moi, je suis président de Tourisme Cantons-de-l'Est depuis huit ans, et  
une des grandes valeurs de Tourisme Cantons-de-l'Est, c'est que tout projet doit s'intégrer dans...  
le développement doit être durable et s'installer dans l'harmonie et dans le respect de  
l'environnement.

1050 D'entrée de jeu, on a préparé tout simplement un *power point* qui va vous présenter les  
grandes lignes du mémoire qu'on vous a déposé. Et tout de suite, j'y vais avec les enjeux actuels  
du débat.

1055 Nous, ce qu'on ressent de l'industrie touristique, c'est prendre le risque du  
développement durable dans toute sa définition la plus tangible ou confirmer la prépondérance de  
la conservation soit une crise de valeur, parce qu'on considère qu'il y a une crise de valeur ou une  
crise de confiance envers tous ceux qui sont les acteurs autour de la table.

1060 Tourisme Cantons-de-l'Est, et je vais faire ça assez rapidement, en territoire, c'est notre  
MRC du lac Champlain au lac Mégantic. C'est une grande superficie. C'est 560 membres  
représentant 679 activités touristiques, 25 ans d'existence. La mission: marketing, accueil et  
développement touristique. C'est la troisième destination au Québec, après Montréal et Québec,  
en visite/personne.

1065 Le tourisme dans les Cantons-de-l'Est, ses indicateurs de performance, c'est: 2 000  
places d'affaires, dont 1 000 restaurants; 440 M\$ de recettes touristiques en 2003; 12 800  
emplois directs; 5 491 600 visites/personne; 6 millions nuitées en habitation. Memphrémagog au  
premier rang de la région avec 30 % des performances touristiques.

1070 Nos valeurs de développement, et je les répète, le développement dans le respect des  
communautés d'accueil, un développement à l'échelle humaine, préservation et la mise en valeur  
de notre patrimoine paysager et de notre environnement, un développement d'une destination  
touristique authentique et distincte. Pour nous, c'est ça le développement durable.

Et je peux vous assurer que c'est la priorité de tous les entrepreneurs touristiques de la  
région. Notre valeur, notre matière première, c'est la qualité des paysages et l'environnement. Et  
tout ce monde-là y tienne à cœur, je peux vous l'assurer.

1075 Nos enjeux en tourisme. Présentement, c'est le renforcement des pôles touristiques actuels, le développement des potentiels sous exploités, la mise en valeur de la préservation des paysages uniques. Je le répète, on le répète constamment, les paysages, c'est notre valeur principale dans l'industrie touristique. Et l'accroissement de la capacité hôtelière.

1080 Et notre position, et quand je dis: «notre position», on ne l'a pas fait à la légère. On a rencontré le promoteur, on a rencontré la municipalité à moult reprises pour savoir exactement où on s'en allait avec ce projet-là, quelles étaient les garanties de la part de la municipalité. Et c'est avec toutes ces assurances-là que l'organisation que je représente s'est dit en accord avec le projet. Et voici pourquoi.

1085 C'est Alain qui va vous présenter la mécanique de notre raisonnement. Mais c'est vraiment les principes de base qui ont soutenu notre position et elle n'a pas changé. Elle a évolué, mais elle n'a pas changé.

1090 **M. ALAIN LAROUCHE :**

1095 Merci, Jacques. D'abord, le plan comme tel est en ligne directe avec notre plan de développement, le deuxième qu'on a fait en l'an 2000, qu'on a déposé en l'an 2000, qui est valide jusqu'à cette année. Et celui de l'an 2000 était en ligne déjà avec celui de 1987, qui était le premier plan de développement touristique dont la région se dotait. Et déjà à ce moment-là, la région de Memphrémagog était ciblée comme un des pôles. D'ailleurs, ça a été dit auparavant, la montagne et le lac ont été identifiés, dès la fin des années 70, comme station touristique de calibre ou de potentiel exportable ou international.

1100 Mais on a ramené ça à une valeur, dans le fond, nous, une station à développer, une des zones touristiques à meilleur potentiel, en mettant ensemble le lac Memphrémagog, la Ville de Magog, où, contrairement à Tremblant, on n'avait pas à bâtir ou à construire un centre de service. Il y en avait un. On avait donc à le repenser un peu, l'améliorer, l'adapter. Et on avait dedans deux montagnes, d'où la ligne du bas. On a toujours pris la région Memphrémagog comme un ensemble inséparable, deux montagnes, Orford et Owl's Head, le lac et le village, la Ville de Magog.

1110 Pourquoi on met Owl's Head? Parce que dans un ensemble aussi petit, si on veut se caractériser au niveau international, les deux montagnes doivent faire partie du décor du développement. Les deux montagnes sont déjà identifiées. Elles ont déjà un potentiel fort.

1115 Et le développement à Orford a toujours été questionné, je dirais, au moins à chaque décennie depuis son existence. Le parc du Mont-Orford ou le territoire du Mont-Orford a été questionné, évalué par la population et par les gouvernements pour en évaluer la direction. Et le fait que les équipements récréatifs soient à l'intérieur maintenant a été aussi un choix de la population à la fin des années 60.

1120                   Et Owl's Head, pourquoi on le met avec l'ensemble? C'est que là aussi, il y a un développement qui s'est opéré depuis 25 ans, assez intensif, et il est à peu près sûr que d'ici quelques années, la région d'Owl's Head, le développement va s'y accélérer.

1125                   Le promoteur, le propriétaire de la station, monsieur Corman, est rendu à 75 ans. Il est à la veille de passer le bâton à quelqu'un d'autre, une grosse corporation. Et ce sont des milliers d'acres en bordure du lac et dans le bassin versant du lac Memphrémagog, et la zone des monts Sutton qui sont en développement et qui vont continuer à l'être.

1130                   Donc, l'idée de les mettre ensemble, c'est d'être aussi observateurs, aussi vigilants quant à la défense et à la promotion, la mise en valeur de notre environnement, dans lequel vit une société humaine très organisée et très sensible, de mettre tout ensemble sous l'oeil de l'observation.

1135                   Vous savez, une région comme ici, on parle du... on a passé, nous autres, à notre conseil d'administration l'idée des 1 000 unités d'habitation, à notre conseil d'administration, parce qu'il y a déjà 5 000 chambres d'hôtel à louer dans les Cantons-de-l'Est: est-ce que c'est une bonne idée?

1140                   Tous les hôteliers, hébergements, petits ou gros, nous ont répondu: «Écoutez, il y a là une question de marché.» Alors, on a approuvé. Malgré qu'au départ, ça nous semblait beaucoup, on a approuvé. Il y a une question de marché. Ce ne sont pas 1 000 unités comme à Tremblant, d'ailleurs qui est un projet au départ d'un demi-milliard, qui est rendu à 1.5 G\$, où on plantait. Il y avait une masse critique à atteindre qui n'existe pas et qu'on faisait apparaître.

1145                   Ici, il y a déjà 2 500 lits et ça va s'intégrer au marché progressivement et seulement à la condition que le marché puisse les accepter, c'est-à-dire que le promoteur puisse les vendre avant de les construire. Donc, on met 10 ans, mais c'est tout à fait théorique. Et dans ce sens-là, nos gens ont dit: «Allons-y pour ce côté-là.»

1150                   Pour en venir au ski comme tel, on en a parlé beaucoup, il y a définitivement une période de transition et d'adaptation de l'industrie du ski qui est en train de se faire et qui doit se faire ici aussi. Le Québec est la principale zone de ski au Canada. On fait 35 % du ski. Ce n'est pas dans les Rocheuses, c'est ici. Les Cantons-de-l'Est, là-dedans, on fait le quart du ski au Québec, des jour/ski au Québec.

1155                   Le Mont-Orford fait 350 000, on fait une moyenne des quelques dernières années, une bonne année 350 000 jour/ski, ce qui représente 12 % des 7 stations – il manque un élément – des 7 stations majeures du Québec.

Au Québec, il y a déjà eu 112, 115 centres de ski. Il en reste maintenant une quarante-vingtaine, parce qu'il y a eu des investissements mal planifiés dans les années 80 et 90. Et quand on dit: «les 7 stations majeures du Québec», c'est des éléments comme Tremblant, Saint-Anne,

1160 Sutton. On a 4 des 7 montagnes majeures du Québec dans les Cantons-de-l'Est, on a le plus haut dénivelé moyen.

1165 Donc, le produit ski pour les Cantons-de-l'Est est notre principal produit d'hiver, le produit d'appel évidemment, et le principal produit avec lequel nous allons sur le marché américain. D'ailleurs, en fin de semaine, nous recevons une cinquantaine de journalistes du Nord-Est américain qui viennent justement explorer notre produit. Ils sont dans les 4 montagnes pour le représenter à leur clientèle par la suite. Et c'est un marché qu'on développe, et quand on le développe bien...

1170 De 98 ou 99 à 2002, c'est-à-dire avant l'écho du 9 septembre dans le World Trade Centre, on avait augmenté notre clientèle américaine de presque 60 %. Donc, on était la principale, en dehors de Montréal et Québec, la principale destination des Américains. C'est un peu normal, on est sur la frontière, mais on a augmenté de beaucoup notre clientèle américaine, entre autres avec le produit ski.

1175 Et on voulait faire sur ce tableau, ici, un élément de comparaison, parce qu'il en a été question beaucoup, de la tendance en augmentation du ski de fond et de la raquette. C'est vrai que ça augmente et particulièrement dans les endroits comme le parc du Mont-Orford, parce que c'est un lieu magnifique. C'est bien aménagé. C'est gouvernemental. C'est respectable et c'est connu comme tel. En deux mots, ça veut dire que c'est mieux entretenu qu'un centre privé souvent, dans le ski de fond, parce que ça coûte très cher. Et on parle de 50 000 jour/ski de fond et raquette par année comparé juste pour Mont-Orford 350 000.

1185 Donc, c'est bon, c'est excellent et ça en prend. C'est une activité superbe, très nature, très santé. Mais si on parle de ratio économique, il y a quand même une marge entre un centre de ski de fond et raquette et un centre de ski alpin. Et comme produit d'appel, le ski de fond ne peut pas nous servir. Il fait partie de la profondeur de la destination touristique, mais il ne peut pas nous servir à approcher une clientèle avec un produit comme ça. C'est trop mince sur le dessus de la pyramide, la portion de clients qui font ça en destination. On parle de tourisme.

1190 1195 Les seuls qui ont bien réussi ici dans ce produit-là, le ski de fond, en termes touristiques, c'est les trois auberges du lac Massawippi dans les années 60. Ils ont lancé au monde le produit *ski-in to-in*, d'une auberge à l'autre. Donc, les visiteurs logent à un hôtel, ils font du ski toute la journée, ils s'en vont à l'autre hôtel en ski et le soir on ramène leurs bagages. Et ça a roulé comme ça pendant une douzaine d'années. Et à un moment donné, c'est tombé tout seul, trop de monde en faisait. Donc, comme on est dans le pointu de la pyramide, plus assez de clientèle pour personne, ils ont abandonné le produit. Ils font encore du ski de fond, mais ce n'est pas plus pour eux un produit d'appel non plus.

1200 Évidemment, la problématique du ski alpin, on en a parlé aussi. Ce tableau-ci présente l'évolution des retombées ou des recettes des centres de ski alpin au Québec. Donc, juste dans les deux... on n'a pas l'année 2004-2005, évidemment, mais ça me surprendrait qu'elle augmente ces chiffres-là. Les recettes de billetterie ont baissé un petit peu.

1205 Par contre, les recettes automnales, donc les autres activités dans les centres de ski, parce que maintenant la plupart des centres de ski cherchent à ouvrir toute l'année pour garder leur personnel et amortir leurs frais d'ouverture, ça augmente l'automne.

1210 Par contre, la valeur immobilière dans les centres de ski, elle a augmenté aussi. Il y a une tendance là. Et ça confirme qu'un centre de ski touristique doit prendre la question immobilière pour deux raisons. Comme disait monsieur L'Espérance, elle aide à financer les coûts de l'équipement ski ou câbles comme tels, mais aussi elle amène une clientèle qui ne serait pas là autrement. Il y a un apport financier par deux axes.

1215 Évidemment, ça constitue en soi un défi. Il y a aussi, au-delà de l'ajustement technique, un ajustement sur l'offre. Dans le fond, on s'est trompé là; ce n'est pas l'offre, c'est sur la demande, en fait. Les nouvelles réalités démographiques font qu'il nous faut mieux répondre aux clientèles vieillissantes.

1220 La semaine dernière, le centre de Bromont lançait une nouvelle campagne, dans le fond: le ski gratuit pendant la semaine sur une de ses montagnes. C'est comme si on le faisait ici sur le mont Alfred, de façon à cultiver les deux bouts de la clientèle. Ça fait beaucoup de monde dans une journée.

1225 La clientèle des jeunes... parce que l'activité ski qui était à une autre époque plus vigoureuse comme produit d'appel chez les jeunes, maintenant on a de la difficulté à les faire sortir dehors et encore plus à les amener au ski.

1230 Il y a aussi la clientèle à l'autre bout de la pyramide, qui est celle des jeunes retraités, qui ont arrêté d'en faire quand la famille est arrivée et qui, souvent à 55, 58 ans, maintenant reprennent le goût du ski comme une activité agréable. Mais là, on ne fait pas affaire avec une clientèle qui fait du ski 8 heures par jour. On fait affaire avec une clientèle qui veut une destination, quelque chose de bien organisé, qui va faire quatre, cinq, six, sept descentes, prendre un café, un lunch et repartir faire autre chose dans la destination. Ce n'est pas ce qu'on a appelé cette 1235 semaine des *ski bums*. Ce sont des *ski villégiature*.

1240 Il nous faut offrir une panoplie d'activités et développer une offre quatre saisons. Un centre de ski qui n'est ouvert que l'hiver, je ne peux pas voir comment ils peuvent demeurer un centre de ski actuellement, s'il n'y a pas d'autres activités que le ski alpin comme tel.

Pour fins de comparaison, parce qu'évidemment, la question environnementale est ici et je pense que le Québec ou les Québécois sont probablement, à côté des Californiens, la société humaine les plus préoccupés par leur environnement. Et c'est une richesse en soi pour une région comme la nôtre.

1245 Si on a l'occasion, à la fin des discussions, on pourra vous présenter un vidéo comment on présente la région, après 20 ans de développement, vous allez voir que ce n'est pas si pire que ça.

1250 Et il nous faut trouver une façon de faire du développement dans une nature, dans un environnement où il y a une société humaine. Développer ici n'est pas comme développer à Kuujjuaq. Je pense que c'est tellement extrême, que c'est compréhensible au départ.

1255 Le territoire ici est encore en couvert forestier à 75 %. Et on est dans une des régions les plus densément peuplées du Québec. Donc, c'est sûr que si on prend seulement l'élément parc provincial ou parc national, il est petit. On ne peut pas avoir ici des parcs grands comme les Laurentides, le territoire est habité partout. Donc, ce qu'il nous reste est précieux. Il n'est jamais grand par rapport à l'échelle du Québec, mais c'est grand chez nous.

1260 Et nos parcs sont, pour nous, les seuls accès publics que nos citoyens, en passant qui n'ont pas un grand terrain, et que nos visiteurs. Parce qu'un visiteur qui vient ici, il ne peut pas partir dans le bois comme il ferait en Abitibi. C'est tout des terrains privés. C'est tout des boisés privés. Il reste nos parcs nationaux. Et on est, sinon la seule, il n'y a pas beaucoup de régions au Québec qui a aussi des fiducies foncières sur un modèle qui est très vermontois des *land trusts*.

1265 À l'été 2004, vous le savez sûrement, on s'est donné un parc naturel de conservation, qui est plus grand que celui d'Orford un peu, qui est le parc naturel du mont Sutton, donc qui vient connecter ici et qui va jusqu'aux frontières américaines, et qui est sur une alliance internationale avec le Vermont. On se dote d'espaces verts; on y fait attention.

1270 Je vous déposerai, madame la présidente, ici, on a fait faire une étude par la Veille du tourisme à l'Université du Québec à Montréal. Ils sont spécialisés dans ce genre de recherche-là. On a demandé à ce qu'ils nous trouvent des modèles de stations touristiques ski développées en montagne dans un parc ou à proximité d'un parc.

1275 On en a trois ici. On a fait ressortir le pedigree complet des trois, c'est-à-dire leur charte environnementale, leur développement, la zone immobilière et tout ça. On vous déposera ça si vous avez besoin d'études supplémentaires. Et on a des copies pour le milieu, si on veut encore renforcer la zone de confort en surveillance et en cadre.

1280 Monsieur L'Espérance, et tout le monde l'admet, je pense qu'il n'y a jamais un projet qui va s'être développé avec autant de cadre, s'il passe à travers du cadre. Mais je pense que c'est nécessaire et utile ici.

1285 Alors, il y en a une en Australie. Il y en a deux aux États-Unis. Ce sont de très belles stations touristiques, avec évidemment beaucoup plus de lits qu'ici, mais bien développées et reconnues par l'univers international, des gens qui font du développement durable en ski, en

montagne et en parc. Alors, je pense que ça peut nous apporter, à nous ici, une certaine richesse.

1290

Une des raisons pour laquelle on a appuyé le projet, évidemment, c'est aussi qu'on pense que... on avait assisté aux audiences de 2002 et on avait demandé, nous aussi, dans le temps de monsieur Legendre, à ce qu'il y ait une évolution dans le projet, parce que ce qui avait été déposé ne satisfaisait pas à nos normes, à nos critères et aux besoins qu'on a de regarder la pérennité de notre environnement avec assurance.

1295

Et on a évalué tous les endroits principaux où il y avait eu de l'évolution et il en a été question abondamment pendant les audiences, mais on pense qu'avec l'évolution qui a été faite non seulement par le promoteur... on dit ici «promoteur», mais en fait, c'est le promoteur et le milieu, donc le milieu municipal ici et paramunicipal et le gouvernement. Tout ça s'est fait dans un contexte de concertation. Et on pense qu'on est rendus assez loin pour se permettre d'avancer sur la base du projet environnemental.

1300

La qualité du PAE qui a été développé ici par le niveau municipal, nous, nous a enlevé à peu près la totalité des craintes qu'on avait. Et en ce qui regarde le ruisseau Castle, on en parlait un petit peu tout à l'heure, il ne se peut pas que le peuple qui a développé la Baie James avec assez d'études environnementales pour remplir presque la pièce ici, puis j'y ai participé un peu comme anthropologue à la fin des années 70, c'est énorme, on a une expertise qu'on doit utiliser pour avancer et nous permettre de...

1310

Il faut peut-être déplacer une ligne de parc, mais qu'on fasse le développement dans le parc ou un petit peu à l'extérieur, il va avoir les mêmes critères de qualité et de préservation de l'environnement, les mêmes. Il doit avoir les mêmes. Il ne peut pas avoir de différence. La question en est une de principe, mais le développement devra avoir la même qualité.

1315

C'est terminé?

**LA PRÉSIDENTE :**

C'est simplement que si vous voulez présenter votre vidéo.

1320

**M. ALAIN LAROCHE :**

Je terminerai avec seulement la dernière diapositive. Après ça, on y passera.

1325

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

1330 **M. ALAIN LAROUCHE :**

Les conditions qu'on a regardées avant d'accorder un appui au projet, on tient à s'inspirer des meilleures pratiques, c'est ce qu'on vous dépose ici. On va encore travailler avec le milieu à élaborer un cadre encore plus clair, plus ferme et plus d'avenir en regardant ce que les autres ont fait. On ne l'a peut-être pas assez regardé encore.

1335 On tient, nous, à ce qu'il y ait l'embauche d'un inspecteur, un surveillant qui soit indépendant du promoteur. Ça pourrait être sur la base du comité aviseur et que cet inspecteur-là surveille tous les travaux à toutes les étapes, puis il y en a des étapes, et qu'il ait le pouvoir d'arrêter les travaux si les travaux ne sont pas faits conformément non pas seulement à la loi, mais aux principes et à l'esprit de ce qu'on a tous défendu ici depuis deux ans.

1340 Maintenir l'équilibre présent en matière d'offres d'hébergement. On est dans la zone du marché des commerces d'hébergement. On va s'en occuper. Je pense que de la minute que l'équilibre... la région a connu un équilibre dramatique ici à la fin des années 85. Quand monsieur, un autre, disait que presque tous ont fait faillite, oui. On était passé de 1 500 chambres à 4 500 chambres en cinq ans. C'est impossible qu'on quadruple nos clientèles en cinq ans.

1345 Accorder un droit de premier refus au gouvernement du Québec. Si le promoteur se retire pour des raisons ou pour une autre, qu'il y ait un droit de premier refus à la communauté, au gouvernement, de racheter les terrains non construits de façon à ce qu'ils restent dans le domaine public.

1355 Et on a parlé d'un réinvestissement des profits dans le parc pour encore nous aider à améliorer notre sort au niveau du parc. Bien, nous, on pense que ce serait plus important qu'à chaque fois qu'on accorde un permis à chaque étape, qu'on mette la cote de participation du promoteur sur le permis et qu'on l'envoie au parc tout de suite. Comme ça, on est sûrs, qu'il fasse des profits ou pas, bien, que l'investissement qui est prévu, dans l'esprit de la démarche qu'on fait, l'investissement soit fait exactement.

1360 **M. JACQUES ROBIDAS :**

1365 Comme défi, le mot de la fin, c'est que je pense que la région a une excellente occasion de faire d'un projet, d'en faire un projet unique qui va assurer la pérennité de cette infrastructure-là en harmonie avec le milieu et en harmonie avec l'environnement. C'était la position de Tourisme Cantons-de-l'Est.

**LA PRÉSIDENTE :**

1370 Vous avez un vidéo, oui.

1375 **M. JACQUES ROBIDAS :**

Et on a un vidéo à vous montrer sur qu'est-ce qu'est la région touristique des Cantons-de-l'Est après 25 ans de développement. Je pense que ce n'est pas si pire que ça. C'est à vous d'en juger.

1380 **M. ALAIN LAROUCHE :**

Juste pour conclure, madame la présidente, si vous me donnez un autre dix secondes, la crise de confiance ou la crise de valeur. On n'est pas devant une crise de valeur. Tous les gens qui sont venus parler ici, tous les gens à qui on parle, qu'ils soient pour ou contre, parlent de développement durable, croient au développement durable, veulent du développement durable. On est devant une crise de confiance.

1385 On est peut-être, après des années de développement pas toujours acceptable, mal contrôlé, l'inspecteur est venu plus tard, c'était fait, on est peut-être devant une crise où on doit dire à nos élus et nos instances de participer au contrôle de ce qui se fait. Et on est tout à fait prêts à y participer. Et je pense qu'il y a assez de gens ici dans le milieu pour y participer et qu'on s'assure que ce qui va être adopté soit fait comme il a été adopté.

1390 C'est tumultueux, c'est émotif, accordons-nous un moment de réflexion, je dirais même de recueillement sur ce qu'est devenue notre région après 20 ans et comment on veut qu'elle soit encore dans 20 ans.

1395 C'est ce qu'on a présenté à des grossistes américains, qui ont choisi les Cantons-de-l'Est l'année passée pour venir faire leur congrès annuel ici. Ils avaient le choix d'aller dans tout le Canada, ils font ça aux cinq ans, ils ont choisi les Cantons-de-l'Est suite à la présentation de ce vidéo-là.

1400 **PRÉSENTATION DE LA VIDÉO**

1405 **LA PRÉSIDENTE :**

Il y a un élément de convergence qui est certain, c'est l'amour que vous avez pour votre région.

1410 **M. JACQUES ROBIDAS :**

Aucun doute.

**LA PRÉSIDENTE :**

Aucun doute.

1415 **M. JACQUES ROBIDAS :**

Vous savez, madame la présidente, le projet du Mont-Orford, j'en profite pour amener l'élément, c'est un permis de construction, un permis de développement. Quand je regarde ce qui se passe dans les Cantons-de-l'Est, dans l'esprit du développement, avec l'émission des permis de construction domiciliaire où on permet de la construction de résidences qui sont en train de détruire ces beaux paysages-là dans une préoccupation immobilière à tout casser, ça, ça me préoccupe bien plus que tout ce qu'on est en train de mettre pour surveiller une personne qui veut développer le Mont-Orford.

Ça me questionne drôlement, quand je vois ce qui se passe ailleurs et l'absence de contrôle qui se passe dans d'autres petits milieux pas très loin d'ici. Ça me dérange pas mal plus que ce qui va se passer au Mont-Orford. Je vous l'assure. Merci.

1420 **LA PRÉSIDENTE :**

1430 Nous invitons maintenant Les employés de la montagne du Mont-Orford.

1435 **M. ROGER MALO :**

Madame la présidente, madame Journault, monsieur Béland, je me présente. Mon nom est Roger Malo.

(L'INTERVENANT FAIT LA LECTURE DE SON MÉMOIRE)

1440 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

Nous invitons maintenant Trolley Magog—Orford.

1445 **M. BENOÎT MASSICOTTE :**

Alors, bonsoir, madame la présidente, monsieur Béland.

1450 **LA PRÉSIDENTE :**

Bonsoir.

**M. BENOÎT MASSICOTTE :**

1455 Mon nom est Benoît Massicotte. Je suis président de l'organisme à but non lucratif Trolley Magog—Orford.

Trolley Magog–Orford, pour les gens qui ne viennent pas de la région, nous faisons l'opération d'un trolleybus qui a l'air d'un tramway, mais étant un autobus, alors juste pour vous mettre dans la perspective.

1460

(L'INTERVENANT FAIT LA LECTURE DE SON MÉMOIRE)

**LA PRÉSIDENTE :**

1465

Merci beaucoup. On a une question pour vous.

**M. PIERRE BÉLAND, commissaire :**

1470

J'ai une question pour vous. Je veux savoir ce que c'est un «système touristique de guidage embarqué».

**M. BENOÎT MASSICOTTE :**

1475

Le système de transport intelligent. C'est ça?

**M. PIERRE BÉLAND, commissaire :**

1480

Oui. Bien, j'imagine.

**M. BENOÎT MASSICOTTE :**

1485

Alors, en fait, bien, il y a plusieurs... le principal aspect est de pouvoir mettre... le trolleybus, le système des arrêts va être contrôlé par un genre de GPS, qui va pouvoir permettre aux gens d'avoir en temps réel où se situe le trolleybus et dans combien de temps il va être à l'arrêt et tout, et tout, et tout. C'est un projet qui existe et ça va être un peu ça. Alors, c'est des coûts substantiels, mais...

**M. PIERRE BÉLAND, commissaire :**

1490

Merci.

**M. BENOÎT MASSICOTTE :**

1495

Je vous en prie.

**LA PRÉSIDENTE :**

1500

Merci. Alors, nous allons prendre une pause de quinze minutes.

**SUSPENSION DE LA SÉANCE**

\* \* \* \*

**REPRISE DE LA SÉANCE**

**LA PRÉSIDENTE :**

1505

Nous reprenons avec l'Association pour la préservation du lac Magog.

**M. DENIS DUBOIS :**

1510

Bonsoir, madame la présidente, monsieur le commissaire.

**LA PRÉSIDENTE :**

Bonsoir.

1515

**M. DENIS DUBOIS :**

Mon nom est Denis Dubois. Je suis président de l'Association du lac Magog.

1520

Notre organisme a été fondé en 1971. Nous regroupons entre 300 à 400 membres. Depuis que nous existons, nous avons fait beaucoup d'analyses scientifiques sur l'évolution de notre lac et bientôt, nous ferons paraître un document de plus de 400 pages, qui expliquera en détail toutes les données qu'on a pu recueillir à ce temps.

1525

Pour moi et les scientifiques de l'association, ce développement est une menace pour le lac Memphrémagog, qui se déverse directement dans le lac Magog. De plus, nous sommes pour la protection de nos forêts, des marais et des zones humides, source de vie pour toute la planète.

1530

Même si j'avais parlé avec le «je», les commentaires que je vais faire viennent de plusieurs discussions que j'ai eues avec beaucoup de nos membres. Ce sera très bref et touchera différents aspects. Ce que nous souhaitons est d'apporter tout le monde à penser sur les vraies choses et la façon dont elles se déroulent.

(L'INTERVENANT FAIT LA LECTURE DE SON MÉMOIRE)

1535

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

1540

Nous invitons La légende et Aux 4 Vents.

1545 **M. JEAN-YVES THÉRIAULT :**

Bonsoir, madame la présidente, monsieur le commissaire.

1545 **LA PRÉSIDENTE :**

Bonsoir.

1550 **M. JEAN-YVES THÉRIAULT :**

Ça va être une brève allocution, pour ce qui est de ma part.

1555 Je fais partie des petits commerçants que monsieur citait. Juste pour faire un bilan, ça fait maintenant que je suis dans la région de Magog. Je l'ai choisie, c'est un choix personnel. Je trouvais la région belle. Je trouvais qu'il y avait intérêt à y vivre. Donc, j'ai tenté de bâtir des commerces ici, dont un qui est un restaurant, qui est sur la rue Principale à Magog. Ça fait maintenant 10 ans que je suis en affaires là. Et j'en ai un autre qui est aussi sur le même axe routier qui est une Brûlerie avec un magasin de meubles.

1560 Je vous dirais que j'ai présidé la Chambre de commerce ici pendant quatre ans, jusqu'à il y a un an. Maintenant je siège au CLD, à titre représentant commerces et services pour la MRC Memphrémagog. Je travaille aussi sur le schéma d'aménagement de la MRC dans le moment.

1565 Tout ça pour vous dire, bon, je pense que j'ai quand même fait une bonne cueillette de données à travers ça. Puis à un moment donné, pendant la présidence de la Chambre de commerce, on a été appelés... c'est-à-dire on avait fait un comité de travail qui avait été mandaté par notre député de l'époque, qui était monsieur Benoît que je respecte d'ailleurs, on avait fait un comité qui s'appelait Sommet hivernal.

1570 C'est drôle d'en parler, parce que ça s'est fait sur la montagne, au chalet de la montagne.

1575 Puis un des principaux points qui avait ressorti à cette époque, c'était qu'il fallait trouver le moyen de faire un pont entre Magog et la montagne pour que cette clientèle-là puisse se déplacer, du moins susciter des intérêts pour que les gens viennent magasiner en ville, manger en ville pour générer un peu d'économie. Donc, on avait déjà identifié, il y a quatre ans, que l'économie sur plusieurs périodes dans l'année était très précaire.

1580 Donc, monsieur L'Espérance, en arrivant au Mont-Orford, je pense que le premier point qu'il a attaqué, c'est de faire ce pont-là par le trolley. Donc, j'ai trouvé ça respectable, de un. Parce qu'on l'a dit, c'était un des soucis qu'on avait, comment faire le pont entre la ville et la montagne pour qu'à quelque part cette économie-là puisse faire un vase communicant. Je pense qu'il a déjà mis ça en place pour dire: «Regarde, on est capable déjà établir des liens entre la montagne, et non dissociés de la ville mais bien associés à la ville.» Donc, ce pas-là, il a été fait. Donc, pour moi, c'était déjà un bon présage.

1590 Je regarde ce qu'on vit aujourd'hui à Magog. Je vous invite à aller vous promener sur la rue Principale du lundi au jeudi soir et regarder l'achalandage, vous allez trouver ça assez désolant. Je le trouve désolant à titre de commerçant. Puis je me questionne, puis je me dis: est-ce que c'est parce que je ne sais pas tirer mon épingle du jeu ou parce que la région tout simplement a des zones, des temps trop faibles? On ne peut pas résister à ce moment-là.

1595 Ce qu'on tente de faire quand on est en affaires, on tente toujours aussi de créer des emplois avec une qualité d'emplois, donc pas des emplois à temps partiel et non des emplois occasionnels non plus, ce qui n'est pas difficile.

1600 Un des autres éléments qu'on avait soulevé lors du Sommet hivernal, c'était aussi le fait que Magog avait une difficulté: on se présente au centre-ville, je suis un touriste, je suis de passage, puis on se connaît à plusieurs restaurants que leurs portes étaient fermées les lundis ou les mardis. Et c'est encore le cas aujourd'hui.

1605 Mais il ne faut pas se poser de questions pourquoi ils sont fermés. S'il y avait de l'achalandage, ils ne seraient pas fermés. Donc, la plupart du temps, puis je peux vous le dire parce que je suis concerné, c'est qu'on coupe au niveau des équipes. Donc, on dit: «Si on ferme deux jours, on peut donner congé à tout le monde, ce qui nous permet de garder seulement qu'une équipe, puis économiquement tenter de s'en sortir jusqu'à la prochaine saison où il y a plus d'activités.»

1610 Donc, le problème, ce n'est pas un problème qui est petit, c'est un problème qui est grand. D'où j'en viens à dire: «Bon, ça nous prend un moteur économique dans la région..» Donc, là, le seul moteur économique, c'est-à-dire... non, il y en a eu un autre moteur économique qui s'est offert à nous déjà. Il y avait un casino.

1615 À un moment donné, on a eu un dossier de casino ici, qui a été refusé, qui a été refusé pour le monde. Après réflexion, est-ce qu'on avait raison? Est-ce qu'on avait tort? Chose qui est sûre, selon ma propre expertise et mon analyse, possiblement que ce n'était pas une clientèle d'autant grande qualité qu'on aurait rejointe par ça ou ça aurait été des gens qui auraient fait casino *in and out*. Puis quand ils sont *out*, bien, ils n'ont plus d'argent dans les poches pour aller au centre-ville. Donc, probablement que c'est un bon geste de la communauté de dire: «On a refusé une affaire comme ça.»

1625 Mais quand on parle à la famille, quand on parle de villégiature, quand on parle de ski, quand on parle d'activités aussi l'été sur une montagne, moi, je pense qu'on ne touche plus la même clientèle. On touche le grand public. On touche tout le monde. Donc, je ne peux pas voir comment un dossier comme celui-là ou un projet comme celui-là n'est pas pertinent pour notre milieu.

Donc, en ce qui me concerne, je vais encourager fortement le promoteur à continuer sa démarche et à continuer de financer ses pertes actuelles. Puis je trouve malheureux qu'on...

1630 Il y a beaucoup de gens qui ont parlé au nom de l'environnement dans le moment, que je considère, puis je ne veux pas nommer de nom parce que je ne tente pas de blesser personne, mais que je vois des gens à deux chapeaux.

1635 Donc, quand il a été question d'échange de terrains sur le Mont-Orford, j'ai tenté de me tenir au courant un peu. À un moment donné, on parlait d'échanger un stationnement contre un marais. Je porte le chapeau de l'environnementaliste; je viens de gagner une mine d'or, je viens de gagner à la loterie. Parce que pour moi, le marais comme environmentaliste, c'est une valeur accrue comparativement à un stationnement.

1640 Donc, dans un premier temps, ça semblait être bien reçu. Là, on parle à la veille des premières audiences. Dans un premier temps, c'était bien perçu. Là, à un moment donné, le chapeau a viré de bord, l'environnementaliste s'est tourné en économiste puis il dit: «Est-ce que la valeur commerciale est équitable?» Là, il a fallu faire une étude pour voir si la valeur commerciale était équitable.

1645 1650 Je déplore, quand on se prône environmentaliste puriste, je déplore qu'on ait un chapeau qui tourne dans tous les sens, parce que les valeurs ne sont pas les mêmes. Donc, moi, je suis en économie. Je suis dans un milieu. J'ai développé. J'aurais pu m'en aller en environnement puis tenter de préserver aussi l'environnement. Ce n'est pas là que j'ai été appelé, j'ai été appelé au niveau économique et j'ai tenté de le faire du mieux que je peux.

1655 Par contre, je peux aussi vous faire prendre conscience des faiblesses du milieu, puis là, où on en a besoin, puis que c'est une nécessité aussi pour nous, un moteur économique pour survivre. Parce que des portes qui ferment au centre-ville de Magog, il y en a toutes les années. Il en rouvre d'autres, mais ils referment encore. Ce n'est pas normal non plus au niveau d'une économie locale.

1660 Une petite communauté aussi, je ne trouve pas normal qu'on se retrouve à siéger devant vous au lieu d'avoir tenté de faire une propre table de concertation, puis arriver au ministre des Parcs, puis dire: «On a peut-être une solution. Est-ce qu'on est capables de s'entendre là-dessus?» Je trouve déplorable qu'on n'ait pas été capable de s'asseoir ensemble. Est-ce que c'est parce que c'est trop extrémiste de chaque côté? Peut-être. Mais c'est triste de se retrouver devant vous. Puis ce n'est pas parce que je ne vous respecte pas, mais c'est déplorable.

1665 C'est à peu près le discours que je voulais avoir. C'est un discours qui était beaucoup plus sensible à une cause qui est communautaire aussi. Je n'ai plus rien à vous dire.

**M. PIERRE BÉLAND, commissaire :**

1670 Quelle piste auriez-vous suggérée, vous, pour une conciliation ou une concertation?

**M. JEAN-YVES THÉRIAULT :**

1675 Bien, au moment où le projet a sorti, écoutez, monsieur L'Espérance a fait des présentations et plus d'une. J'ai assisté, moi, à l'Hôtel de ville du Canton d'Orford. J'ai assisté à la montagne.

1680 Ce que je trouve déplorable, c'est que les gens qui étaient très sensibles à l'environnement ou peut-être à outrance même, ils ne se sont pas présentés, puis ils ne sont pas venus voir le projet, l'ampleur du projet, puis tenter de dire: «Écoute, y a-tu moyen de négocier? Nous, on ne veut pas que la montagne soit attaquée de cette façon-là. On ne veut pas ci, on ne veut pas ça», puis tenter de faire ensemble, à titre de collaborateurs et non quelqu'un qui essaie juste de briser un projet, empêcher un développement.

1685 Puis c'est cette cause-là que je trouve triste, qu'on n'a pas tenté de concilier à la place, puis dire: «Est-ce qu'il y a moyen que les deux extrêmes se rejoignent en quelque part» dans une moyenne là.

**LA PRÉSIDENTE :**

1690 C'est ça. C'est justement la question qui vient de vous être posée: est-ce qu'il y a moyen de se...

**M. JEAN-YVES THÉRIAULT :**

1695 Est-ce qu'il y aurait un moyen? Bien, il faudrait peut-être effacer le tableau, puis recommencer, puis s'asseoir à la même table. De un, ce serait déjà un grand pas de s'asseoir à la même table. Quand on sent même...

1700 Écoutez, c'est le premier soir que j'assiste aux audiences puis qu'on sent une division, même dire: «Regarde, il y a la gauche, puis il y a la droite», là, tu sais, ce n'est pas tout à fait ça, mais c'est presque ça. Je trouve ça triste. C'est une petite communauté. On est encore capables de se parler. On est des humains. Puis il me semble que ça aurait pu se faire de cette façon-là.

1705 L'invitation était au grand public. Au moment où on a présenté les projets, l'invitation était publique. Il aurait pu y avoir des discussions qui s'amorcent à partir de là, avant même de dire: «Regarde là, on lève les armes et on s'en va sur le champ de bataille, puis il va falloir qu'il meurt quelqu'un», là, tu sais. Je trouve déplorable. Je trouve un peu déplorable.

1710 **LA PRÉSIDENTE :**

Mais soyez assuré que les discussions se sont faites très positivement tout au court des audiences publiques. Il y a des gens qui ont tenté de proposer des choses, des rapprochements.

1715 **M. JEAN-YVES THÉRIAULT :**

Oui. Puis est-ce que vous avez une solution de rapprochement?

1720 **LA PRÉSIDENTE :**

Vous verrez peut-être ça un jour.

1725 **M. JEAN-YVES THÉRIAULT :**

Oui. Pas d'autres questions?

1730 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord.

1735 **M. PIERRE BÉLAND, commissaire :**

Merci.

1740 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

Madame France Sauriol, s'il vous plaît.

1745 **Mme FRANCE SAURIOL :**

Bonsoir, madame la présidente, monsieur le commissaire.

1750 **LA PRÉSIDENTE :**

Bonsoir.

**Mme FRANCE SAURIOL :**

Je vous remercie de m'entendre ce soir. Alors, voici.

(L'INTERVENANTE FAIT LA LECTURE DE SON MÉMOIRE)

**LA PRÉSIDENTE :**

1755

Merci, madame.

Nous invitons la Chambre de commerce de la Vallée de Missisquoi.

1760

**M. ROCH CÔTÉ :**

1765

Madame la présidente, monsieur le commissaire, mon nom est Roch Côté. Je représente la Chambre de commerce de la Vallée de Missisquoi. La Chambre de commerce de la Vallée de Missisquoi remercie le Bureau d'audiences publiques de la possibilité d'exprimer son avis sur le projet Mont-Orford.

(L'INTERVENANT FAIT LA LECTURE DE SON MÉMOIRE)

**LA PRÉSIDENTE :**

1770

Merci.

Nous invitons maintenant le Club de conservation chasse et pêche Memphrémagog.

1775

**M. JEAN-MARC LACROIX :**

Madame la présidente, monsieur le commissaire, bonsoir.

**LA PRÉSIDENTE :**

1780

Bonsoir!

**M. JEAN-MARC LACROIX :**

1785

Si vous me le permettez, madame la présidente, j'aimerais vous faire un bref historique de l'action du Club de conservation chasse et pêche Memphrémagog inc.

1790

Concernant le parc du Mont-Orford, c'était au temps dit de la grande noirceur. Je ne saurais dire pourquoi car nos membres, eux, voyaient très clair. Ils voyaient très bien venir ce qui se préparait pour et autour du lac, et le temps leur a amplement donné raison, le lac n'est plus et de loin ce qu'il était au début des années 50. Or, donc, les membres du club décidèrent d'agir.

1795

Sous l'égide et avec la collaboration du biologiste du ministère de la Chasse et de la Pêche, monsieur Louis Auger et un membre du club entreprirent des relations auprès du sous-ministre du temps, monsieur Arseneault, pour que soit érigé un barrage et ainsi créer l'étang de la

rivière aux Cerises. Après maintes tergiversations, le club a eu gain de cause et le barrage fut érigé.

Le besoin criant d'aider la nature se faisait déjà sentir et c'est pourquoi l'étang fut créé.  
1800 Nos membres du temps voulaient en faire un étang d'élevage pour les salmonidés. Mais changement de temps, changement de direction du parc, l'idée fut abandonnée.

C'est donc vous dire, madame la présidente, que sans le CCCPM, je réfère aux CCCPM parce que c'est plus facile, l'étang de la rivière aux Cerises, jadis prévu pour le bien du lac, est utilisé aujourd'hui pour ce qui pourrait bien aider à le détruire encore plus et nous nous y opposons avec toutes nos énergies.  
1805

Passons maintenant à la lecture de notre mémoire, qui n'a aucune prétention scientifique et/ou professionnelle. Il ne s'agit, en effet, que de l'expression de nos craintes et appréhensions fondées sur nos expériences passées par rapport aux promesses de promoteur. Pas plus tard qu'hier soir, monsieur Gilles Houde nous disait qu'il avait peur. Nous lui donnons entièrement raison d'avoir peur car l'idée même de la destruction du pied de la montagne est en elle-même terrifiante.  
1810

1815 (L'INTERVENANT FAIT LA LECTURE DE SON MÉMOIRE)

**Début de la phrase à la page 4: «Le gouvernement (...)**

**Fin de la phrase à la page 4: «(...) majorité des Québécois.»**

1820 Le document est en annexe, à l'annexe 2, et si vous me le permettez, j'aimerais, madame la présidente, citer quelques chiffres de ce rapport pour le bénéfice de l'audience.

1825 Les ménages québécois, comprenant au moins un pêcheur, achètent chaque année – et ça, c'est récurrent d'année en année – 345.6 M\$ de biens durables, des vrais biens durables liés à la pratique de la pêche sportive.

Le Québec compte 813 590 adeptes de la pêche, qui effectuent 11.4 millions de jours de pêche et dépensent plus de 1 G\$ pour la pratique de leur activité récréative.

1830 En Estrie seulement, cela représente le potentiel d'augmentation du nombre de pêcheurs. Nous sommes dans l'Estrie à peu près 26 000. Le potentiel d'expansion est à 95 000.

1835 Les dépenses des adeptes québécois de la pêche sportive s'élèvent à plus de 1 G\$. Ces dépenses permettent de créer et maintenir en permanence 9 754 emplois, de verser 245.8 M\$ en salaire et de générer 457.9 M\$ en valeur ajoutée.

Grâce aux dépenses des adeptes de la pêche, le gouvernement du Québec et le gouvernement fédéral bénéficient de revenus respectifs de 135.5 M\$ et de 104.8 M\$.

1840 C'est vous dire, madame, l'importance de la pêche dans la région. C'est pour ça que nous tenons tant à protéger notre lac.

(L'INTERVENANT POURSUIT LA LECTURE DE SON MÉMOIRE)

1845 **Début de la phrase à la page 5: «Les chiffres avancés(...)»**

**Fin de la phrase à la page 5: «(...) quelconque agence gouvernementale.»**

1850 Ainsi, je dois dire que le promoteur a depuis coupé ses prédictions d'emploi à 3 000 et 2 000, ce qui aurait tendance à prouver que les chiffres avancés au départ étaient gonflés, effectivement.

(L'INTERVENANT POURSUIT LA LECTURE DE SON MÉMOIRE)

**LA PRÉSIDENTE :**

1855 Merci.

**M. JEAN-MARC LACROIX :**

1860 Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

Une petite question, s'il vous plaît. Une petite question, monsieur Lacroix.

1865 **M. JEAN-MARC LACROIX :**

Ça me fait plaisir, madame.

1870 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, en page 4 de votre mémoire, je vous inviterais à aller voir. C'est juste une référence qu'on aimerait avoir, s'il vous plaît. Si vous l'avez ce soir, tant mieux; sinon, vous communiquerez avec l'équipe lundi prochain.

1875 Vous nous dites que: «transfert d'un bassin versant à un autre», le point 3.1, où avez-vous pris les chiffres?

**M. JEAN-MARC LACROIX :**

1880

Les chiffres sont ceux qui ont été publiés par le promoteur lui-même, quand il nous a dit qu'il puisait 60 millions de gallons d'eau par année et qu'il allait augmenter à 180 millions. Nous l'avons transposé tout simplement en litres. Mais ce sont les chiffres du promoteur.

1885

**LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. On va vérifier ça. Merci.

**M. JEAN-MARC LACROIX :**

1890

Bienvenue, madame.

**LA PRÉSIDENTE :**

1895

Monsieur Nicolas Fontaine.

**M. NICOLAS FONTAINE :**

1900

Bonjour, madame la présidente, monsieur le commissaire. Merci de nous écouter. Je trouvais que c'était important qu'un athlète qui a représenté la région Magog-Orford donne son opinion. Alors, je vais débuter.

1905

J'ai débuté le ski ici à l'âge de 5 ans. Mes parents ont skié avant moi. Mes grands-parents ont skié aussi avant moi, ici à Orford. L'année prochaine, je vais avoir la chance d'initier mon fils au ski alpin ici, au Mont-Orford aussi. Puis j'espère que mon fils va avoir la chance d'initier ses enfants dans une trentaine d'années aussi ici au Mont-Orford.

(L'INTERVENANT FAIT LA LECTURE DE SON MÉMOIRE)

1910

En terminant, merci beaucoup.

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci pour votre témoignage.

1915

**M. PIERRE BÉLAND, commissaire :**

1920

Bonsoir, monsieur Fontaine. Vous dites que vous avez commencé à faire du ski ici. Vous en avez fait et, pendant plusieurs années, c'était une montagne qui était réputée, qui fonctionnait bien. Qu'est-ce qui a fait que ça a périclité?

**M. NICOLAS FONTAINE :**

1925 Je pense qu'il y a eu un manque d'investissements dans la montagne depuis plusieurs années. Je trouve que le prix des billets de ski n'ont pas augmenté beaucoup comparativement aux coûts des remontées mécaniques aujourd'hui, et tout ça. Ça coûte très cher réinvestir dans un centre de ski.

1930 Et puis ce que j'ai vu un petit peu partout autour du monde, j'ai vraiment... je peux même dire très rarement, quasiment jamais, vu un centre de ski opérer juste sans développement immobilier. Ça, j'ai fait beaucoup de... j'ai été au Colorado. J'ai été partout dans le monde. Puis c'est très, très rare. Puis je trouve que dans les prochaines années, si on n'investit pas plus dans la station de ski, j'ai très peur que la station ferme. Puis j'en ai vu fermer à «Fortrest» en Alberta, fermer. J'ai vu le Manoir Saint-Castin à Québec qui a fermé, puis je trouve que c'est très triste et c'est la mort d'une montagne aussi. C'est l'âme un peu.

1935 Je sais que ce n'est pas la même opinion pour tout le monde, mais pour les skieurs un peu, le Mont-Orford, c'est le ski aussi, puis je trouve que ça va être encore plus triste si, un jour, il n'y a pas plus de ski au Mont-Orford. Ça va être une montagne qui va être désolante à regarder.

**M. PIERRE BÉLAND, commissaire :**

1940 Mais autrefois, quand ça fonctionnait, il n'y avait pas de développement immobilier. C'est parce que le marché a changé ou les habitudes des gens?

**M. NICOLAS FONTAINE :**

1945 Bien, je pense que ça a bien fonctionné au début. Il y a une vingtaine d'années, il y a eu d'autres investissements, il y a eu 20 M\$ qui ont été investis dans la montagne. Je pense que ça fonctionnait, je pense, le ski était peut-être... il y avait une grosse montée, le ski était très populaire.

1950 Et puis je peux vous dire qu'il y a peut-être sept, huit ans, le ski avait perdu, il était en perte de vitesse beaucoup. Et puis la planche à neige est arrivée, maintenant les nouveaux skis paraboliques et puis on voit une belle remontée du domaine du ski.

1955 Mais malheureusement, comme on disait, il y a bien des stations que le prix des billets est beaucoup plus élevé que ce qu'on a ici au Québec. Et puis c'est une des raisons, je crois, pour s'il faut... ça coûte tellement cher, je pense, réinvestir dans une station, que si on veut essayer de garder les prix abordables, je pense que ça va prendre plus que les revenus de la vente de billets de ski.

**M. PIERRE BÉLAND, commissaire :**

1965            Merci.

**M. NICOLAS FONTAINE :**

Je vous remercie.

1970            **LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

1975            Nous invitons la Chambre de commerce de Sherbrooke et régionale de l'Estrie, s'il vous plaît.

**M. LOUIS-ANDRÉ NAULT :**

1980            Madame la présidente, monsieur le commissaire. Alors, la Chambre de commerce régionale de l'Estrie, à la lumière des informations obtenues auprès des promoteurs, désire appuyer le projet de développement du Mont-Orford, tout comme quatre de nos membres, soit les Chambre de commerce d'Asbestos, East-Angus, Fleurimont...

1985            **LA PRÉSIDENTE :**

Vous pouvez vous présenter pour la sténotypie, s'il vous plaît?

**M. LOUIS-ANDRÉ NAULT :**

1990            Pardon. Louis-André Nault, président de la Chambre de commerce régionale de l'Estrie.

1995            Comme je disais, effectivement, que nous désirons appuyer le projet de développement du Mont-Orford, tout comme quatre de nos membres, soit les Chambre de commerce d'Asbestos, East-Angus, Fleurimont et Sherbrooke.

2000            Le plan qui est proposé par les promoteurs illustre bien que le développement économique de l'ensemble de la région des Cantons-de-l'Est bénéficiera largement du projet. En fait, le projet présenté est important et structurant au plan récreo-touristique pour la région Magog-Orford, mais également pour l'ensemble du territoire de ce qu'on appelle la région touristique des Cantons-de-l'Est.

2005            Si on examine le projet sous l'angle économique, cet important investissement aura des répercussions positives sur les entreprises dans de nombreux secteurs d'activités et bien évidemment sur la création d'emplois. Ainsi, des emplois seront créés lors de la période de la construction des différentes infrastructures et, par la suite, lors de l'opération de ses différentes

- 2010      composantes. Ces emplois seront créés tant sur le site du projet qu'ailleurs en région par les différents fournisseurs de services. Toutefois, et à mon avis c'est important, il ne faut pas perdre de vue que ce projet va permettre, d'abord et avant tout, de consolider les emplois actuels au centre de ski et auprès des différents fournisseurs qui sont impliqués.
- 2015      Le projet de développement du Mont-Orford générera une augmentation de l'achalandage de la clientèle touristique dans la région. L'ensemble du milieu des affaires en tirera un bénéfice et facilitera la mise en place de partenariat et de forfaits avec des entreprises oeuvrant évidemment dans la région de Magog–Orford, mais également à Sherbrooke et ailleurs sur le territoire.
- 2020      Un autre effet induit par le projet sera une amélioration de la qualité de l'offre touristique à différents niveaux pour répondre aux besoins de la clientèle touristique.
- 2025      Également, il ne faut pas perdre de vue que la dépense effectuée par la clientèle touristique représente une entrée directe de capitaux dans l'économie régionale, ce qui va engendrer un accroissement de la richesse collective, parce qu'on va verser des salaires, et une amélioration de la qualité de vie, la taxation qui va être récupérée par les différents gouvernements, donc au niveau provincial, municipal et même au niveau d'Ottawa.
- 2030      Dans les plans stratégiques de développement de Tourisme Cantons-de-l'Est, la région de Magog–Orford a toujours été identifiée comme un des pôles touristiques majeurs de la région avec la présence de deux attraits significatifs, le lac Memphrémagog et le Mont-Orford. Or, le projet de développement du Mont-Orford en fera une destination touristique quatre saisons avec une offre d'activités diversifiées permettant par le fait même une utilisation optimale des infrastructures sur l'ensemble de l'année.
- 2035      L'opération seule du centre de ski dans le contexte de son environnement concurrentiel actuel et qui est hautement compétitif n'est pas une activité rentable. De plus, au cours de la dernière décennie, les besoins des attentes de la clientèle touristique ont évolué. Elle est plus informée, expérimentée, exigeante, recherche un bon rapport qualité/prix et de l'efficacité dans le service offert. De plus, l'industrie du service est à l'ère de ce qu'on appelle «l'économie de l'expérience», où le client est à la recherche d'une expérience mémorable et personnalisée. Donc, l'offre conventionnelle d'une station de ski avec des pentes, des remontées mécaniques et un chalet d'accueil n'est pas suffisante.
- 2040      Dans le contexte économique actuel, le statu quo n'est plus une orientation stratégique de développement valable tant pour une entreprise que pour une région.
- 2045      Le projet de développement du Mont-Orford constitue un enjeu économique et touristique majeur dont les importantes retombées déborderont largement la région de Memphrémagog.

2050 La perspective du maintien des activités au niveau actuel, voire de la cessation des activités de la station de ski, constituerait une baisse indéniable du pouvoir d'attraction de la région. Comme le mentionnait nos collègues de la Chambre de commerce de Sherbrooke, «nous souhaitons davantage que le maintien du niveau actuel; cela s'appelle du développement».

Le sérieux du promoteur et ses engagements environnementaux nous rassurent quant au respect et à la conservation de l'environnement.

2055 La région des Cantons-de-l'Est est une destination touristique très recherchée tant par la clientèle intra-Québec que ceux de l'extérieur du Québec et évidemment la région de Magog–Orford est un des pôles majeurs de cette offre régionale. D'ailleurs, depuis de nombreuses années, le ministère du Tourisme, en collaboration avec les ATR, travaille sans relâche à bonifier et à accroître l'offre touristique afin d'inciter davantage de Québécois à prendre des vacances ou des week-ends allongés au Québec évidemment dans le but de réduire notre déficit touristique.

2065 La région doit consolider sa position sur l'échiquier touristique québécois et la réalisation de ce projet est un des moyens pour atteindre cet objectif en plus de contribuer à réduire ce déficit touristique. Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

2070 Nous en sommes maintenant rendus à la période de rectification. Je pense que tout le monde qui devait passer ce soir est intervenu. Ça va? Alors, on en est à la période de rectification. C'est monsieur Jean-Guy Dépôt qui est inscrit.

**M. JEAN-GUY DÉPÔT :**

2080 Madame la présidente, vous allez me corriger si je me trompe, je ne suis quand même pas infaillible. Ça a été mentionné que l'agrandissement du parc du Mont-Orford dans l'avis de Guy Jauron, c'était de .72 km<sup>2</sup>, c'est-à-dire 1.2 %. Est-ce qu'on se rappelle de ça?

**LA PRÉSIDENTE :**

C'est quel numéro le mémoire?

**M. JEAN-GUY DÉPÔT :**

Dans l'avis du comité aviseur.

2090 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord.

2095 **M. JEAN-GUY DÉPÔT :**

2100 Et ce soir, une intervenante a mentionné que c'était 4 %. Qui a raison? Est-ce que c'est 4 % ou 1.5 %?

2105 **LA PRÉSIDENTE :**

2110 Ça a été statué en première partie d'audience que ce n'était pas 4 %. C'était 1.2 %

2115 **M. JEAN-GUY DÉPÔT :**

1.2, vous avez raison. C'est .72 km<sup>2</sup>.

2120 **LA PRÉSIDENTE :**

1.2 %.

2125 **M. JEAN-GUY DÉPÔT :**

C'est ça, 1.2 %. Il y a une intervenante...

2130 **LA PRÉSIDENTE :**

Il y a une rectification ici, d'accord.

**M. JEAN-GUY DÉPÔT :**

2135 Madame France Sauriol ignorait peut-être qu'il y avait eu cette modification-là dans les données.

**LA PRÉSIDENTE :**

2140 D'accord. Merci.

**M. JEAN-GUY DÉPÔT :**

2145 Merci. Alors, c'est terminé pour les rectifications. On va reprendre demain, à 10 h.

\*\*\*\*\*

2135 Je, soussignée, **LISE MAISONNEUVE**, sténographe officielle, certifie sous mon serment d'office que les pages ci-dessus sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des notes sténographiques prises au moyen du sténomasque, le tout conformément à la loi.

Et, j'ai signé :

2140 **LISE MAISONNEUVE, s.o.**