

Dossier Mont-Orford
Synthèse de l'appel de candidatures
19 janvier 2011

Historique du dossier

La station de ski et le terrain de golf du Mont-Orford sont la propriété du gouvernement du Québec et relèvent présentement de la responsabilité de la Société des établissements de plein air du Québec (Sépaq). Les bâtiments et équipements servant à l'exploitation de la station de ski et du terrain de golf sont situés sur des terres publiques situées dans le parc national du Mont-Orford et placés sous l'autorité du ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP).

Ainsi, l'exploitation de la station de ski et du terrain de golf est soumise, entre autres, aux exigences de la *Loi sur les parcs*, du *Règlement sur les parcs* et de la *Politique sur les parcs*.

Le 23 mars 2010, le ministre du MDDEP lançait un processus d'appel d'offres en vue de vendre par voie de soumissions des bâtiments et des équipements de la station de ski et du terrain de golf du Mont-Orford.

Cet appel d'offres visait en plus de la vente de ces actifs, à ce que l'attributaire assure l'exploitation des bâtiments et des équipements durant une période minimale de cinq (5) années consécutives.

Or, l'État n'a pu se départir de la propriété des bâtiments et équipements en cause.

La *Loi concernant le parc national du Mont-Orford* édicte que dans le cas où les actifs ne peuvent être vendus, ou redeviennent la propriété de l'État après avoir été vendus, le ministre est tenu d'en informer sans délai la MRC de Memphrémagog. Sur demande de cette dernière faite dans les trente (30) jours de la réception de cette information, le ministre peut surseoir à la fermeture du centre de ski et du terrain de golf.

À compter de la décision sursoyant à cette fermeture, la MRC dispose d'un délai de 90 jours pour conclure avec le ministre une entente prévoyant l'acquisition par celle-ci de tout ou partie de ces actifs et de leur exploitation. La MRC de Memphrémagog est investie des pouvoirs lui permettant d'exploiter le centre de ski et le terrain de golf ainsi acquis.

La MRC a fait connaître le **20 octobre 2010** son intention de se porter acquéreur des actifs du centre de ski et du terrain de golf. Le ministre du MDDEP a décidé de surseoir à la fermeture de la station de ski et du terrain de golf.

Maintenant la MRC a l'intention de conclure, d'ici le **20 février 2011**, avec le ministre du MDDEP, une entente prévoyant l'acquisition par celle-ci des actifs en cause et leur exploitation.

Pour ce faire, la MRC de Memphrémagog a décidé de fonder une société d'économie mixte (SÉM) qui sera régie par la *Loi sur les sociétés d'économie mixte dans le secteur municipal* (LSEM), le tout afin d'exploiter le centre de ski et le terrain de golf qui s'y trouvent. Une SÉM est une société par actions constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions*. Pour fonder une SÉM, la MRC peut se joindre à une personne morale qui exploite une entreprise dans le secteur privé.

Afin de choisir le cofondateur de la SÉM, qui exploite une entreprise dans le secteur privé, la MRC doit procéder par un appel de candidatures.

Réunion d'information

Pour être considérée, toute personne exploitant une entreprise dans le secteur privé doit soumettre sa candidature à la MRC au plus tard le **23 mars 2011**, à 10 h, et ce, en respectant les règles, modalités et conditions édictées dans les documents préparés par la MRC à cette fin. La MRC convie les candidats à une réunion d'information qui se tiendra à 10 h, heure locale, le **11 février 2011**.

La personne qui exploite une entreprise dans le secteur privé doit détenir au moins 20 % du montant du capital-actions versé de la SÉM. Le choix du cofondateur ne peut être fait avant l'expiration de la période de 60 jours qui suit la publication de l'appel de candidatures.

Le **19 janvier 2011**, le conseil de la MRC adoptait une résolution suivant laquelle la MRC a décidé d'exercer la compétence que la *Loi concernant le parc national du Mont-Orford* lui confie, par le biais d'une SÉM. C'est dans ce contexte que l'appel de candidatures est lancé.

Objectif de l'appel de candidatures

L'objectif de l'appel de candidatures consiste, dans un premier temps, à trouver une personne qui exploite une entreprise dans le secteur privé qui pourra agir comme cofondateur d'une SÉM.

Dans un deuxième temps, après que la SÉM aura été constituée, celle-ci opérera le centre de ski et le terrain de golf, et ce, au moins jusqu'au **31 mai 2016**.

La MRC souhaite s'associer à une entreprise privée qui saura développer et articuler une stratégie gagnante pour assurer la pérennité du centre de ski et du terrain de golf et développer et réaliser des activités récréotouristiques complémentaires et compatibles au centre de ski et au terrain de golf, de telle sorte que les actifs mis à la disposition de la SÉM soient utilisés durant quatre (4) saisons. En réponse à l'appel de candidatures, l'entreprise privée fera connaître, sur un horizon de cinq (5) ans à compter de la date prévisible de la transaction de la création de la SÉM, ses informations opérationnelles et financières.

Après le **31 mai 2016**, la MRC pourra être désintéressée dans la SÉM, dans le respect des conditions qui seront convenues à l'occasion de la constitution de la SÉM et pourvu que l'entreprise du secteur privé s'engage à opérer le centre de ski et le terrain de golf sur une période additionnelle d'au moins cinq (5) ans, soit jusqu'au **31 mai 2021**, et donne à la MRC les garanties à cette fin que cette dernière juge à propos d'exiger.

Le candidat qui sera retenu comme cofondateur avec la MRC devra verser en numéraire dans la SÉM, à titre de contribution au capital-actions de la SÉM, un montant au moins égal à celui qu'il proposera dans sa candidature.

Le candidat doit prendre en considération le fait que les équipements récréotouristiques dont la SÉM deviendra propriétaire sont présentement situés sur des terrains publics du parc national du Mont-Orford et que les activités du centre de ski et du terrain de golf devront se poursuivre sans porter atteinte à la préservation de la biodiversité et des paysages, dans le respect des lois applicables.

Contributions de la MRC au capital-actions versé de la SÉM

Les droits acquis à la suite de l'entente du **20 février 2011** prévoyant l'acquisition des actifs et leur exploitation constitueront la contribution en nature de la MRC au capital-actions versé de la SÉM à être constituée et à cette fin, la propriété des biens sera transférée à la SÉM.

La contribution de la MRC comprendra tout le travail accompli dans le cadre de l'application de la *Loi concernant le parc national du Mont-Orford*, notamment pour constituer la SÉM.

Sera également transféré à la SÉM comme contribution, le fonds de roulement que la MRC acquerra, le cas échéant, du ministre du MDDEP de même que d'autres éléments d'actifs permettant la poursuite de l'entreprise que sont le centre de ski et le terrain de golf, tels les dénominations sociales associées à la station de ski et au terrain de golf, les noms et marques de commerce, le site Internet et le nom de domaine, les numéros de téléphone et autres éléments de même nature.

La valeur de cette contribution en nature est estimée à **6,0 M\$**.

Les contributions de la MRC seront sa contribution au montant du capital-actions versé de la SÉM et cette contribution correspondra, au maximum, à **80 %** du capital-actions

versé de la SÉM à être constituée. En échange de cette contribution, la MRC se verra émettre des actions.

Contribution de l'entreprise privée au capital-actions versé de la SÉM

Lors de la fondation de la SÉM, la contribution de l'entreprise privée sera constituée de son plan d'affaires, de l'équipe de direction et de sa mise de fonds. La mise de fonds originale de l'entreprise privée servira à fournir le fonds de roulement et en partie ou en totalité le budget en immobilisations présenté dans son plan d'affaires. En échange de cette contribution, l'entreprise privée se verra attribuer des actions. Pour satisfaire aux obligations de la LSÉM, la contribution de l'entreprise privée devra être d'au moins **20 %** du capital-actions versé de la SÉM et la MRC exige que cette contribution soit en numéraire. En tout état de cause, la contribution en numéraire qui devra être versée lors de la constitution de la SÉM sera d'au moins **1,5 M\$**.

Bilan d'ouverture de la SÉM et financement ultérieur

Lors de sa constitution, la SÉM aura un bilan solide qui contiendra des actifs tangibles obtenus grâce à la contribution de la MRC et la mise de fonds de son partenaire privé. Les actifs au bilan d'ouverture auront une valeur de **7,5 M\$**. La mise de fonds servira à établir un fonds de roulement adéquat pour entreprendre les opérations et financer la totalité ou une partie des projets d'investissements de la SÉM, dans le respect de ce qui est proposé par le candidat dans sa candidature. Il est à prévoir que la qualité du bilan d'ouverture de la SÉM devrait lui permettre d'obtenir des prêts et des marges de crédit à des termes favorables.

Si l'exploitation et la réalisation du plan d'affaires nécessitaient l'apport de fonds supplémentaires, il devrait être assuré par le financement bancaire conventionnel (marge de crédit d'exploitation, financement hypothécaire, prêts à termes) et/ou du financement provenant de manufacturiers d'équipements.

En aucun temps, la MRC n'aura l'obligation de cautionner ou de garantir quelque engagement financier que ce soit de la SÉM ou d'autrement contribuer à son financement.

Un fonds de relance a été créé par le Centre local de développement de la M.R.C. de Memphrémagog notamment pour favoriser la pérennité du centre de ski et du club de golf du Mont-Orford. Ce fonds de relance dispose de deniers pour venir en aide au développement de ces activités et, dans ce cadre, c'est une possibilité que la société d'économie mixte se qualifie pour obtenir une aide financière dans la mesure où elle respecte les objectifs du fonds.

Modalités d'exploitation

La SÉM mettra en œuvre une gestion environnementale du domaine skiable assurant que l'utilisation faite des terres mises à sa disposition répond aux principes du développement durable et qu'elle ne porte pas atteinte à la conservation et à la protection du territoire du parc national du Mont-Orford. À cette fin, la SÉM soumettra à l'approbation du ministre, dans les six (6) mois suivant la date d'acquisition des biens, le plan quinquennal de gestion environnementale couvrant l'ensemble du domaine skiable.

En outre, ce plan doit prévoir une bande de protection d'au moins trente (30) mètres, mesurée à partir de la ligne des hautes eaux, de chaque côté des ruisseaux Orford, Giroux et Castle, concernant la partie de ces ruisseaux qui est située dans le domaine skiable, à l'intérieur de laquelle aucun nouvel aménagement ne peut être effectué, sauf à des fins de restauration ou de protection de ce milieu.

La SÉM pourra ériger des installations peu élaborées et destinées à des activités complémentaires telles que les repas en plein air, la randonnée pédestre, la randonnée équestre, le deltaplane, le parapente, l'escalade et la randonnée cycliste. La construction de toute installation ou de tout bâtiment doit être préalablement approuvée par le ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs.

La SÉM pourra puiser de l'eau destinée à l'enneigement artificiel dès que le plan d'eau utilisé à cette fin, soit l'étang aux Cerises, aura atteint un niveau d'eau supérieur au niveau enregistré le 1^{er} novembre précédant cette même saison.

Modalités d'exploitation du terrain de golf

La SÉM mettra en œuvre une gestion environnementale du terrain de golf assurant que l'utilisation faite de ce terrain répond aux principes du développement durable et qu'elle ne porte pas atteinte à la conservation et à la protection du territoire du parc national du Mont-Orford, notamment à la reproduction du poisson dans la rivière aux Cerises à proximité du terrain de golf. À cette fin, la SÉM soumettra à l'approbation du ministre, dans les six (6) mois suivant la date d'acquisition des biens, le plan quinquennal de gestion environnementale couvrant l'ensemble du terrain de golf.

La SÉM pourra ériger, sur le terrain de golf, des installations ou bâtiments qui sont normalement requis pour l'exploitation d'un terrain de golf. La construction de tout autre bâtiment ou installation est interdite. La construction de toute installation ou de tout bâtiment doit être préalablement approuvée par le ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs.

En outre, ce plan doit prévoir une bande de protection d'au moins trente (30) mètres, mesurée à partir de la ligne des hautes eaux, de chaque côté du ruisseau de la Cuvette, de la rivière aux Cerises et de la partie nord du ruisseau du Grand-Rocher, à l'intérieur de laquelle aucun nouvel aménagement ne peut être effectué, sauf à des fins de restauration ou de protection de ce milieu.

La SÉM sera tenue de limiter le puisage de l'eau destinée à l'arrosage du terrain de golf de manière à respecter les débits réservés du cours d'eau utilisé à cette fin, soit la rivière aux Cerises.

Les débits seront vérifiés par le ministère des Ressources naturelles et de la Faune.

Cession de bail

À ce jour, il est prévu que la MRC convienne avec le ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, au plus tard le **31 mai 2011**, d'un bail relativement à la location des terres publiques placées sous l'autorité du ministre et nécessaires au maintien et à l'exploitation de la station de ski et du terrain de golf; le bail aura une durée de 35 ans et le loyer reste à déterminer, sans toutefois dépasser un loyer annuel de dix mille dollars (10 000 \$); il sera possible que le bail soit cédé. La MRC pourra exiger que la SÉM signe un nouveau bail avec le ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs qui prévoira notamment que la MRC est libérée des obligations découlant du bail qu'elle aura précédemment conclu avec le ministre, ou, si la MRC le préfère, elle pourra céder le bail à la SÉM, qui ne pourra pas refuser la cession.

Dissolution volontaire

Il n'est pas de l'intention de la MRC de toujours demeurer impliquée financièrement dans la SÉM. Selon certaines conditions, la MRC pourra décider de se retirer de la SÉM. Ainsi, après une période de cinq (5) ans, la MRC pourra procéder à la dissolution volontaire de la SÉM. Si la MRC décide de procéder à la dissolution volontaire, elle aura droit de recevoir de la SÉM la contrepartie convenue dans les statuts. Le reliquat de la dissolution sera versé en exclusivité à l'entreprise privée partenaire. Le partenaire privé créera une nouvelle entreprise avec le reliquat obtenu lors de la dissolution volontaire.

Toute demande de dissolution de la SÉM devra toutefois être autorisée par le ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire.

En tout état de cause, si la MRC procède à la dissolution volontaire et qu'elle se retire de la SÉM, elle ne le fera que dans la mesure où la nouvelle entreprise qui succédera à la SÉM s'engage à exploiter le centre de ski et le terrain de golf sur une période additionnelle ne pouvant se terminer avant le **31 mai 2021**. L'entité qui succédera à la SÉM devra s'engager à exploiter le centre de ski et le terrain de golf de la même manière que la SÉM exploitait. L'entreprise qui devra continuer l'exploitation devra consentir, sur les actifs qui lui seront cédés, une hypothèque en faveur de la MRC garantissant qu'elle continuera d'exploiter jusqu'au **31 mai 2021**.

Critères d'évaluation

Les critères qui seront utilisés pour évaluer la qualité des candidatures tiendront compte de la qualité du projet pour 30 %, de la qualité du plan d'affaire pour 45 % et de l'expérience et pertinence de l'équipe de gestion pour 25 %.

Garantie de candidature

Le candidat doit accompagner sa candidature d'une garantie au montant de cinq mille dollars (5 000 \$), valide jusqu'au **1^{er} juillet 2011**. Si le candidat devait retirer sa soumission, cette garantie de candidature sera retenue par la MRC.

Garantie de solvabilité

Afin de démontrer leur solvabilité, les candidats doivent accompagner leur candidature d'une garantie remboursable de **150 000 \$**, valide jusqu'au **1^{er} juin 2011**. Pour le candidat retenu, cette garantie sera versée au capital-actions de la SÉM.

Choix des candidats

Les deux meilleures candidatures seront retenues. Il s'en suivra une phase de négociation entre la MRC et le premier candidat retenu. En cas d'échec, une seconde phase de négociation débutera avec le second candidat retenu.

La négociation a pour but de convenir avec le candidat retenu du contenu des statuts de la SÉM à constituer, du règlement intérieur à adopter et de la convention unanime des actionnaires. Ces documents devront être approuvés par le ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire. Le processus de négociation avec le premier candidat retenu devrait se terminer le **29 avril 2011** ce qui devrait nous laisser suffisamment de temps en cas d'échec pour négocier avant l'échéance du **31 mai 2011** avec le second candidat.