

Orford : vente à rabais prévisible

Orford, le 12 octobre 2006 – La Coalition SOS Parc Orford constate que plusieurs indices précurseurs annoncent un autre rebondissement dans le dossier du Parc national du Mont-Orford. Selon les calculs de ses experts et avec les hypothèses mêmes avancées par les acteurs dans ce débat, la Coalition croit que la population du Québec, après avoir perdu une partie de son Parc national, se dirige en plus vers une perte de 13,6 millions de dollars et que le promoteur de condos voit son potentiel de profits grimper à 62,8 millions de dollars! (voir tableau en annexe)

SOS Parc Orford dénonce le jeu de cache-cache auquel se livre le gouvernement Charest dans ce dossier. Outre les états financiers 2004-2005 de Mont-Orford inc. qui n'ont toujours pas été rendus publics malgré des demandes répétées en ce sens, le ministre Béchard refuse de dévoiler une information capitale soit l'inventaire officiel des équipements du centre de ski et du terrain de golf qu'il estime entre 12 et 20 millions de dollars.

SOS Parc Orford s'inquiète du fait qu'à la veille de l'appel d'offres, plusieurs données nécessaires à la transparence du dossier n'ont pas été dévoilées. Plus révélateur encore le commentaire du préfet de la MRC Memphrémagog, M. Nicolet, dans la Tribune de Sherbrooke (jeudi 28 septembre, page 6) qui prévenait qu'il ne faut pas « viser trop haut, avec des attentes qui feraient fuir les investisseurs ». La Coalition SOS Parc Orford constate que les signes avant-coureurs d'une vente à rabais des terrains du Parc sont bien réels.

La Coalition reconnaît le bien fondé de la commande par le ministre Béchard d'une étude de faisabilité sur le projet récréotouristique de la MRC Memphrémagog, mais cette demande tardive du ministre porte à croire que ce dernier anticipe des revenus moindres dans ce projet. Rappelons que le projet de loi 23 stipule l'obligation pour le gouvernement de ne pas accepter une soumission inférieure à la juste valeur du marché.

Avec un appel d'offre qui s'annonce bâclé à toute vitesse, la population du Québec risque de perdre encore plus qu'une partie du Parc national. Selon Jacques Saint-Pierre, membre du comité économique de SOS Parc Orford : « Il est inacceptable que le gouvernement veuille vendre notre patrimoine naturel et ce, d'autant plus à rabais! ».

-30-

AU SUJET DE LA COALITION SOS PARC ORFORD

La coalition a été créée officiellement le 12 mars dernier afin de mettre fin aux démarches de vente d'une partie du parc, menaçant l'intégrité écologique et territoriale du Parc national du Mont-Orford, suite à une décision en ce sens du Gouvernement du Québec. Elle regroupe les partenaires principaux suivants : La société pour la nature et les parcs du Canada (SNAP), Nature Québec / UQCN, CREE, Regroupement Orford pour un parc sans condos auxquels s'ajoutent en date de ce jour plus de 80 000 citoyens et citoyennes du Québec.

SOURCE : COALITION SOS PARC ORFORD
Information ; Jacques St-Pierre (514) 987-3000 poste 1657

PROJET RÉCRÉOTOURISTIQUE DU MONT-ORFORD

COMPARAISON DES PROFITS POUR LE PROMOTEUR SELON DEUX VERSIONS

	Loi 23 (13 juin 2006)	Rapport MRC (5 septembre 2006)
--	----------------------------------	---

Condos

Nombre	800 unités	120 unités
Valeur de vente	240 M \$	36 M \$

Hôtels et Condotels

Nombre	250 chambres	630 unités
Valeur de vente	37,5 M \$	189 M \$

Commerces

Superficie	10 000 m ²	10 000 m ²
Valeur de vente	12 M \$	12 M \$

Stationnements (partie commerciale)

Nombre	900 unités	900 unités
Valeur de vente	9 M \$	9 M \$

Total

Valeur totale de vente	301,5 M \$	246 M \$
-------------------------------	-------------------	-----------------

Coût de construction	217,1 M \$	177,2 M \$
Coût du terrain *	24,1 M \$	19,6 M \$

Coût total	241,2 M \$	196,8 M \$
Profit	60,3 M \$	49,2 M \$
Valeur totale de vente	301,5 M \$	246 M \$

Prix plancher pour la soumission (art. 14)	24,1 M \$	19,6 M \$
--	-----------	-----------

* Le coût du terrain = 10% du coût total

**RÉSULTATS ET CONSÉQUENCES D'UNE VENTE
EN DESSOUS D'UNE JUSTE VALEUR MARCHANDE
DONC SOUS LE PRIX PLANCHER* STIPULÉ PAR LE PROJET DE LOI 23**

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3	Scénario 4
Prix payé par le promoteur pour le terrain (A)	6 M\$	10 M\$	15 M\$	19,6 M\$
Prix Plancher* (B) (10%)	19,6 M\$	19,6 M\$	19,6 M\$	19,6 M\$
Pourcentage payé pour le terrain (C)	3,1 %	5,1 %	7,6 %	10,0 %
Gain pour le Promoteur-acheteur				
Profit sur ventes				
En pourcentage	20%	20%	20%	20%
En millions de dollars	49,2 M\$	49,2 M\$	49,2 M\$	49,2 M\$
Profit additionnel sur terrain (B – C)	6,9 %	4,9 %	2,4 %	0 %
Profit pour le promoteur-acheteur en pourcentage	26,9 %	24,9 %	22,4 %	20 %
Pertes du vendeur (Population du Québec)				
(B – A)	(13,6 M\$)	(9,6 M\$)	(4,6 M\$)	0
Gains de l'acheteur				
En millions	62,8 M\$	58,8 M\$	53,8 M\$	49,2 M\$

*Prix plancher : obligation dans la Loi 23, pour le gouvernement, de ne pas accepter une soumission inférieure à la juste valeur marchande établie selon les normes (art. 14).

Coût du terrain : 10% de la valeur totale de construction, soit le % reconnu dans l'industrie pour des projets à densité moyenne, ce 10% étant une composante dans l'établissement de la valeur de vente, pourcentage d'ailleurs reconnu par Mont Orford inc dans son Plan de développement.

Conclusion : si le Gouvernement Charest, comme plusieurs indices le laissent présager, ne respecte pas son engagement de prix plancher prévu dans la loi 23, le promoteur de condos pourra s'en tirer avec un bénéfice démesuré alors que la population du Québec s'en trouvera appauvrie, en plus de perdre un de ses joyaux.