
**SELON SOS PARC ORFORD LES CONDOS DANS LE PARC DU MONT-ORFORD
OFFRIRONT DE BIEN MINCES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES**

Orford, le 9 mai 2006 – Suite à l'analyse du projet de développement immobilier déposé par Mont-Orford inc., la coalition SOS PARC ORFORD estime que seulement 47 emplois permanents seront créés durant les 20 prochaines années, ce qui est loin des 1 700 emplois avancés par le promoteur lors des audiences publiques de 2005 et souhaités par la communauté. De plus, la construction de 50 condos par année contribuerait peu au développement économique en plus d'encourager la substitution de projets immobiliers.

Jean-Guy Loranger, professeur retraité du département de Sciences économiques de l'Université de Montréal et membre du Comité économie et finances de la coalition, réfute les prévisions d'emplois basé sur le modèle inter-industriel de l'ISQ qui ont été déposées aux audiences du BAPE de 2005 par le promoteur. Selon la nouvelle analyse du Comité, seulement 47 emplois permanents seraient créés sur 20 ans, ce qui représente un faussé énorme avec les attentes des présidents de la Chambre de Commerce de Magog et du CLD de la MRC de Memphrémagog.

Le Comité économie et finances de la coalition démontre (voir l'annexe 1) que le projet révisé du promoteur (mars 2006) se résume maintenant à la construction de 50 condos par année pendant 20 ans. La valeur ajoutée de ces nouvelles constructions ne dépasserait pas 8 millions de dollars par année, ce qui représente à peine 10 % de la valeur des permis de construction pour la région de Magog-Orford pour 2005.

La coalition note également (voir annexe 2) que, compte tenu de l'état de la conjoncture économique pour les prochaines années (2006-2007), l'ajout de 50 condos sur un marché déjà saturé ne se transformerait pas automatiquement par une augmentation de 10 % de la valeur ajoutée dans l'industrie de la construction. Il est très probable que le projet de Mont-Orford Inc. se substituerait à l'initiative des autres entrepreneurs de la région qui retarderaient ou abandonneraient leurs projets de construction domiciliaire.

Le Comité souligne (voir annexe 3) que malgré les difficultés du secteur manufacturier de Magog, la situation économique demeure enviable pour la région de l'Estrie qui jouit du plus bas taux de chômage et de l'un des meilleurs taux de croissance de l'industrie de la construction au Québec.

La coalition SOS Parc Orford tient à rappeler que les prévisions d'emplois pourraient se réaliser dans le respect de la Loi sur les parcs, soit en autorisant la construction de condos en dehors des limites actuelles du Parc national du Mont-Orford. En effet, Mont Orford Inc. possède 85 ha de terrains au pied du Mont-Giroux, tout juste à l'extérieur des limites du parc et pourrait donc construire ses unités d'habitation sur ses propres terrains.

La Coalition demande au gouvernement de ne pas aller de l'avant avec le projet de loi spéciale visant la privatisation partielle du Parc national du Mont-Orford alors que des solutions viables à long terme, dans le respect de la Loi sur les parcs, n'ont pas été évaluées. Parmi celles-ci, notons la gestion du parc et de ses équipements à un organisme sans but lucratif comme la SEPAQ ou à une coopérative comme c'est le cas dans certains autres centres de ski, en particulier, le Mont Adstock (Thetford Mines) et Mad River Glen (Sugarbush, VT).

En terminant, la coalition SOS Parc Orford rappelle que seulement 18 % de la population appuie la vente du Mont-Orford et déplore que le gouvernement s'entête à aller de l'avant malgré l'immense désapprobation sociale.

-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 à laquelle s'ajoutent en date de ce jour plus de 70 000 citoyens et citoyennes du Québec et près de 100 groupes et associations.

SOURCE : COALITION SOS PARC ORFORD /www.sosparcorford.org
Information : Claude Dallaire, cel. : 819-578-7083

Annexe 1

Projet de développement de Mont-Orford Inc présenté au BAPE (février 2005)

Construction sur une période de 10 ans de 1400 condos, d'une auberge, de boutiques, restaurant, d'un centre de loisir avec piscine et d'une académie de golf

Estimation de la main-d'oeuvre requise selon le modèle de L'ISQ

Emplois directs	1700
Emplois indirects*	1280
Total nb. personnes-années	<hr/> 2980

* Etant donné que les emplois indirects peuvent être à la grandeur du Québec, seuls les emplois directs peuvent contribuer à alléger les pertes d'emplois dans la région de Magog-Orford.

Durée du projet et nombre d'emplois directs créés par année

Durée 1 an :	1700 emplois (temporaires)
Durée 10 ans :	170 emplois pendant 10 ans
Durée 20 ans :	85 emplois pendant 20 ans

Projet révisé de Mont-Orford Inc. (mars 2006)

Construction sur une période de 20 ans de 950 condos et d'une académie de golf.

Estimation de la main-d'œuvre requise selon le modèle de l'ISQ

Emplois directs (0.55x1700) =	935**
Emplois indirects (0.55x 1280) =	704
Total nb. personnes-années	<hr/> 1639

Durée du projet et nombre d'emplois directs créées par année

Durée 1 an :	935 emplois (temporaires)
Durée 10 ans :	94 emplois pendant 10 ans
Durée 20 ans :	47 emplois pendant 20 ans

** L'estimation repose sur la réduction d'environ 45 % de l'importance du projet par rapport au projet initial de février 2005. Puisque la réduction du nombre de condos est de 33 %, on estime une réduction supplémentaire de 12 % pour la suppression de la construction d'une auberge et d'un mini centre commercial.

Annexe 2

Importance relative de la construction de 50 condos (ou unités de logement) par année dans le développement économique de la région Magog-Orford

En 2005, la municipalité du Canton d'Orford a émis 90 nouveaux permis de construction résidentielle pour un nombre de 114 unités de logement pour une valeur de \$18 millions, ce qui donne une valeur moyenne par unité de logement de \$158,000.

La valeur de 50 condos serait donc autour de (50x 158,000) \$7,900,000

Valeur totale des permis de construction et de rénovation (résidentielle et autre) en 2005

Orford	\$21,080,000
Magog	61,322,000
Total	<hr/> \$82,402,000.

Importance relative de la construction de 50 condos par rapport à la valeur de la construction pour l'ensemble de la région : $(7.9 / 82.4) = 9.5 \%$

À rapprocher avec le taux de croissance annuel moyen de 20 % de l'industrie de la construction dans la région au cours des trois dernières années (Annexe 3).

Il suffirait par exemple que l'ensemble de la construction de la région continue à croître de 10 % par année pour générer la même valeur ajoutée que la construction de 50 condos.

Effet probable de substitution

L'ajout de 50 condos ne garantirait pas automatiquement une augmentation de la valeur ajoutée de 10 % de construction nouvelle dans la région. Tout dépendra de la conjoncture économique concernant la demande de condos. S'il y a saturation du marché, il est probable que le projet du Mont-Orford Inc. se substituera à l'initiative de d'autres entrepreneurs de la région qui retarderont ou abandonneront leur projet de développement.

Voir le bulletin Desjardins mars 2006 :

- Déclin de l'indice de l'habitation IHD

- Ralentissement des mises en chantier

- Baisse prévue des nouveaux logements en 2006

- Niveau des logements neufs inoccupés est à son niveau maximum depuis 1995

Annexe 3

Situation économique enviable de la région

Croissance de la valeur de la nouvelle construction Magog-Orford 2002-2005

	Orford		Magog	
Valeur des permis 2002	\$11,323,000		\$28,100,000	
Valeur des permis 2005	\$18,186,000		\$45,600,000	
Augmentation sur 3 ans	\$ 6,863,000	(61 %)	\$17,500,000	(62 %)
Augmentation annuelle	\$ 2,288,500	(20 %)	\$ 5,833,000	(20 %)

Source : Les données ont été fournies par la Municipalité du Canton d'Orford et le Service des permis de la Ville de Magog. Les données pour Magog comprennent toute nouvelle construction tandis que les données pour Orford comprennent seulement les nouvelles constructions résidentielles.

Croissance de la valeur des permis de construction (résidentielle et autre) Sherbrooke 2005-2006 (Source : CANSIM)

Fév 2005	\$18,500,000	
Fév. 2006	\$59,400,000	(221.8 %)

Taux de chômage mars 2006 (La Presse)

Etrie	6.3 %
Montréal	9.3 %
Québec	8.5 %
Canada	6.3 %

Bien que la Ville Magog ait perdu 1700 emplois dans le secteur manufacturier, la situation économique pour l'ensemble de la région de l'Estrie est plutôt bonne : c'est la région qui a le plus bas taux de chômage et un taux de croissance de l'industrie de la construction qui est parmi les meilleurs au Québec.