

Présentation No 2

La rivière qui murmure à la chute

Mercredi 29 Janvier 2025 19h00
Au Complexe Municipal d'Armagh

Mot de bienvenue



Ordre du jour rencontre du 29 janvier 2025

- 1- Mot de bienvenue
- 2- Ordre du jour de la rencontre
- 3- Rappel de l'origine et du pourquoi du projet
- 4- Prévisions financières et étude de marché
- 5- Justification du poste de directeur général
- 6- Implication financière de la Municipalité
- 7- Prochaines étapes
- 8- Période générale de questions
- 9- Fin de la rencontre formelle et prochaine rencontre
- 10- Échanges informels

Rappel de l'origine et du pourquoi du projet



Bref historique du développement du Parc des Chutes

1997-2000 : Demande à Hydro-Québec concluante afin d'utiliser des parcelles de terrain qui lui appartiennent afin de revitaliser l'activité économique et récréotouristique locale.

2001-2002 : Préparatifs et travaux nécessaires en vue de la réalisation du parc situé le long de la rivière Armagh et s'étendant sur une longueur de près de 2 kilomètres, à partir de l'embouchure de la rivière Armagh et la rivière du Sud. La municipalité érige quelques escaliers et sentiers facilitant l'accès au site. À l'automne 2002, une passerelle sous le viaduc est installée

2003 -2004 : Plusieurs travaux d'aménagement du site : passerelle sous le pont de la 281. Un puits est creusé, stationnement agrandi qui permet ainsi d'accueillir plus de 200 véhicules. Une seconde passerelle sous le pont de la route 281 est installé juste au-dessus des deux barrages et de la chute

2004 : Inauguration du pavillon d'accueil 13 juin 2014, ouverture officielle du Parc des Chutes

2009 : Inauguration de la piste cyclable

2019 : Projet d'un concept de développement récréotouristique donné à une firme

2021- à ce jour : Poursuite du livrable du concept de développement récréotouristique

Pourquoi un projet de développement ?

- Levier de développement pour Armagh pour freiner la dévitalisation.
- Avance de fonds plutôt que mise de fonds pour remboursement complet de l'investissement municipal.
- Risque minime pour la Municipalité (conservation des actifs).

- Le Parc a été maintenu sous sa forme actuelle grâce à une équipe de bénévoles dévouée qui sera difficile voire impossible à remplacer.
- Les motoneiges ont fait vivre le resto 2 décennies et cette industrie est frappée par des enjeux hors contrôle...
- Parc des Chutes et le restaurant sont 2 projets distincts.

Contexte incertain et fragile quand à l'avenir du restaurant du Parc des Chutes sans projet de développement du site.

Prévisions financières et étude de marché



1- Marché

- Près de 3 000 000 visiteurs dans Chaudières Appalaches en 2023
- 71 500 entrées au Parc Régional du Massif du Sud en 2024
- Station Touristique du Massif du Sud : investissement de 80M\$
(doubler l'achalandage sur 5 ans avec une ouverture 4 saisons)
- Cyclistes et motoneigistes et quadistes: convergence des services
(porte d'entrée de la cycloroute et du sentier Trans Qc 35)
- Marché secondaire : projet à portée internationale
(Gite, Domes, Station, Beausite: clientèle américaine et européenne)

2- Clientèle cible

- Grand public : famille, retraités, les citadins, ...
- Accessibilité universelle: mobilité réduite, personnes âgées et sports canins
- Gens en quête de nature, de sensations fortes et d'expériences

Aucune offre de ce genre sur la Rive-Sud de Québec

3- Tarification proposée pour la nouvelle offre (données actualisées en 2023)

- Vigie des autres attraits comportant des similitudes:
Foresta Lumina, Owha Lumina, Ziptopia, ...
- Comparables révèle un tarif moyen de
23,70 \$ par adulte et de 15,75 \$ enfant

Prix Parcours de jour

Même prix que la tarification 2022

- _ Adultes 8,00 \$
- _ Enfant 5,00 \$
- _ Familial 18,00 \$

Parcours nocturne

Prix annoncé : Adultes 28,00 \$ | Aînés 24,00 \$ | Jeunes 18,00 \$ | Familial 54,75 \$

Tyrolienne immersive

Prix annoncé : Adultes 31,00 \$ | Aînés 28,00 \$ | Jeunes 26,50 \$ | Familial 78,00 \$

4 - Achalandage projeté

Nombre de visiteurs

	Expérience de jour	Expérience de soir	Zone sportive immersive	Total
Année 1	20 469	14 541	7 537	42 547
Année 2	24 563	17 449	9 044	51 056
Année 3	29 475	20 939	10 853	61 267

Ce scénario ne tient pas compte des développements touristiques à proximité (Havre du Lac Vert, Station Touristique, Parc Régional du Massif...)

Revenus

	Année 1	Année 2	Année 3
Billetterie	992 456\$	1 220 091\$	1 464 109\$
Boutique *augmentation 20%	15 000\$	18 000\$	21 600\$
Revenus actuels *augmentation: 15%	246 752\$	283 765\$	326 329\$
Revenus totaux	1 254 208\$	1 521 586\$	1 812 038\$

Dépenses

	Année 1	Année 2	Année 3
Frais d'opération	760 426\$	839 820\$	942 401\$
Frais d'administration	84 714\$	88 922\$	98 059\$
Frais financiers	191 847\$	195 062\$	187 522\$
Frais totaux	1 036 987\$	1 123 804\$	1 227 982\$

* Ce scénario tient compte de l'ouverture de l'ensemble des activités

** Chiffres validé par Onyx

Résumé des postes de dépenses

Frais d'opération

- Salaires et avantages sociaux
- Frais de maintien des activités
- Achats
- Énergie
- Entretien et réparation

Frais d'administration

- Honoraires professionnels
- Honoraires de gestion
- Télécommunications
- Formation
- Assurances, licences et frais de bureau

Frais financiers

- Frais transactionnels
- Intérêts et frais bancaires
- Intérêts sur la dette à long termes

Création d'emplois

Création de 11 à 15 postes dès la première année:

- Direction générale
- Adjoint(e) de direction
- Coordonnateur Vente/marketing/accueil
- Expérience client- Accueil et boutique
- Préposé à l'entretien et manœuvre
- Surveillant- Entrée parcours
- Préposé à l'expérience client parcours
- Chef d'équipe- Zone sportive immersive
- Préposé départ/arrivée tyrolienne
- Préposé Accueil Zone sportive
- Guide patrouilleur

Plan Marketing

- Stratégie de commercialisation
 - Campagne publicitaire web et médias traditionnels
 - Programme de fidélisation et tarifs familiaux
 - Maillage forfaitaire avec les partenaires régionaux
 - Programme d'accès abordable pour les résidents locaux

Notes complémentaires

- Budget de caisse prévisionnel et états financiers pour le dépôt des demandes de subvention préparées par la Firme de comptable Onyx
- Injection locale de l'argent du tourisme avantagé par le taux de change
 - Retombées économiques estimées en année 1 :
 $45\,000 \text{ personnes} \times 85\$ = 3,8 \text{ M\$}$
- Retombées directes pour les artisans et commerçants du territoire
- Taux d'intérêt projeté avec l'avance de fonds de la Municipalité est à 4% alors que les calculs ont été faits à 9,2 % durant la pandémie

Montage financier au 29 janvier 2025

Coût et financement du projet			
Implantation des infrastructures- Parcours de jour et parcours de soir			1 782 380 \$
Implantation de la tyrolienne immersive et Via Ferrata immersive			558 300 \$
Implantation du multimédia- parcours de jour et parcours de soir			3 577 500 \$
Implantation du multimédia de la tyrolienne immersive et Via Ferrata immersive			535 500 \$
Construction du pavillon d'accueil			850 000 \$
Implantation site internet et transactionnel			20 000 \$
Frais de gestion de projet			109 855 \$
Budget Marketing et de communications de lancement			135 000 \$
Contingence générale (5%)			380 427 \$
			7 948 962 \$

Montage financier au 29 janvier 2025

Coût du projet : 7 938 962 \$

Sources de financement	Montant	Commentaires
Apport du milieu (prêt de 20% de la municipalité)	1 587 792 \$	
Subventions non remboursables	4 729 900 \$	Argent donné
Montant en provenance de la SADC	175 000 \$	
Demande d'avance de fonds supplémentaire	1 456 270 \$	

En date du 29 janvier, l'avance de fonds demandé à la Municipalité est de 3 044 062\$

Montage financier au 29 janvier 2025

Coût du projet : 7 938 962 \$

- Plus de **80 %** des sommes obtenues pour le financement du projet
 - 60 % en contributions non remboursables
 - 20 % apport du milieu (avance de fonds obligatoire)
- Pour le 20 % restant : **(demande d'avance de fonds supplémentaire)**
 - En attente de réponses pour 13 % du montant
 - Plan de commandites/autres subventions pour 7 %

Nécessité d'une Direction Générale au projet

- Exigence des programmes d'avoir une Direction Générale comme bras exécutif du Conseil d'Administration pour mener le projet à terme et de l'opérer dans un modèle de gouvernance standard
- Ni le Conseil Municipal, ni les membres du CA de la corporation (bénévoles) n'aurait le temps et ne pourrait être mandaté pour ces tâches.
- **Vote unanime** du Conseil Municipal en janvier 2024 pour avancer des sommes pour l'embauche du DG par la Corporation
- Processus d'embauche mené avec une conseillère en ressources humaines et un comité de sélection (entretien avec les références chez Moment Factory et Creativ Nation, entrevues, test psychométrique, validation des antécédents,..)
- Conditions d'emploi en fonction du marché selon des échelles salariales comparables

Rappel : Le DG est un employé de la Corporation et non de la municipalité

Implication financière de la Municipalité

- Projet initié par la municipalité et pour la vitalisation d'Armagh
- Aucun actif qui appartient à la corporation donc caution nécessaire de la Municipalité
- **Avance de fonds qui sera remboursé par la corporation**
- 8M\$ en infrastructure sur un terrain municipal
- Impact réel sur la taxation va se faire uniquement lors de la fermeture de règlement d'emprunt (ce qui peut prendre 2-3 ans)

Ex. Montant octroyé le 1er juin 2025 : 2 975 000 \$
 Règlement d'emprunt final au 1er septembre 2027 : 1 600 000 \$
 Impact taxation en 2028 sur un montant de 1,6 millions qui pourrait même être moindre

Prochaines étapes

Atelier-discussions sur le projet sous forme de 5 à 7 au Parc des Chutes

- Rencontre avec des promoteurs
 - Opportunités d'affaire et développement local
 - Potentiel de nouveaux services à la communauté (commerces, hébergements, camping....)
- Site web mis à jour pour la diffusion des développements
- Ajout d'un blog pour recueillir les questions/commentaires

Merci !