

# APPEL DE PROJETS

NOTRE TERRITOIRE  
MILLE AVENIR  
**MRC DES  
LAURENTIDES**



La MRC des Laurentides recherche un partenaire pour occuper un bâtiment sur le site de l'Ancienne pisciculture de Mont-Blanc, une terre publique d'exception dont elle assure la gestion.

## 1. SE LANÇER EN AFFAIRES DANS LA MRC DES LAURENTIDES

Située au nord de Montréal dans la grande région des Laurentides, la 3<sup>e</sup> région touristique la plus populaire au Québec et une destination touristique internationale reconnue, la MRC des Laurentides est un vaste territoire de 2 500 km<sup>2</sup>. Caractérisée par de grands espaces, des paysages exceptionnels, un patrimoine culturel riche et diversifié, la région des Laurentides est le berceau de la villégiature au Québec. La partie sud du territoire se situe à environ 80 km de la grande région de Montréal alors que la partie ouest est à 60 km de la rivière des Outaouais et de la frontière ontarienne.

La MRC regroupe 20 municipalités dont deux principaux centres urbains qui sont situés sur l'axe routier de la 117 et de l'autoroute 15, soit la Ville de Mont-Tremblant et la Ville de Sainte-Agathe-des-Monts. La population totale de la MRC des Laurentides est d'un peu plus de 51 000 résidents permanents. La MRC estime également la population de villégiature à plus de 40 000 personnes, représentant seulement les résidents non permanents. On compte annuellement plus de 3 millions de touristes.

## 2. UNE RÉGION EN PLEINE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Prisée pour sa qualité de vie, la grande région des Laurentides affichait en 2020-2021 le taux d'accroissement annuel de population le plus élevé du Québec, soit 23,9 %. Ce n'est pas un hasard, quand on pense aux Laurentides, on pense bien-être, paix d'esprit et vastes espaces de plein air.

D'ailleurs, la nature est au cœur du développement économique et social de la MRC des Laurentides, pensons notamment au récréotourisme, à la villégiature et aux nombreux parcs. C'est pourquoi elle souhaite faire profiter à la population de son parc d'affaires nature et s'est donnée pour mission d'éduquer de contribuer à l'éducation entourant la nature laurentienne en favorisant l'activité physique en plein air chez les jeunes et les familles de la région.

## 3. PETITE HISTOIRE DE L'ANCIENNE PISCICULTURE

Le site de l'Ancienne pisciculture est un site patrimonial d'une valeur inestimable pour la région. Il a attiré des centaines de milliers de visiteurs depuis sa création en 1933 a marqué l'imaginaire de chacun. Vouée à repeupler les lacs de la région, la pisciculture roule pendant plusieurs décennies et attire à l'époque des centaines de milliers de visiteurs.

L'État ferme la Pisciculture en 1993 et c'est la MRC des Laurentides qui en devient la gestionnaire en 2002. Souhaitant protéger le site et lui rendre ses lettres de noblesse, plusieurs projets sont analysés au fil des années. Aucun ne respecte la mission que s'est donnée la MRC : trouver un projet assez attractif pour générer des revenus essentiels à sa mise aux normes, sans désincarner le site. Le vent tourne au début de 2020.

Sa renommée est aujourd'hui confirmée par la signature de baux avec les entreprises Sentier des cimes Laurentides et Gourmet Sauvage. En effet, la tour du Sentier des cimes Laurentides attire une quantité phénoménale de touristes dans la municipalité de Mont-Blanc. En quelques mois à peine, les visiteurs se comptent par dizaines de milliers.

Cet appel de projets s'inscrit dans une deuxième phase de revitalisation du site. On fait appel à la créativité et l'initiative des promoteurs afin de contribuer à la revitalisation globale du site, mais également pour répondre aux besoins des visiteurs.





## 4. RAISON D'ÊTRE DE L'APPEL DE PROJETS

Dans l'esprit de mise en valeur des terres publiques basé sur les principes de développement durable, la MRC des Laurentides souhaite favoriser un partenariat avec des entrepreneurs dont le projet vise une complémentarité de l'offre récréotouristique existante sur le site de l'Ancienne pisciculture et ainsi agrémenter l'offre et les services existants.

Le bâtiment disponible est situé en bordure de la rue de la Pisciculture et du parc linéaire du P'tit Train du Nord. Vu la proximité de cette infrastructure régionale reconnue, il serait l'emplacement idéal pour offrir un service aux touristes qui soit axé sur le vélo et la location d'équipement. Son potentiel est exceptionnel.

Dans le cadre de cet appel de projets, il sera nécessaire pour le locataire de prévoir un service de consigne à vélo pour les visiteurs du site en haute saison. La MRC favorisera les propositions impliquant des services aux touristes été comme hiver.

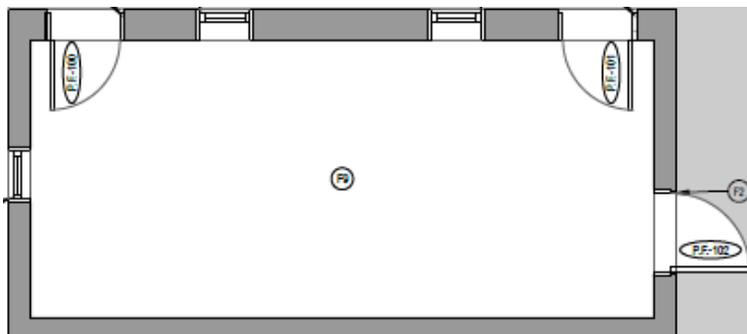
Tout projet ayant le potentiel de répondre aux critères ci-haut mentionnés sera analysé.

## 5. FICHE TECHNIQUE DU BÂTIMENT

Superficie du bâtiment : 28 mètres carrés (7.5 m x 3.7 m)

Superficie intérieure : 22 mètres carrés (7 m x 3.12 m)

Numéro de lot : 5 413 463



La réfection du bâtiment autrefois utilisé comme bloc sanitaire est en cours et sera complétée d'ici le 31 mars 2023.

Les améliorations locatives à l'intérieur du bâtiment seront de la responsabilité du futur locataire.

## 6. PROFIL DU PROMOTEUR

Nous voulons vous connaître ! Parlez-nous de vous et de vos partenaires d'affaires.

Le promoteur devra fournir les informations suivantes :

- Le CV de l'entreprise : parlez-nous de vous et de vos réalisations d'affaires présentes et antérieures;
- Présentation de l'équipe (investisseurs et gestionnaires) ainsi que le curriculum de chacun des promoteurs;
- Description de la capacité d'investissement du promoteur;
- Qu'est-ce qui vous motive à réaliser ce projet à l'Ancienne pisciculture ?

## 7. DESCRIPTION DU PROJET

Nous sommes impatients de prendre connaissance de votre projet ! Entre autres :

1. Décrivez en quoi consiste votre projet;
2. Comment contribuera-t-il à compléter l'offre touristique du site de l'Ancienne pisciculture et à le rendre plus attractif;
3. S'agit-il d'une activité saisonnière ou 4 saisons;
4. Quelles seront les retombées économiques, le nombre d'emplois créés, etc;
5. En quoi votre projet respecte les valeurs du développement durable;
6. Démontrez votre connaissance du secteur d'activité de votre projet;
7. Expliquez votre proposition d'affaires (redevances, contributions directes ou indirectes, loyers, etc.);
8. Montage financier :
  - a. Décrire le coût de démarrage du projet;
  - b. Préciser la mise de fonds des promoteurs;
    - Lettres de confirmation de financement ou lettres d'intérêt (précisez les conditions qui s'y rattachent);
  - c. Préciser la provenance des investissements (prêts, capital-actions, etc.);
  - d. Un calendrier de réalisation et des investissements prévus par phase pour les prochains mois et années;
  - e. Fournir un budget prévisionnel pour les deux prochaines années.

## 8. CRITÈRES D'ÉVALUATION

Le comité d'évaluation, composé des membres du conseil d'administration du Parc Écotouristique de la MRC des Laurentides assisté d'un conseiller en développement économique, évaluera les projets selon les critères suivants :

1. L'originalité du projet dans le contexte de la mise en valeur et la pérennité de l'Ancienne pisciculture;
2. Profil et antécédents du promoteur dans un projet similaire;
3. Complémentarité à l'offre existante;
4. Potentiel d'augmentation de l'achalandage de l'Ancienne pisciculture;
5. Respect des valeurs du développement durable;
6. Réalisme de la réalisation du projet à l'intérieur de 12 à 24 mois et le détail de son échéancier;
7. Diversité et accessibilité aux familles (ex : offre diversifiée accessible pour tous);
8. Montage financier (autonomie, financement confirmé, etc.);
9. Retombées économiques et création d'emplois;
10. Contributions directes ou indirectes pour le site de l'Ancienne pisciculture.

*\* Le comité d'évaluation se réserve le droit de sélectionner ou rejeter les projets.*

## 9. SÉLECTION DU PROJET

Le projet d'affaires sélectionné par le jury pourra louer le bâtiment par bail pour une longue durée (possibilité de 20 ans selon le projet et l'investissement).

Coût estimé du bail pour l'an 1 : 5 000,00 \$ (Environ 177,00 \$ du mètre carré, par année).

## 10. COORDONNÉES

L'Ancienne pisciculture ainsi que le bâtiment à louer sont situés dans la Municipalité de Mont-Blanc.

L'adresse du bâtiment est le 746 rue de la Pisciculture, Mont-Blanc, QC, J0T 1J2.

## 11. DÉPÔT DU DOSSIER

Le promoteur devra s'assurer que son dossier (format PDF) traite tous les éléments des sections :

« Critères d'admissibilité du promoteur »;

« Critères d'admissibilité du projet », incluant le montage financier et son autorisation d'emprunt;

Et doit inclure le Formulaire de dépôt de projets complété et signé (format PDF).

Le dossier complet doit être transmis électroniquement et en un seul envoi à Jérémie Vachon, directeur du service de l'environnement et des parcs : [jvachon@mrclaurentides.qc.ca](mailto:jvachon@mrclaurentides.qc.ca).

## 12. DATES À RETENIR

Lancement de l'appel de projets :

**16 février 2023**

Clôture de l'appel de projets :

**Le dépôt devra être fait au plus tard le vendredi 31 mars 2023 à 17 h 00.**

Réunion du comité d'évaluation :

**12 avril 2023**



Pour toute demande d'information, veuillez communiquer avec Jérémie Vachon :

819-425-5555, poste 1008

[jvachon@mrclaurentides.qc.ca](mailto:jvachon@mrclaurentides.qc.ca)

Pour une visite du bâtiment, veuillez communiquer avec Frédéric Poudrier :

[fpoudrier@parceco.ca](mailto:fpoudrier@parceco.ca)

NOTRE TERRITOIRE  
NOTRE AVENIR

**MRC** DES  
LAURENTIDES