

De la problématique d'établissement d'un parc thématique de classe internationale à Granby

Mario Girard

Volume 12, Number 3, October 1993

Le renouveau des parcs à thèmes

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1077932ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1077932ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Université du Québec à Montréal

ISSN

0712-8657 (print)

1923-2705 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

Girard, M. (1993). De la problématique d'établissement d'un parc thématique de classe internationale à Granby. *Téoros*, 12(3), 15–17.
<https://doi.org/10.7202/1077932ar>

De la problématique d'établissement d'un parc thématique de classe internationale à Granby

Mario Girard*

L'histoire commence par une visite au Walt Disney World à Orlando, U.S.A. Nous avons reçu une invitation de promoteurs français de les rencontrer dans cette ville à l'occasion de la tenue du congrès 1986 de l'IAAPA (International Association of Amusement Parks and Attractions). C'était l'occasion, pour nous, d'évaluer l'opportunité d'implanter à Granby un parc thématique qui deviendrait la nouvelle attraction touristique de notre ville; une sorte de complément à notre attrait touristique majeur, le jardin zoologique de Granby.

Bien sûr, d'autres projets à caractère touristique et de loisirs, venus de France surtout, avaient orienté la réflexion de nos responsables du développement économique et touristique vers la création d'un parc d'envergure évoluant autour d'un thème ou d'un personnage central.

Le projet de construction d'un complexe touristique et de loisirs à Granby allait s'ancrer dans la réalisation d'un parc thématique, le parc ASTÉRIX. Le plus illustre des irréductibles Gaulois viendrait conquérir l'Amérique en établissant son village à Granby-Québec-Canada.

Nous sommes à l'automne 1987 quand ce projet de parc thématique commence à faire l'objet d'une attention soutenue et intéressée de la Ville de Granby.

Des rencontres et des échanges de plus en plus fréquents entre le groupe français, concepteur du projet, et la Ville de Granby ont abouti en un partenariat entre la Société Française d'Études, de Réalisation et de Gestion (SFERG) et la Société zoologique de Granby.

La SFERG et la Société du Parc Zoologique de Granby ont signé un protocole d'accord dont le principal objectif était la réalisation d'études de faisabilité devant permettre d'aboutir au financement, à la construction et à la réalisation d'un com-

plexe touristique et de loisirs à Granby, près de Montréal.

La SFERG devait assurer la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble de l'opération.

Cette étude de faisabilité viserait à déterminer les conditions générales d'implantation d'un complexe touristique et de loisirs à Granby; sa taille, son contenu, ses conditions d'exploitation et sa rentabilité.

Elle comportait l'évaluation du marché et du site, afin de définir la taille du complexe de loisirs et plus précisément les grandes composantes du parc d'attractions qui représentaient l'ossature principale; un autre volet de l'étude définissait le projet, son contenu, les conditions et les principes d'une exploitation équilibrée, ainsi que l'hypothèse de financement. Elle comportait aussi une évaluation de la notoriété du personnage Astérix, de même qu'une évaluation du thème général du parc.

Bien sûr, l'étude a conclu en la faisabilité d'un projet de construction d'un complexe touristique de loisirs à Granby dont l'élément principal serait un parc thématique ayant pour personnage central, le héros de la bande dessinée «Astérix» et situant les irréductibles Gaulois dans l'environnement d'un port de mer, d'où l'appellation de Parc Port ASTÉRIX pour désigner le projet de Granby (voir schéma).

Sur papier, il n'y a pas de contraintes absolues, non plus que de problèmes insolubles lorsque l'on aborde la réalisation d'un projet d'aussi grande envergure. Toutefois, dans la réalité concrète, il en va tout autrement.

D'abord la localisation du site

Granby est une ville de 80 kilomètres carrés. Le secteur sud-est, près de l'autoroute, est le moins développé. L'étude a identifié plusieurs sites d'implantation. Le site retenu nécessitait une surface de plus de 50 hectares pour l'implantation du parc seulement; quelque 100 hectares supplémentaires seraient nécessaires pour les espaces

lacustres et le développement du site. Seul le secteur sud-est de la ville peut satisfaire ces exigences.

La Ville de Granby a préparé un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur retenu. Ce PPU prévoyait, entre autres, des espaces tampons entre le parc à construire et les résidences déjà situées dans ce secteur pour protéger la qualité de vie des résidents et établissait des mesures de protection de l'environnement.

La Ville a donc élaboré un plan d'aménagement des 2245 acres de terrain visés par le PPU. Celui-ci précisait l'aménagement, les usages et le zonage spécifique touchant ce territoire. De plus, la Ville s'est constituée, dans ce territoire, une banque de terrain en enregistrant les réserves foncières sur près de 400 hectares.

Mais la définition d'un PPU nécessitait une modification au schéma d'aménagement de la MRC qui situait alors, dans la zone agricole permanente, tout l'espace défini pour ledit PPU. Chacune de ces interventions tant au niveau de la MRC qu'au niveau de la localité nécessitait un ensemble de démarches et de délais qui n'en finissaient plus. Il a fallu aussi amorcer la procédure de «dézonage» des terres agricoles auprès de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) et obtenir du ministère de l'Environnement, l'autorisation de construire des lacs - dont un d'un kilomètre carré - tous alimentés par 2 ruisseaux qui se jettent actuellement dans la branche centre de la rivière Yamaska, laquelle coule sur le territoire... de la ville voisine, Bromont!

Il faudra ajouter à tout cela les procédures complexes d'acquisition de gré à gré ou par expropriation des terrains sous réserve foncière.

Autres difficultés : la fourniture des services municipaux. Le site d'implantation est à quelque 6 kilomètres de la plus proche conduite d'eau et à 7 kilomètres de l'égout collecteur... et qui plus est, le site est à versant contraire au réseau actuel. Les

* Monsieur Mario Girard est maire de la ville de Granby.



problèmes techniques ne sont pas insurmontables, mais les coûts de réalisation s'en trouvent considérablement augmentés.

L'accès au site

Pour assurer l'accès au site et permettre une circulation fluide d'un volume de trafic important, il faudra prévoir des infrastructures routières adéquates; songez à l'ensemble des démarches à entreprendre avec le ministère des Transports pour les accès à l'autoroute, et avec les promoteurs et les citoyens pour la circulation locale, etc.

L'aménagement du site

L'organisation spatiale du Parc doit répondre à des impératifs opérationnels et fonctionnels stricts et obéir à des considérations de marketing, d'animation et d'ambiance. L'aménagement des sites contigus au Parc doit aussi répondre à des critères stricts d'aménagement et d'usages conséquents et compatibles avec la vocation d'un complexe touristique et de loisirs. Il doit aussi être conforme aux objectifs du Programme particulier d'urbanisme (PPU) élaboré pour éviter le développement anarchique du secteur.

Mais tout cela demande d'abord de l'argent; argent que les promoteurs, les investisseurs, les prêteurs et les subventionneurs devraient regrouper pour réaliser ce beau projet. C'est là que le bas blesse... Où est l'argent?

Les concepteurs et les réalisateurs attendent que les subventionneurs s'avancent; les subventionneurs veulent s'assurer que le projet sera financé adéquatement et que les promoteurs s'impliqueront avec une mise de fonds significative; les investisseurs attendent que le projet «lève de terre» pour s'y intéresser et que les risques soient d'abord minimisés par les subventionneurs qui, eux, attendent que les principaux intéressés, les concepteurs et réalisateurs, assurent le démarrage du projet sur du solide: la propriété foncière.

Dans le cas qui nous intéresse, la Ville de Granby a voulu traiter ce projet touristique majeur comme un projet d'implantation industrielle. Le promoteur ou l'investisseur reçoit l'aide technique de nos professionnels de développement économique. L'intérêt de la Ville réside surtout dans la création d'emplois, l'activité économique générée, les revenus provenant des taxes

foncières et, bien sûr, dans le cas du parc thématique, d'un attrait supplémentaire important, capable de produire les emplois induits qui seront remplis par nos citoyennes et nos citoyens. C'est le cercle vertueux du développement.

Sauf que, dans ce domaine du développement touristique par l'implantation de parc thématique, l'expertise est plutôt restreinte, encore que très documentée, et l'expérience trop récente pour constituer une sécurité pour les investisseurs. Autres considérations: la masse critique des investissements capable de produire un effet dans le développement du tourisme et sur l'augmentation des touristes dans un lieu donné, sont proprement fabuleux... de l'ordre de 100 millions de dollars pour un parc thématique «minimum», voire ordinaire. C'est la fin du rêve.

La Ville de Granby est probablement la ville moyenne au Québec la plus susceptible de recevoir et, éventuellement, de faire réussir un tel projet à la condition «sine qua non» que nos gouvernements considèrent un tel projet comme un projet national et lui consente des aides et des subventions de l'ordre de 80 % à 85 %⁽¹⁾ du coût total de réalisation. C'est du moins la conclusion à laquelle arrivait une étude spécialement commandée par les gouvernements du Québec et du Canada et portant sur l'implantation d'un parc thématique au Québec. Seule la Ville de Montréal pourrait supporter l'implantation, l'exploitation et le développement d'une telle infrastructure de loisirs.

Un projet de parc thématique à Granby en 1987 était tout à fait concevable et financièrement réalisable, car, à cette époque, le montage financier ne semblait pas poser de problème. Sur un projet estimé à l'époque à 75 000 000 \$, on évaluait les subventions des gouvernements à ± 15 millions \$; la mise de fonds des promoteurs et investisseurs à 30 millions (15 millions français - 15 millions canadiens) et tout cela complété par un emprunt de 30 millions \$.

En 1988 et 1989, les études de faisabilité sont encourageantes. Le potentiel touristique est là; la notoriété de Granby et de son Zoo draine déjà 500 000 personnes en saison; il y a une demande pour ce genre d'attraction; plusieurs expériences du genre se réalisent en France...; les augures sont encourageantes.

Mais en 1990, la morosité économique s'installe. La récession commence à peser lourd et laisse le projet de parc sur la tablette. En 1992, un certain optimisme économique semble vouloir apparaître... des financiers se disent prêts à réaliser le montage financier..., mais aucune proposition concrète, crédible et tout à fait limpide n'est formulée... Aucune institution financière, aucun investisseur sérieux ne s'est présenté.

Le projet est toujours aussi intéressant, aussi faisable, aussi désiré, mais au coût où en sont rendus ces équipements et l'impossibilité de réduire le gabarit, l'ampleur et la diversité des éléments indispensables à une telle attraction, font que la réalisation de projet semblable est hors de portée financière, même pour une région comme la nôtre. Seuls les grands centres très peuplés et très fréquentés par les touristes peuvent recevoir ce type d'équipement touristique.

La Ville de Granby a été sollicitée pour devenir le promoteur principal de ce projet, mais dans le cadre des lois qui la gouvernent et de la charte qui la constitue, la Ville ne peut jouer ce rôle. Montréal est dans une autre situation à cet égard.

La Ville de Granby a formulé au concepteur et éventuel maître d'oeuvre de la réalisation du parc, une proposition par laquelle la Ville de Granby deviendrait propriétaire des terrains requis pour l'implantation du parc, procéderait à l'aménagement du site et la construction des lacs et des ouvrages nécessaires, moyennant qu'une somme d'argent égale au montant total des coûts des dites réalisations soit déposée à l'acquit de la Ville de Granby jusqu'à ce que l'entreprise «Parc Port ASTÉRIX» ait réalisé des investissements d'au moins 60 millions \$ dans les deux années du début de l'implantation. Un bail emphytéotique viendrait établir le mode de remboursement des frais encourus par la Ville.

Astérix, Obélix et les irréductibles Gaulois demeurent toujours pour les Granbyennes et les Granbyens des citoyens désirés. Souhaitons que la potion magique des temps modernes, l'argent, trouve son «druide» pour la réalisation du parc rêvé. ✚

Notes

- (1) THE ECONOMIC PLANNING GROUP OF CANADA, *Theoretical Analysis of the Feasibility of a Theme Park Development in the Province of Quebec*, page 21.