



**AGENCE PARCS CANADA**

**DEMANDE DE PROPOSITIONS**

**Pour la gestion, l'exploitation et l'entretien du  
terrain de golf des Lacs-Waterton  
Parc national du Canada des Lacs-Waterton**

Parc national des Lacs-Waterton, C.P. 200, Waterton Park (Alberta) ToK 2Mo.

## **1.0 INTRODUCTION**

**1.1** La présente demande de propositions (DP) est une invitation lancée aux promoteurs éventuels à soumettre des propositions pour la gestion, l'exploitation et l'entretien ainsi que la réalisation d'améliorations aux immobilisations du terrain de golf des Lacs-Waterton appartenant à Parcs Canada et situé dans le Parc national des Lacs-Waterton. Le promoteur retenu sera responsable de fournir le personnel, le travail, le matériel, les outils, l'équipement, les services et les compétences spécialisées requis pour planifier, gérer, exploiter et entretenir les installations et les infrastructures conformément à la DP.

**1.2** L'objectif de la présente DP est de louer le terrain de golf actuel de 18 trous et d'offrir à un propriétaire/exploitant chevronné l'occasion de maximiser le potentiel de ces installations au sein du Parc national des Lacs-Waterton.

L'approche choisie par le promoteur pour répondre aux exigences figurant dans la présente DP doit être guidée par les principes suivants :

- S'engager résolument à protéger les ressources du patrimoine naturel et culturel et à assurer une gestion environnementale ;
- Enrichir l'expérience unique et mémorable des Canadiens et des visiteurs internationaux dans les parcs nationaux ;
- Contribuer de façon positive à l'économie locale et provinciale en faisant preuve d'innovation et de créativité pour attirer de nouveaux marchés et fournir de nouveaux services dans l'optique d'accroître l'activité économique et ses retombées.

## **1.3 Définitions**

- a. « conflit d'intérêts » comprend, sans s'y restreindre, toute situation ou circonstance dans laquelle, dans le processus de DP, le promoteur retenu possède un avantage injuste ou pose des gestes qui, directement ou indirectement, lui procurent un avantage injuste, notamment (i) accéder, en plus de l'information qui appartient au promoteur, à de l'information de Parcs Canada qui est de nature confidentielle et qui n'est pas mise à la disposition des autres promoteurs pour la préparation de sa proposition; (ii) communiquer avec une personne dans le but d'exercer une influence pour obtenir un traitement privilégié dans le processus de DP; ou (iii) poser des gestes qui pourraient compromettre, ou être perçus comme compromettant, l'intégrité du processus de DP ouvert et concurrentiel et ainsi rendre ce processus non concurrentiel ou injuste;
- b. « Parc national des Lacs-Waterton » ou « Parc » désignent le Parc national du Canada des Lacs-Waterton ;
- c. « terrain de golf » désigne le terrain de golf des Lacs-Waterton situé dans le Parc national du Canada des Lacs-Waterton;
- d. « terres » désigne les terres administrées et contrôlées par Parcs Canada qui seraient louées au promoteur retenu;
- e. « contrat de bail » désigne le contrat de bail que devra conclure le promoteur retenu avec Parcs Canada et qui accorde au promoteur retenu le droit de

gérer, d'exploiter, d'entretenir le terrain de golf des Lacs-Waterton et d'y réaliser des travaux d'amélioration;

- f. « exigences obligatoires » désigne les exigences minimales qui doivent être satisfaites pour que les propositions soient prises en compte. L'inobservation des exigences obligatoires rendra la proposition non conforme, et cette proposition sera écartée ;
- g. « Parcs Canada » désigne l'Agence Parcs Canada, personne morale constituée en vertu de l'article 3 de la *Loi sur l'Agence Parcs Canada*, L.C. 1998, ch. 31 ;
- h. « promoteur(s) » désigne une personne physique ou morale qui soumet une proposition en réponse à la présente DP;
- i. « proposition » désigne tous les documents soumis par un promoteur en réponse à la présente DP;
- j. « critères d'évaluation » désigne les exigences pour répondre à la proposition qui sont établies par Parcs Canada et qui serviront à évaluer la proposition d'un promoteur. Les critères d'évaluation n'incluent pas les exigences obligatoires ;
- k. « promoteur retenu » désigne le promoteur qui obtient la note la plus élevée dans le cadre de processus d'évaluation et de sélection de DP.

#### 1.4 Parcs Canada

Parcs Canada est une agence distincte du gouvernement du Canada qui est responsable, sur le plan législatif, de la gestion des 49 parcs nationaux, 171 lieux historiques nationaux et 4 aires marines nationales de conservation. Parcs Canada gère ces sites patrimoniaux et voit à leur protection et à leur présentation tant pour l'agrément des Canadiens et pour l'enrichissement de leurs connaissances que pour l'assurance que ceux-ci demeurent intacts pour les générations présentes et futures. Toutes les personnes qui offrent des activités aux visiteurs, y compris en vertu d'un contrat avec Parcs Canada, doivent fournir des services de manière conforme à ce mandat.

Le mandat de Parcs Canada comprend trois volets complémentaires :

- protéger les ressources patrimoniales ;
- permettre aux visiteurs de vivre des expériences enrichissantes ;
- favoriser la connaissance et l'appréciation du public à l'égard des lieux patrimoniaux du Canada.

Dans les parcs nationaux, la protection englobe toutes les activités se rapportant à la protection des ressources culturelles et naturelles et des processus écologiques.

L'expérience du visiteur correspond à la somme des interactions personnelles d'un visiteur avec un lieu patrimonial protégé et les gens, une interaction qui éveille ses sens, touche ses émotions, stimule son esprit et lui donne un sentiment d'attachement envers ces lieux.

Parcs Canada vise à rejoindre les Canadiens au foyer, dans leurs loisirs, à l'école et dans leurs communautés grâce à des initiatives de communication et de formation conçues afin d'accroître leur sensibilisation, leur compréhension et leur appréciation de l'importance des lieux patrimoniaux du Canada et des raisons pour lesquelles ces lieux devraient être protégés et mis en valeur. Parcs Canada s'efforce également de mobiliser les intervenants et les partenaires dans la protection et la mise en valeur des lieux administrés par Parcs Canada.

Toutes les personnes qui offrent des activités aux visiteurs aux termes d'un contrat avec Parcs Canada doivent fournir des services de manière conforme à ce mandat.

Pour plus de renseignements sur Parcs Canada, rendez-vous sur notre site Web : <http://www.parcscanada.gc.ca>.

#### **1.4.1 Langues officielles**

Le promoteur retenu doit s'efforcer de :

- (a) fournir des services au public dans les deux langues officielles du Canada;
- (b) veiller à ce que les panneaux, les avis et les documents imprimés pour informer le public soient dans les deux langues officielles du Canada.

#### **1.4.2 Politique de lutte antiparasitaire intégrée**

L'objectif principal de la *Ligne directrice sur la gestion intégrée de parasites à Parcs Canada* (Ligne directrice) est de communiquer aux exploitants exerçant leurs activités sur les terres et dans les eaux administrées par Parcs Canada des renseignements détaillés sur les pratiques exemplaires et les procédures de gestion en matière d'utilisation, d'entreposage, de manipulation et d'élimination des pesticides. Elle complète la *Norme de gestion intégrée de parasites de Parcs Canada* (Norme), qui vise à accroître la sensibilisation, à améliorer la conformité aux lois et codes de pratiques applicables et à assurer l'uniformité des pratiques de lutte antiparasitaire intégrée dans l'Agence, tout en réduisant les risques pour la santé humaine et l'environnement. Bien qu'il faille se conformer aux exigences de la Norme, cette ligne directrice fournit des orientations générales qui doivent être prises lorsque l'on travaille avec des pesticides au sein de l'Agence.

#### **1.4.3 Loi sur l'évaluation environnementale**

La *Loi canadienne sur l'évaluation environnementale (2012)* a été remplacée par la *Loi sur l'évaluation d'impact (LEI)* qui est entrée en vigueur le **28 août 2019**. La nouvelle Loi aborde des thèmes clés définis lors d'un examen approfondi des évaluations environnementales fédérales au Canada en 2016 : la participation publique et la transparence ; la mobilisation des peuples autochtones; la science, les données probantes et les connaissances; ainsi que les évaluations régionales et stratégiques.

Il existe toujours deux régimes d'évaluation fédérale : les projets désignés sur la liste des projets définitive et les projets sur le territoire domaniale. Parcs Canada continuera d'utiliser son propre procédé (choix de la trajectoire s'appuyant sur une évaluation des risques) pour respecter ses obligations en vertu de la nouvelle LEI.

Pour plus de renseignements, rendez-vous sur notre site Web : <https://laws.justice.gc.ca/fra/lois/I-2.75/page-1.html#h-1160082>

## **1.5 Parc national des Lacs-Waterton**

Le Parc national des Lacs-Waterton se trouve là « où la prairie rencontre la montagne ». Les lacs Waterton reçoivent en moyenne environ 490 000 visiteurs par année (moyenne des 5 dernières années). Le parc est situé dans le sud-ouest de l'Alberta, à trois heures de Calgary (Alberta) ; à une heure et demie de Lethbridge (Alberta) ; à quarante-cinq minutes de Pincher Creek (Alberta); à trente minutes de Cardston (Alberta); et à une heure de la frontière canado-américaine. Entre les montagnes Rocheuses à l'ouest et le lac Waterton et les prairies à l'est, il y en a pour tous les goûts au Parc national des Lacs-Waterton.

Les principales attractions du parc sont la promenade Red Rock, la promenade Akamina, le sentier Bear's Hump, les lacs Waterton ainsi que les programmes de mise en valeur du patrimoine. Les visiteurs peuvent prendre part à une variété d'activités de loisir de plein air, comme la randonnée pédestre et le camping dans l'avant-pays et l'arrière-pays, la navigation de plaisance, la voile, le canot, le kayak, le vélo, les pique-niques, le golf, l'escalade, la pêche, l'équitation, le ski de fond, la raquette et la visite de points d'intérêt.

Les données démographiques des visiteurs montrent une forte densité de visiteurs entre juin et septembre, dont un fort pourcentage de familles, de visiteurs régionaux et internationaux et de personnes âgées.

La localité de Waterton Park compte environ 140 chalets saisonniers à bail dont les occupants se rendent dans le parc pour des activités récréatives chaque année entre le 1<sup>er</sup> avril et le 31 octobre. Il y a environ 50 résidents permanents qui sont des employés de Parcs Canada et d'autres activités commerciales. On y trouve deux établissements d'hébergement commerciaux qui sont en activité toute l'année et six établissements commerciaux saisonniers. Bon nombre d'autres entités commerciales sont également présentes, dont des cafés, des restaurants, des magasins d'alcool, des épiceries, des boutiques de cadeaux et des chocolateries qui sont en activités pendant la saison estivale.

L'information aux points 1.5.1 à 1.5.6 porte sur les documents de référence significatifs et les désignations et est destinée à un promoteur qui envisage d'exercer des activités dans le Parc national des Lacs-Waterton.

Pour en savoir plus sur le Parc national des Lacs-Waterton, rendez-vous sur notre site Web : <https://www.pc.gc.ca/fr/pn-np/ab/waterton/info>

### **1.5.1 Plan directeur du parc**

En vertu de la *Loi sur les parcs nationaux du Canada*, un plan directeur d'un parc national est établi pour fournir des directives claires concernant la gestion et l'exploitation du parc. Les plans directeurs représentent les documents clés dont se sert Parcs Canada pour rendre des comptes aux Canadiens sur l'orientation à long terme afin de protéger les ressources patrimoniales, de permettre aux visiteurs de vivre des expériences enrichissantes et d'offrir des activités éducatives et de diffusion externe.

### **1.5.2 Plan communautaire du Parc national des Lacs-Waterton (2000)**

Située le long de la rive nord du lac Waterton Supérieur, dans le parc national des Lacs-

Waterton, la collectivité de Waterton est un centre d'attraction important pour les visiteurs du site du patrimoine mondial du parc international de la paix Waterton–Glacier. Le parc national des Lacs-Waterton protège à tout jamais un assemblage diversifié, exceptionnel et extraordinaire de ressources physiques, biologiques et culturelles dans l'intérêt des générations actuelles et futures de Canadiens et d'autres visiteurs, tant pour leur plaisir que pour l'enrichissement de leurs connaissances. La collectivité subit de plus en plus les pressions de la croissance du tourisme régional et des changements économiques. Le plan communautaire a pour rôle d'orienter la gestion de la collectivité et de veiller à ce qu'elle continue de contribuer, dans les prochaines années, au mandat des parcs nationaux.

### **1.5.3 Parc international de la paix Waterton-Glacier**

En 1932, les États-Unis et le Canada ont uni le Glacier National Park et le Parc national des Lacs-Waterton pour créer le premier parc international de la paix : le Parc international de la paix Waterton-Glacier.

Au moment de son inscription, le Parc de la paix commémorait la paix et les bonnes relations entre nos deux pays.

Aujourd'hui, le Parc national des Lacs-Waterton et le Glacier National Park se servent de la paix et de la bonne volonté pour gérer et protéger ensemble l'eau, les plantes et les animaux du Parc international de la paix Waterton-Glacier. Vous constaterez que ce parc est une oasis de solitude et de tranquillité, un lieu puissant de réflexion personnelle sur la paix.

### **1.5.4 Site du patrimoine mondial**

L'UNESCO a désigné le Parc international de la paix Waterton-Glacier comme site du patrimoine mondial le 6 décembre 1995.

Un site du patrimoine mondial est un lieu (comme une forêt, une montagne, un lac, un désert, un monument, un bâtiment ou une ville) revêtant une importance culturelle ou physique particulière pour le monde.

Afin de faire partie de cette liste, les lieux doivent avoir une valeur universelle et répondre à au moins un des dix critères de sélection. Par ailleurs, la protection, la gestion, l'authenticité et l'intégrité des lieux constituent des considérations importantes.

### **1.5.5 Réserve de la biosphère de Waterton**

La réserve de la biosphère de Waterton (WBR), ainsi désignée par l'UNESCO en 1979, est la deuxième réserve de la biosphère à avoir reçu ce titre au Canada.

La réserve de la biosphère de Waterton est un endroit particulier où l'innovation en matière de conservation et d'utilisation durable est de mise, et ce, afin de conserver la biodiversité tout en favorisant la croissance économique de la région de manière écologiquement durable.

### **1.5.6 Parc international de réserve de ciel étoilé**

En 2017, le Parc national des Lacs-Waterton et le Glacier National Park des États-Unis ont été reconnus comme un parc international de ciel étoilé par l'International Dark Sky Association (IDA).

C'est la première désignation transfrontalière de l'IDA.

Cet effort conjoint reconnaît le magnifique ciel étoilé des deux parcs et représente un engagement à long terme à l'égard de la protection et de la conservation de ces conditions de grande qualité.

## **1.6 Description de l'occasion**

Agence Parcs Canada accorde la priorité absolue à la protection de lieux exceptionnels pour tous les Canadiens, les visiteurs et les résidents du Parc national des Lacs-Waterton. Nous avons pour vision d'offrir aux visiteurs et résidents l'occasion d'être partie prenante dans un lieu unique aux nombreux panoramas emblématiques et aux paysages impressionnants. Le terrain de golf des Lacs-Waterton est l'un des plus anciens parcours du Canada, inspiré par Stanley Thompson et construit entre 1929 et 1939. Le terrain de golf public a beaucoup à offrir avec son parcours de 18 trous qui épate les joueurs et met leurs compétences à l'épreuve, en plus de la location de bâtons et de voiturettes de golf, d'une boutique du professionnel, d'un vert d'exercice et d'un chalet avec permis d'alcool.

Le service est un élément essentiel pour offrir une excellente expérience visiteur. Les propositions seront examinées selon leur capacité à offrir aux clients une expérience de golf sans pareille et des services de qualité par l'entremise d'un ensemble attrayant de présentations.

Le terrain de golf est situé au nord-ouest du village de Waterton Park, près de la route d'accès.

On trouve un certain nombre de structures sur le terrain qui seront mises à la disposition du promoteur retenu.

### **1.6.1 Boutique du professionnel**

Le terrain de golf dispose d'une petite boutique du professionnel qui sert de premier point de contact pour tous les visiteurs et les joueurs. Les services offerts comprennent les réservations et les inscriptions pour les départs, la location de bâtons et de voiturettes, la vente de fournitures de golf et le service à la clientèle pour le terrain.

### **1.6.2 Logement du personnel**

Un appartement d'une chambre contigu à la boutique du professionnel peut servir de logement pour le personnel. Par le passé, les exploitants du terrain de golf ont eu la chance d'employer des personnes provenant des collectivités locales pour appuyer leurs activités. Il incombe au promoteur retenu de fournir un logement au personnel s'il embauche des gens de l'extérieur.

### **1.6.3 Chalet avec terrasse**

Le chalet et terrasse avec permis d'alcool donnent sur le 9<sup>e</sup> et le 18<sup>e</sup> trous et proposent un menu pour le midi et le soir. Le promoteur retenu peut faire part de son offre dans sa proposition.

### **1.6.3 Bâtiment d'entretien**

Malheureusement, le feu de Kenow de 2017 a détruit le bâtiment d'entretien du terrain de golf. Le terrain de golf des Lacs-Waterton a entrepris la reconstruction du bâtiment d'entretien avec les fonds d'assurance fournis par Parcs Canada. L'extérieur de la structure est presque terminé, et le promoteur retenu peut avoir

accès à des renseignements détaillés sur le permis de construction approuvé. Le résultat souhaité est d'achever la structure d'ici la saison d'exploitation 2021.

#### **1.6.4 Équipement**

Le Canada préconise la réduction des gaz à effet de serre et aimerait que le promoteur retenu envisage d'utiliser des voiturettes de golf et tout autre matériel nécessaire pour exploiter et entretenir le terrain de golf dans son inventaire qui sont alimentés à l'électricité.

#### **1.6.5 Route d'accès**

La route qui mène au terrain de golf est pavée et assortie d'un stationnement en gravier. Le promoteur retenu, conformément au point 1.6.6 Améliorations aux immobilisations, réalisera la conception et la construction d'une aire de stationnement et apportera des améliorations à l'entrée des lieux.

#### **1.6.6 Améliorations aux immobilisations**

##### **1.6.6.1 Bâtiment d'entretien**

Terminer la construction d'un bâtiment d'entretien pour remplacer la structure incendiée en 2017 lors des feux de forêt de Kenow. Des fonds d'assurance pourront servir à la construction, des reçus seront fournis quant aux montants qui ont été dépensés et aux contrats en cours qu'il pourrait être nécessaire d'honorer pour la réalisation de travaux.

##### **1.6.6.2 Chalet**

Le promoteur retenu peut présenter sa vision pour les améliorations à apporter au chalet qui feront preuve d'innovation et de créativité pour attirer de nouveaux marchés et fournir de nouveaux services, dans l'optique d'accroître l'activité économique et ses retombées.

##### **1.6.6.3 Aménagement paysager et entrée**

Réaliser l'aménagement paysager et améliorer l'esthétique de l'entrée et de l'aire de stationnement.

##### **1.6.6.4 Services publics et autres services sur place**

FortisAlberta assure l'alimentation électrique. Services de gaz naturel fournis par Chief Mountain Gas. Le promoteur retenu sera responsable de tous les frais des services publics et autres services au tarif courant du marché.

##### **1.6.6.5 Mobilier**

Le promoteur retenu aura recours à du mobilier et des matériaux d'aménagement paysager qui sont compatibles avec le milieu naturel, sans interruption de la participation aux expériences dans le parc.

#### **1 BAIL**

Parcs Canada conclura un contrat de bail avec le promoteur retenu aux fins indiquées dans le modèle de contrat de bail ci-joint, formant l'annexe A de la présente DP, pour une durée allant jusqu'à 25 ans. Le promoteur retenu devra payer un loyer annuel pour le droit de gérer, exploiter, maintenir et réaliser des

améliorations aux immobilisations du terrain de golf des Lacs-Waterton et aux installations associées appartenant à Parcs Canada.

Parcs Canada rencontrera le promoteur retenu, à l'octroi du bail, dans la première année, puis lors de réunions annuelles le deuxième mardi d'avril pour discuter des activités, du calendrier des événements, des heures et des projets de réfection devant avoir lieu sur le site pendant la prochaine saison. Parcs Canada s'attend à ce que le promoteur retenu fournisse un service régulier au moins pendant la saison touristique de mai à septembre.

Le promoteur retenu ouvrira ses portes, entièrement installé, approvisionné et doté en personnel au plus tard le 21 mai 2021 et ensuite, il exercera ses activités de façon continue et active et avec diligence, sur tout le terrain pendant la durée, comme il est décrit dans la présente DP, de façon satisfaisante pour le directeur.

## **2.1** Conditions à respecter

Le promoteur retenu devra respecter ce qui suit :

### **2.1.1** Gestion, exploitation et entretien

Le promoteur retenu sera responsable de fournir le personnel, le travail, l'équipement, le matériel, les outils, les services et les compétences spécialisées requis pour gérer, exploiter et entretenir les installations et l'infrastructure conformément au contrat de bail.

### **2.1.2** Protection des ressources naturelles

Le promoteur retenu coopérera avec Parcs Canada pour fournir un accès aux terres aux fins d'aménagement et de gestion écosystémiques, de programmes de sécurité des visiteurs, de protection contre les feux de forêt et de patrouilles et d'enquêtes relatives à l'application de la loi qui accompagnent la protection des ressources patrimoniales. Parcs Canada fournira au promoteur retenu un avis raisonnable, et les activités seront organisées de façon à ne pas entraver les activités du terrain de golf.

### **2.1.3** Gestion environnementale

Pour le terrain de golf, le promoteur retenu mettra en place le Programme coopératif des sanctuaires Audubon, ou un programme similaire approuvé par le directeur.

### **2.1.4** Adhésion à des associations de golf

**2.1.4.1** Le promoteur retenu doit être membre de l'Alberta Golf Association et participer au programme pilote « Youth on Course in Alberta », et être membre en règle de l'Association des golfeurs professionnels du Canada (PGA of Canada) ou avoir un golfeur professionnel membre en règle de la PGA of Canada au sein de son personnel dans les cinq ans suivant le début du bail.

**2.1.4.2** Les promoteurs retenus s'assureront de participer à des activités de relations publiques qui font la promotion du terrain de golf, y compris, mais sans s'y limiter, accueillir des médias et des invités spéciaux et jouer au golf avec eux, et participer à des activités commerciales.

### **3.0 CONDITIONS DE LA DP**

#### **3.1 Les promoteurs n'obtiendront des demandes de propositions que par l'entremise de Parcs Canada**

Les promoteurs qui pensent être admissibles à cette occasion et qui ont l'intention de soumettre une proposition devraient se procurer la DP uniquement sur le site Achats et ventes du gouvernement du Canada.

#### **3.2 Tous les nouveaux renseignements seront envoyés aux promoteurs par addenda**

Si, pour quelque raison que ce soit, Parcs Canada détermine qu'il est nécessaire de fournir des renseignements relatifs à la présente DP, ces renseignements seront communiqués aux promoteurs par addenda. Chaque addenda fait partie intégrante de la présente DP. Cet addenda peut contenir des renseignements importants, y compris des modifications majeures à la présente DP. Parcs Canada fournira tous les addendas aux promoteurs et leur en enverra une copie par télécopieur, par courriel ou par messagerie.

#### **3.3 Demandes de renseignements supplémentaires**

Toute demande de clarification ou de renseignements supplémentaires concernant la présente DP doit être **envoyée par écrit** à :

Parcs Canada  
**Proposal – Waterton Lakes Golf Course, Waterton Lakes  
National Park, Alberta**  
Veuillez inscrire le n° de DP PCAWLNP2021GC001  
Rachel Fernandes-Ubell  
PO Box 200  
Waterton Park (Alberta)  
ToK 2Mo  
rachel.fernandes-ubell@canada.ca

Pour veiller à ce que tous les promoteurs reçoivent les mêmes renseignements, les demandes et la réponse aux demandes de clarification et de renseignements seront fournis à tous les promoteurs qui ont demandé une DP. L'identité du groupe ou de la personne qui demande des clarifications ou des renseignements ne sera pas révélée. La date limite pour envoyer des demandes de clarification ou de renseignements et recevoir la réponse de Parcs Canada est dix (10) jours ouvrables avant la date limite de soumission des propositions.

### **3.4 Les promoteurs doivent suivre les instructions**

Les promoteurs devraient structurer leur proposition en conformité avec les instructions contenues dans la présente DP. Lorsque des renseignements ou des numéros de section sont demandés dans la DP, les réponses inscrites dans une proposition devraient indiquer les numéros de section appropriés de la présente DP.

### **3.5 Modification ou retrait de propositions avant la date limite de soumission des propositions**

À tout moment, avant la date limite de soumission des propositions, un promoteur peut modifier ou retirer une proposition soumise. Le droit de modification ou de retrait des promoteurs comprend les modifications ou les retraits entièrement faits par les promoteurs et les modifications ou les retraits faits en réponse à l'obtention de renseignements ultérieurs reçus par addenda. Les modifications devraient clairement indiquer la partie de la proposition qu'elles visent à remplacer.

Un avis de modification ou de retrait doit être envoyé à l'adresse susmentionnée avant la date limite de soumission des propositions et doit être signé par un représentant autorisé du promoteur. Parcs Canada n'est nullement tenu de retourner les propositions modifiées ou retirées.

### **3.6 Limitations de responsabilité**

Le promoteur ne doit pas tenir Parcs Canada ou ses dirigeants, employés, ayants droit, entrepreneurs indépendants, sous-traitants, mandataires ou représentants responsables de toute erreur ou omission dans toute partie de la présente DP. Bien que des efforts considérables ont été déployés pour veiller à que tous les renseignements contenus dans la DP soient exacts, Parcs Canada ne déclare ni ne garantit que les renseignements contenus dans la présente DP ou tout document supplémentaire sont exacts, complets ou exhaustifs. Rien dans la présente DP ne vise à dispenser le promoteur d'émettre ses propres opinions ou de tirer ses propres conclusions relativement aux sujets traités dans la présente DP.

Parcs Canada et l'un de ses dirigeants, employés, ayants droit, entrepreneurs indépendants, sous-traitants, mandataires ou représentants ne doivent pas être tenus responsables envers le promoteur ou l'un de ses dirigeants, employés, ayants droit, entrepreneurs indépendants, sous-traitants, mandataires ou représentants pour les pertes (y compris les dommages causés par des pertes de profits anticipés), dépenses, coûts, réclamations, dommages, y compris les dommages indirects ou spéciaux ou les responsabilités découlant de la présente DP, causés par celle-ci ou attribuables à celle-ci, ou découlant de la soumission d'une proposition, d'une demande de clarification, de la communication de tout renseignement contenu dans la proposition à un tiers, y compris au public, ou en raison de l'acceptation ou du refus par Parcs Canada de la proposition reçue, ou découlant de la fin de la présente DP.

### **3.7 Les promoteurs assument leurs propres coûts**

Chaque promoteur est responsable, à ses frais, d'effectuer, de façon indépendante, ses propres recherches, vérifications préalables, déplacements et autres activités ou enquêtes, ou demander d'autres conseils indépendants nécessaires à la préparation de la proposition et, s'il est retenu, à la conclusion du contrat de bail.

### **3.8 Clarifications relatives aux propositions des promoteurs**

Parcs Canada se réserve le droit de demander des clarifications et d'autres renseignements relatifs à la proposition des promoteurs après la date limite de soumission des propositions. La réponse reçue par Parcs Canada du promoteur doit, si Parcs Canada l'accepte, faire partie intégrante de la proposition de ce promoteur. Parcs Canada se réserve le droit d'interroger tous les promoteurs ou une partie d'entre eux pour obtenir des renseignements ou des clarifications sur leurs propositions.

Dans le cas où Parcs Canada reçoit des renseignements à tout moment pendant le processus d'évaluation qui font en sorte que des renseignements précédemment fournis par le promoteur sont jugés inexacts, incomplets ou trompeurs par Parcs Canada, Parcs Canada se réserve le droit de réexaminer la conformité du promoteur aux Exigences obligatoires ou d'ajuster la note accordée pour les critères d'évaluation.

### **3.9 DP intégrée aux propositions**

Toutes les dispositions de la présente DP sont réputées être acceptées par chaque promoteur et intégrées dans la proposition de chaque promoteur.

### **3.10 Aucune intégration par renvoi par le promoteur**

Tout le contenu de la proposition du promoteur devrait être présenté en format fixe, et le contenu de sites Web ou d'autres documents externes dont il est question dans la proposition du promoteur ne sera pas réputé faire partie de la proposition du promoteur.

### **3.11 Conservation des propositions par Parcs Canada**

Parcs Canada ne retournera pas la proposition ni les documents complémentaires soumis par un promoteur.

### **3.12 Sélection du promoteur retenu**

Parcs Canada prévoit que le promoteur retenu sera sélectionné environ 30 jours après la date limite de soumission des propositions. L'avis de sélection de Parcs Canada au promoteur retenu sera fait par écrit. Le promoteur retenu conclura un contrat de bail dans le format présenté à l'annexe A jointe à la présente DP en tant que modèle de contrat de bail. La présente disposition s'applique uniquement en faveur de Parcs Canada et Parcs Canada peut y renoncer à son entière discrétion.

Un promoteur qui soumet des conditions, des options, des variantes ou des déclarations conditionnelles aux conditions indiquées dans le modèle de contrat de bail, soit dans le cadre de sa proposition ou après avoir reçu l'avis de sélection, peut être disqualifié. Parcs Canada reconnaît le besoin d'ajouter des renseignements sur l'opération au modèle de contrat de bail, mais Parcs Canada n'apportera autrement aucune modification importante au format du modèle de contrat de bail. Il est rappelé aux promoteurs qu'une période de questions et réponses est prévue s'ils souhaitent poser des questions ou demander des clarifications sur les modalités et conditions indiquées dans le modèle de contrat de bail.

### **3.13 Aucune conclusion de contrat de bail**

Si le promoteur retenu ne signe pas le contrat de bail ou ne respecte pas une autre condition applicable dans les trente (30) jours suivant l'annonce par Parcs Canada au promoteur qu'il est le promoteur retenu, Parcs Canada peut, à sa seule et entière

discrétion et sans engager de responsabilité, annuler la sélection de ce promoteur et procéder à la sélection d'un autre promoteur retenu.

### **3.14 Avis aux autres promoteurs du résultat du processus de DP**

Une fois que le promoteur retenu et Parcs Canada signent le contrat de bail, Parcs Canada informera les autres promoteurs par écrit du résultat du processus de DP, y compris du nom du promoteur retenu et de l'attribution du contrat de bail au promoteur retenu.

### **3.15 Compte rendu**

Les promoteurs peuvent demander un compte rendu après avoir été informés de l'attribution du contrat de bail au promoteur retenu. Toutes les demandes doivent être faites par écrit à Parcs Canada dans les soixante (60) jours suivant l'avis d'attribution. La séance de compte rendu vise à aider le promoteur à présenter une meilleure proposition dans les DP à venir.

### **3.16 Interdiction de communiquer avec les médias**

Un promoteur ne peut à aucun moment communiquer, directement ou indirectement, avec les médias au sujet de la présente DP ou de tout bail attribué aux termes de la présente DP sans d'abord obtenir la permission écrite de Parcs Canada.

### **3.17 Droits réservés de Parcs Canada**

Parcs Canada se réserve le droit de faire ce qui suit :

- (a) Rendre public le nom de tous les promoteurs ou de certains d'entre eux, y compris des membres de l'équipe des promoteurs ;
- (b) Demander des clarifications écrites ou la soumission de renseignements écrits supplémentaires relativement à la demande de clarification d'un promoteur et intégrer la réponse d'un promoteur à cette demande de clarification à la proposition du promoteur ;
- (c) Évaluer la proposition d'un promoteur en fonction de ce qui suit :
  - (i) les renseignements fournis par référence;
  - (ii) le rendement précédent du promoteur dans des contrats antérieurement accordés par Parcs Canada;
  - (iii) les renseignements fournis par un promoteur dans le cadre de l'exercice des droits de clarification de Parcs Canada aux termes du processus de DP;
  - (iv) d'autres renseignements pertinents qui sont recueillis pendant ce processus de DP;
- (d) Vérifier auprès d'un promoteur ou d'un tiers les renseignements contenus dans une proposition ;
- (e) Disqualifier un promoteur dont la proposition contient des renseignements qui, de l'avis de Parcs Canada, sont faux, inexacts ou trompeurs ;
- (f) Apporter des modifications, y compris des modifications importantes, à la présente DP, sous réserve que ces modifications soient émises par addenda de la façon indiquée dans la présente DP ;
- (g) Annuler le processus de DP à tout moment ;
- (h) Annuler le processus de DP à tout moment et émettre une nouvelle DP pour les mêmes livrables ou des livrables similaires ;
- (i) Refuser des propositions conditionnelles ;

- (j) Offrir d'autres expériences aux visiteurs dans cet emplacement qui pourraient compléter l'expérience de golf sans entrer en concurrence avec celle-ci ;
- (k) Disqualifier toute soumission qui est largement incomplète ou qui ne respecte pas le format ;
- (l) Accepter l'ensemble ou une partie des propositions ;
- (m) Rejeter l'ensemble ou une partie propositions.

Ces droits réservés s'ajoutent à tout autre droit exprès ou autre droit qui peut être sous-entendu dans les circonstances, et Parcs Canada n'est pas responsable des dépenses, coûts, pertes ou dommages directs ou indirects subis par un promoteur ou un tiers découlant de l'exercice par Parcs Canada de ses droits exprès ou implicites aux termes de la présente DP.

En soumettant sa proposition, le promoteur autorise Parcs Canada à recueillir les renseignements indiqués au paragraphe (d) de la façon prévue dans ce paragraphe.

### **3.18 Lois applicables au processus de DP**

Le présent processus de DP est régi et interprété conformément aux lois fédérales du Canada. En soumettant une proposition, le promoteur accepte la compétence exclusive de la Cour fédérale du Canada.

## **4.0 PROCÉDURES DE PRÉSENTATION DE PROPOSITION ET DATES D'ÉCHÉANCE**

### **4.1 Présentation de propositions**

Les propositions doivent être présentées de la manière suivante :

Le promoteur doit soumettre trois (3) exemplaires numérotés dans des enveloppes identifiées, comme suit :

- les éléments indiqués dans les exigences obligatoires doivent se trouver dans l'enveloppe scellée portant la mention « Obligatoire » ;
- Les éléments indiqués sous Expérience et la proposition relative à l'exploitation et à l'environnement doivent se trouver dans une enveloppe scellée distincte portant la mention « Expérience, proposition relative à l'exploitation et à l'environnement » ;
- Les éléments relatifs à la proposition financière doivent se trouver dans une enveloppe scellée distincte portant la mention « Loyer proposé ».

Les trois paquets identifiés doivent être rassemblés dans une seule grande enveloppe et être envoyés à l'adresse indiquée au paragraphe 4.6.

Les présentations de proposition doivent comprendre ce qui suit :

- le formulaire de proposition rempli
- le plan d'activités rempli
- un dépôt de garantie de 500,00 \$
- l'attestation du site

Les propositions qui ne sont pas accompagnées de ces documents seront considérées comme incomplètes et seront rejetées.

Le présent document contient des instructions pour la préparation et la présentation des propositions.

**La présente demande de propositions n'est PAS une demande de soumission ni d'autre offre.** De plus, aucun contrat et aucune obligation juridique ne lie Sa Majesté à moins que Sa Majesté n'en informe le promoteur retenu par écrit et que le promoteur signe le bail avec Sa Majesté, comme il est décrit aux présentes.

On prévoit que des modifications pourraient être apportées aux propositions **APRÈS** la date de soumission, et Sa Majesté se réserve le droit de négocier des modifications aux propositions en ordre décroissant de leur acceptabilité.

Sa Majesté se réserve le droit d'annuler la présente demande de propositions à tout moment, sans engager sa responsabilité.

Chaque promoteur devrait bien connaître les modalités des services à rendre, inspecter le site et bien connaître le bail. Toute omission de le faire ne libère pas le promoteur retenu de ses obligations associées à la conclusion du bail ou de son obligation de fournir les services décrits dans la proposition.

Les propositions doivent être présentées à l'aide du formulaire de proposition (ci-joint), accompagné d'un dépôt de garantie sous forme de chèque certifié, de mandat ou traite bancaire ou de cautionnement de soumission au montant de cinq cents dollars (500,00 \$), à l'ordre du receveur général du Canada. Les chèques certifiés et les mandats ou traites bancaires doivent être tirés auprès d'une banque en vertu de la *Loi sur les banques*. Les cautionnements de soumission doivent être produits par un cabinet et dans une forme acceptable pour Sa Majesté.

Les propositions seront évaluées après la date de clôture de la présentation de propositions, et s'ensuivra une annonce au candidat retenu, le cas échéant, environ dans les trente jours suivant la date limite de présentation de propositions.

Sa Majesté se réserve le droit de négocier des modifications aux propositions.

Les dépôts de garantie seront retournés aux promoteurs non retenus dans les quatorze (14) jours après la sélection et l'annonce officielle qu'un promoteur a été retenu.

Si un promoteur est retenu, il doit signer un bail et le retourner à Sa Majesté dans les dix (10) jours suivant sa réception.

Si le promoteur retenu retire la proposition dans le délai accordé pour son acceptation (dix jours), le dépôt de garantie peut être versé à Sa Majesté, au gré de Sa Majesté et sans limiter ses droits en vertu de la loi ou en equity.

Tous les renseignements fournis par les promoteurs sont conservés en toute confidentialité conformément aux conditions de la *Loi sur l'accès à l'information* et à la *Loi sur la protection des renseignements personnels*.

## 4.2 Date limite de soumission des propositions

Les propositions doivent être reçues au plus tard à la date et l'heure de clôture. L'échéance pour la soumission des propositions est :

**le lundi 8 février, 2021 à 15 h (heure des Rocheuses)**

Il incombe aux promoteurs de veiller à ce que leurs propositions soient reçues à l'adresse pertinente avant la date et l'heure de clôture. **Les propositions reçues après la date et l'heure de clôture indiquées dans la présente demande de propositions ne seront pas acceptées et seront retournées au promoteur sans être ouvertes.**

## 4.3 Prolongation de l'échéance pour la présentation des propositions

Parcs Canada peut, à son gré, repousser la date limite pour la présentation des propositions pour un délai raisonnable.

## 4.4 Propositions en retard

Parcs Canada retournera les propositions livrées après la date et l'heure de clôture indiquées, à moins qu'elles constituent une proposition retardée, comme il est décrit ci-après.

## 4.5 Propositions retardées

Une proposition livrée ou reçue après la date et l'heure de clôture et avant la date d'attribution peuvent être évaluées si le promoteur peut prouver que le retard est uniquement dû à un retard de livraison attribuable à la Société canadienne des postes (SCP) (ou un organisme national équivalent d'un pays étranger). Purolator Inc. n'est pas considérée comme faisant partie de la SCP relativement aux soumissions retardées. Les seules preuves d'un retard du système de la SCP acceptables pour Parcs Canada sont :

- a) un timbre à date d'oblitération indiquant l'annulation de la SCP ; ou
- b) un connaissance de messagerie prioritaire de la SCP ; ou
- c) une étiquette Xpresspost de la SCP indiquant clairement que la proposition a été postée avant la date de clôture des soumissions.

Une erreur d'acheminement, le volume de trafic, les conditions météorologiques, les conflits de travail ou toute autre cause de retard de livraison de propositions ne sont pas des motifs acceptables pour Parcs Canada.

Le cachet postal, qu'il soit apposé par le promoteur, la SCP ou une autorité postale hors du Canada, ne constitue pas une preuve acceptable de mise à la poste dans les délais opportuns.

Les propositions doivent être reçues au plus tard à la date et l'heure indiquées dans la présente demande de propositions. Les propositions reçues après cette date pourraient ne pas être évaluées ; cependant, si on juge que cela est dans l'intérêt de la Couronne, Sa Majesté se réserve le droit d'évaluer des propositions en retard si les autres propositions reçues ne sont pas satisfaisantes.

#### **4.6 Adresse de soumission des propositions**

Les propositions envoyées par télécopieur ne seront pas évaluées. Les propositions envoyées par courriel ne seront pas évaluées. Les propositions doivent porter clairement la mention suivante :

**Numéro de sollicitation : PCAWLNP2021GC001**

Les propositions doivent être envoyées à l'adresse suivante :

Parcs Canada

**Proposal – Waterton Lakes Golf Course, Waterton Lakes National Park, Alberta**

Veillez inscrire le n<sup>o</sup> de DP PCAWLNP2021GC001

Rachel Fernandes-Ubell

PO Box 200

Waterton Park (Alberta)

ToK 2M0

### **5 ÉVALUATION DES PROPOSITIONS**

**5.1** Les propositions seront évaluées selon les critères énumérés ci-après. La proposition doit contenir suffisamment de renseignements, sous forme de plan d'activités (voir l'article 7.0) afin de convaincre le comité d'évaluation de la faisabilité et de la réussite de l'exploitant. Les propositions seront évaluées par un comité d'évaluation interne ou un consultant privé, ou les deux. Le bail pourrait être attribué au promoteur ayant reçu le pointage le plus élevé.

**5.1.1** Les propositions innovatrices qui ne correspondent pas exactement aux catégories d'évaluation ci-après mais respectent les conditions aux paragraphes 1.2 et 8.0 et offrent le meilleur rendement pour la Couronne peuvent être acceptées. Ces propositions doivent clairement indiquer de quelle manière les conditions mentionnées précédemment sont respectées.

**5.2** Les critères utilisés pour l'évaluation et l'attribution du bail sont les suivants :

- a. Points totaux = 100
- b. Les propositions doivent obtenir le nombre minimum de points requis pour chaque catégorie pour être considérées comme complètes.

#### **5.3 Catégories d'évaluation**

**5.3.1** Catégorie d'évaluation un : Service pour le public et activités associées au bail – 45 points (minimum de 25 points requis)

- a. Expérience du promoteur  
Expérience pertinente dans l'exploitation d'installations de golf, l'emploi de personnel et la prestation de services directs au public, et démonstration d'innovation et de créativité pour attirer de nouveaux marchés.
- b. Engagement du promoteur  
Mesure dans laquelle le promoteur est engagé dans l'exploitation. Cet engagement comprend des apports financiers pour appuyer les activités et la participation directe dans l'exploitation quotidienne et la gestion globale du bail.

Le promoteur ou un employé ayant des pouvoirs de gestion complets (finances, exploitation et dotation) sera présent pendant au moins 50 % des heures d'ouverture chaque semaine. Des plans d'urgence devraient être en place lorsque le promoteur est absent.

La qualité et l'efficacité des documents de marketing et des plans soumis seront évaluées.

- c. Expérience du personnel  
Expérience et accréditation du personnel clé et du personnel auxiliaire à l'égard de l'exploitation du bail. Un plan de formation pour l'ensemble du personnel doit être en place.
- d. Prestation de services bilingues (anglais et français) au public  
Capacité et engagement du promoteur de veiller à ce que les services soient offerts dans les deux langues officielles. Un membre du personnel bilingue à temps plein constitue un atout certain et permettra d'obtenir plus de points ; cependant, d'autres solutions créatives pour assurer la prestation d'un service bilingue seront aussi prises en compte. Aucune proposition ne sera rejetée uniquement en raison de l'incapacité de garantir la présence de personnel bilingue en tout temps ; cependant, les promoteurs doivent démontrer leur engagement à travailler en concertation avec Parcs Canada pour fournir une offre active de services bilingues. Parcs Canada peut aider à traduire des documents écrits, comme des menus.
- e. Transport de biens et de personnel  
Un plan d'exploitation assurant que le personnel et les biens nécessaires seront en place chaque jour avant l'ouverture et que les arrangements secondaires sont en place afin de garantir un service ininterrompu au public pendant les heures d'exploitation normales.
- f. Offre de services  
La qualité, la valeur, la créativité et la gamme des types de services pour les activités proposées seront évaluées afin d'attirer un large éventail de visiteurs.
- g. Gestion environnementale  
Le promoteur démontre son engagement et son soutien aux responsabilités environnementales par ses pratiques d'exploitation et la sélection des produits et matériaux.

### **5.3.2 Catégorie d'évaluation deux : Rendement pour la Couronne – 20 points (minimum de 10 points requis)**

#### **a. Location de terres**

La demande de propositions est pour une durée de 25 ans commençant le 1<sup>er</sup> avril 2021 et la location de terres pour la première période de dix (10) ans est fixée par Parcs Canada et décrite ci-après. Pour les quinze dernières années, une proposition de « rendement pour la Couronne » sera évaluée et des points lui seront attribués selon le meilleur rendement pour la Couronne ; cependant, la période du 1<sup>er</sup> avril 2031 au 31 mars 2041 représentera

plus de 4 % des revenus bruts annuels moyens et la période du 1<sup>er</sup> avril 2041 au 31 mars 2046, représentera plus de 6 % des revenus bruts annuels moyens.

**LE PRENEUR À BAIL CONVIENT ET ACCEPTE DE PAYER** chaque année à Sa Majesté, aux bureaux du directeur, un loyer foncier annuel d'un montant correspondant au montant le plus élevé entre la somme du pourcentage des revenus bruts annuels et du fonds d'amélioration des immobilisations et le loyer de base pour la période commençant le 1<sup>er</sup> avril 2021 et se terminant le 31 mars 2046 :

2 % des revenus bruts annuels pour les dix (10) premières années pour la période commençant le 1<sup>er</sup> avril 2021 et se terminant le 31 mars 2031, et le preneur à bail doit déposer au moins 2 % des revenus bruts en supplément chaque année dans un fonds d'amélioration des immobilisations (voir les modalités du fonds ci-après) pendant les dix (10) premières années à compter du 1<sup>er</sup> avril 2021 jusqu'au 31 mars 2031.

1. Le preneur à bail doit créer et gérer un fonds d'amélioration des immobilisations distinct à utiliser pour réaliser des projets d'amélioration des immobilisations approuvés par écrit par le directeur.
2. Le preneur à bail fournira par écrit des détails sur les dépenses proposées et réelles payées à l'aide du fonds d'amélioration des immobilisations.
3. Le preneur à bail reconnaît et convient que, à la fin de la période de dix ans, les fonds restants dans le fonds d'amélioration des immobilisations constituent une somme due et payable à Sa Majesté et sont payables sur demande.
4. Le fonds d'amélioration des immobilisations doit être indiqué séparément dans les états financiers.
5. Le preneur à bail reconnaît et convient que les revenus de placement versés dans le fonds d'amélioration des immobilisations doivent y demeurer.

— % des revenus bruts annuels pour la période commençant le 1<sup>er</sup> avril 2031 et se terminant le 31 mars 2041.

— % des revenus bruts annuels pour la période du contrat commençant le 1<sup>er</sup> avril 2041 et se terminant le 31 mars 2046.

et

Pour les cinq (5) premières années du bail, les coûts de base annuels pour chaque année de la période sont fixés à 10 000,00 \$ (dix mille dollars). À partir de la sixième année, les coûts de base pour chaque année sont de quatre pour cent (4 %) des revenus bruts annuels moyens pendant les cinq (5) années précédentes, rajustés chaque année (les « coûts de base »), et sont par la suite appelés le « loyer foncier ».

Le preneur à bail doit payer les coûts de base en deux versements égaux au plus tard le premier jour des mois d'avril et d'octobre chaque année de la période. À la date de signature du présent bail, le preneur à bail doit payer les coûts de base sur une base proportionnelle en fonction de la date du premier versement. Chaque année, dans les quatre-vingt-dix jours (90 jours) après la fin de l'exercice du preneur à bail, celui-ci doit payer tout solde exigible du loyer foncier et fournir ses états financiers indiquant les revenus bruts annuels pour cet exercice.

b. Capacité de satisfaire aux exigences financières

La proposition doit démontrer que le promoteur a la capacité financière requise pour fournir les services proposés et se conformer aux conditions du bail, y compris la documentation à l'appui de la part d'institutions financières et de fournisseurs, au besoin.

La proposition doit également démontrer que les activités proposées sont financièrement viables et offrent au promoteur une chance raisonnable de réussir. Les ratios normalisés du secteur et une analyse connexe seront utilisés pour juger les plans d'activités proposés.

**5.3.3 Catégorie d'évaluation trois : Références et fiabilité – 25 points (minimum de 10 points requis)**

a. Références

Au moins quatre références doivent être fournies, et chacune d'entre elles doit connaître les activités commerciales antérieures du promoteur. Au moins une référence doit pouvoir discuter de la capacité financière du promoteur à satisfaire aux exigences du bail. La capacité du promoteur de gérer le personnel, d'organiser et de diriger des activités de service et de s'occuper du public de manière courtoise et professionnelle dans des conditions potentiellement difficiles sera évaluée. (Consulter le modèle de plan d'activités à l'article 7.0)

b. Fiabilité

Une preuve d'entreprise ou d'emploi antérieur démontrant la capacité du promoteur de s'occuper de tous les aspects de projets complexes d'une manière approfondie et avec diligence.

**5.3.4 Catégorie d'évaluation quatre : Qualité de l'information et de la proposition – 10 points (minimum de 5 points requis)**

a. Qualité de la proposition

La proposition doit être présentée de façon claire, organisée et logique et démontrer que le promoteur comprend bien les exigences associées à la prestation des services afin de s'assurer que tous les problèmes sont réglés. Sa Majesté se réserve le droit de demander des renseignements supplémentaires.

Chaque critère est évalué et des points sont accordés en fonction des renseignements fournis.

<b>Note</b>	<b>Pourcentage des points disponibles dans chaque catégorie</b>
<b>Exceptionnel</b>	85 à 100 %
<b>Très bien</b>	70 à 85 %
<b>Bon</b>	60 à 70 %

<b>Acceptable</b>	50 à 60 %
<b>Inacceptable</b>	Aucun point ne sera accordé si la proposition ne répond pas aux critères établis à un niveau minimum acceptable (50 %)

Une proposition complète doit démontrer la capacité du promoteur de répondre aux critères d'évaluation.

## 6 RENCONTRE D'INFORMATION

- 6.1** Une rencontre d'information obligatoire se tiendra au terrain de golf des Lacs-Waterton, au parc national du Canada des Lacs-Waterton, en Alberta, le mercredi 13 janvier 2020 à 13 h (veuillez noter que la rencontre aura lieu si les conditions météorologiques et les restrictions associées à la COVID-19 le permettent et qu'elle pourrait être tenue virtuellement) afin d'examiner les spécifications des propositions et de répondre aux questions éventuelles des promoteurs au sujet de la présente demande de propositions. Une autre rencontre d'information pourrait être organisée si Sa Majesté juge que cela est nécessaire. Pour que la proposition soit jugée complète et soit prise en compte, **tous les promoteurs ou leurs représentants doivent assister à cette rencontre d'information.**
- 6.2** Une attestation du site sera fournie à tous les promoteurs assistant à la rencontre d'information, et sera incluse dans le dossier de proposition à titre de confirmation de la présence à la rencontre.

## 7 PLAN D'ACTIVITÉS

Ce plan d'activités représente la proposition générale du promoteur et doit comprendre (au moins) : une description claire de la vision du promoteur et de son concept pour la prestation des services ; des plans d'exploitation, de marketing et financiers complets; de l'information sur le personnel; des renseignements sur le produit (p. ex. l'offre de services); ainsi que tout autre renseignement pouvant aider Sa Majesté à évaluer de manière réaliste les capacités du promoteur. Les renseignements peuvent être fournis sous diverses formes, notamment : descriptions écrites, contexte historique, dessins à l'échelle, photographies, illustrations artistiques, échantillons de matériaux, etc.

La description suivante peut être utilisée pour la préparation de la proposition. Les sections B, C, G et H sont des exigences obligatoires.

- a. Description des activités commerciales actuelles du promoteur
  - Histoire ou débuts des activités
  - Statut juridique et détails
  - Échantillons de documents de marketing
- b. Objectifs commerciaux (**à inclure dans la proposition**)
  - Les objectifs doivent être clairs, quantifiables et réalistes. Ils peuvent être liés aux ventes brutes, aux profits ou à d'autres mesures de rendement.

- c. Capacités de gestion (**à inclure dans la proposition**)
  - Antécédents du promoteur
  - Expérience pratique ou connexe
  - Qualifications du promoteur et des employés clés
  - Structure organisationnelle et rapports hiérarchiques
  - Inclure un curriculum vitæ à jour
- d. Installations physiques et équipement
  - Description de l'équipement à fournir par le promoteur et utilisé au cours des activités
- e. Activités internes
  - Sécurité et plan de prévention des pertes
  - Transport de biens et de personnel
  - Mesures d'atténuation des risques liés à la COVID-19
  - Plan d'intervention d'urgence
- f. Plan d'exploitation pour la première année
  - Services requis ou services supplémentaires proposés
  - Heures d'ouverture
  - Mesures de contrôle de la qualité
  - Plan de formation et d'accréditation du personnel
  - Approche de marketing générale
- g. Plan financier (**à inclure dans la proposition**)
  - États financiers (si disponibles) pour les cinq dernières années d'activités
  - États financiers prévisionnels, y compris un état des résultats, un état des flux de trésorerie et un bilan.
  - Les états pour la première année devraient être présentés en fonction de la saison, à l'exception du bilan, qui peut être présenté pour l'exercice.
  - Toutes les hypothèses prévisionnelles doivent être fournies.
  - État des affaires financières personnelles
  - Dépenses en immobilisations prévues, exigences financières
  - Sources de financement
  - Disponibilité du financement et d'autres ressources
- h. Références (**à inclure dans la proposition**)
  - Lettre d'une ou de plusieurs compagnies d'assurance démontrant la capacité du promoteur d'obtenir une assurance responsabilité civile générale
  - Lettre d'une ou de plusieurs institutions financières démontrant la capacité du promoteur d'obtenir du financement
  - Deux autres références commerciales (banque, avocat, comptable, partenaire d'affaires, etc.)
- i. Dans le plan d'activités, il est pertinent que le promoteur parle des questions suivantes (si cela est pertinent) :
  - Gestion environnementale
  - Protection et sécurité des personnes et des installations

- Engagement à fournir des services dans les deux langues officielles
- Fiabilité (capacité d'assurer un service ininterrompu tous les jours)
- Sécurité (sécurité des visiteurs et du personnel et mesures d'urgence)
- Expérience dans la prestation de services auprès de collectivités autochtones ou le travail avec ces collectivités

## **RESPONSABILITÉS DU PRENEUR À BAIL**

- 8.1** Parcs Canada s'attend à ce que le promoteur retenu offre un service régulier pendant la saison touristique, soit de mai à septembre, **au minimum** de 8 h à 20 h. Des événements et des activités ont lieu hors de ces heures et le promoteur est encouragé à offrir des services à d'autres heures. Parcs Canada rencontrera le promoteur retenu chaque année, le deuxième mardi d'avril, pour discuter du calendrier des événements, des programmes et des heures d'activités prévues pour la saison touristique régulière à venir.
- 8.2** Fournir des détails sur les services offerts et la valeur générale de l'expérience, au gré du directeur de l'unité de gestion, devant être maintenus pendant la durée du bail. L'offre doit trouver un équilibre entre ce qui est populaire et les options de rechange. La priorité pourrait être accordée à un preneur à bail proposant des options d'offre de services pertinentes. L'éventail des options offertes dans l'offre de service doit être juste et concurrentiel. Parcs Canada évaluera à l'occasion la qualité et la valeur de l'offre de services. Tous les prix doivent être approuvés par écrit à l'avance par le directeur de l'unité de gestion.
- 8.3** Services du terrain de golf
- 8.3.1** Offrir au public l'accès à un terrain de dix-huit (18) trous. Offrir un système de réservation public acceptable pour le directeur, permettant aux golfeurs de réserver une heure de départ par téléphone ou en ligne. Fournir des intentions de service au sujet de l'écart entre les heures de départ.
- 8.3.2** Offrir des privilèges aux membres pour leur adhésion annuelle. Ces arrangements sont assujettis à l'examen et à l'approbation du directeur.
- 8.3.3** Offrir des installations de pratique, pouvant comprendre un terrain d'entraînement.
- 8.3.4** Offrir un certain nombre de tournois prévus, sans limiter de façon déraisonnable l'accès du public.
- 8.3.5** Offrir la location d'équipement, soit de bâtons, de chariots de golf tirés et de chariots de golf électriques en quantité suffisante pour répondre à la demande du public.
- 8.3.6** Permettre l'utilisation et offrir l'entreposage de chariots de golf privés sur le terrain de golf des Lacs-Waterton moyennant des frais similaires à ceux qui ont cours dans la région.
- 8.3.7** Offrir des cartes de pointage gratuitement au public golfeur.
- 8.3.8** Offrir un système de surveillance sur le terrain pour aider à assurer le bon déroulement du jeu pendant les périodes de pointe et pour assurer la sécurité générale et un niveau acceptable de conduite sur le terrain.
- 8.3.9** Offrir un système de gestion des départs pour que les joueurs puissent évoluer de façon ordonnée sur le terrain de golf pendant les heures de pointe.
- 8.3.10** Fournir les services d'un exploitant de terrain de golf certifié chaque année du bail ; cette personne doit être un golfeur professionnel membre de l'Association des

golfeurs professionnels du Canada (PGA of Canada) avant la cinquième année.

**8.4** Services de restauration et de boissons

**8.4.1** Offrir des services de restauration et de boissons à l'intérieur et sur une terrasse au chalet du terrain de golf.

**8.4.2** Offrir un service de boissons alcoolisées conformément aux exigences de l'Alberta Gaming, Liquor and Cannabis Control Board.

**8.4.3** Offrir des services de restauration répondant aux exigences de l'Alberta Health Services comparables à ceux offerts ailleurs dans la région.

**8.4.4** Placer les machines distributrices à l'intérieur ou les couvrir d'un toit si elles sont à l'extérieur.

**8.4.5** Veiller à ce que toutes les procédures touchant l'équipement et les mesures sanitaires respectent l'ensemble de la réglementation provinciale et fédérale pertinente en matière de santé.

**8.5** Service au public

**8.5.1** Chaque année pendant toute la durée du bail, le preneur à bail doit offrir des services au public aux heures dont conviennent par écrit le directeur et le preneur à bail.

**8.5.2** Présenter au directeur en vue de son examen les prix proposés pour l'adhésion annuelle, les droits d'entrée, la location de chariots de golf électriques, de chariots de golf tirés ou de bâtons de golf, les droits d'entreposage et de suivi et les leçons de golf. Pour approuver les augmentations de taux et de droits, les directeurs tiendront compte de l'évolution de l'indice des prix à la consommation, des taux et droits en vigueur pour les installations et l'équipement similaires dans la région, des projections relatives aux revenus, aux dépenses et aux flux de trésorerie appuyant ou justifiant les augmentations de taux et de droits si elles sont supérieures à celles pour les installations ou l'équipement similaires dans la région.

**8.6** Logement du personnel

Fournir à ses frais tout logement du personnel requis. Un appartement d'une chambre contigu à la boutique du professionnel peut servir à cette fin. Aucun autre logement du personnel ne doit être fourni sur le site, à moins que le chalet soit rénové. D'autres logements du personnel peuvent alors être intégrés au design d'une manière acceptable pour le directeur.

**8.7** Plan de marketing

Fournir un plan de marketing dans le cadre du présent processus de demande de propositions, et revoir et soumettre le plan de marketing proposé chaque année le deuxième mardi de mars, à l'occasion de la rencontre annuelle.

**8.8** Le preneur à bail et son personnel doivent présenter un niveau acceptable d'expérience et de formation dans la prestation de service ou des activités commerciales connexes.

- 8.9** Se charger du nettoyage quotidien et du maintien de la propreté pendant la journée dans les aires couvertes par le bail.
- 8.10** Nettoyer, trier, emballer et identifier toutes les matières recyclages et les placer dans les endroits désignés par Parcs Canada.
- 8.11** Le preneur à bail s'occupe des exigences en matière de sécurité pour les installations, l'équipement et les utilisateurs à tout moment.
- 8.12** À ses frais, employer un nombre suffisant de personnes appropriées pour fournir l'ensemble des services, de l'entretien et des améliorations requises aux termes du bail et s'occuper de la sélection, de la formation et de la disponibilité de l'ensemble du personnel. Le preneur à bail s'assurera que tout le personnel affiche une apparence professionnelle et porte des vêtements ou uniformes propres et fonctionnels et un porte-nom dans les deux langues officielles (anglais et français). Le preneur à bail doit s'assurer que tous les membres du personnel aient une attitude positive auprès des clients commerciaux, de Parcs Canada et de ses partenaires.
- 8.13** Un superviseur doit être présent sur le site à tout moment et avoir l'autorité d'agir au nom du preneur à bail.
- 8.14** Offrir une caisse enregistreuse et tout l'équipement requis pour exploiter le terrain de golf des Lacs-Waterton et veiller à ce que l'équipement soit propre et en bon état, à la satisfaction de Parcs Canada.
- 8.15** Fournir de l'entreposage hors site pour les stocks ne pouvant pas être conservés dans la zone d'entreposage désignée sur le site.
- 8.16** Les changements apportés au terrain de golf feront l'objet d'une entente mutuelle entre le preneur à bail et Parcs Canada.
- 8.17** Le preneur à bail peut élaborer et utiliser une méthode pour déterminer si les clients sont satisfaits du niveau de service offert. Le preneur à bail partagera cette information avec Parcs Canada.
- 8.18** Le chalet, la boutique du professionnel et le logement du personnel doivent demeurer des zones sans fumée. Des zones à l'intention des fumeurs peuvent être proposées. La seule exception autorisée par Parcs Canada vise les cérémonies sacrées officielles des peuples autochtones. Parcs Canada avisera le preneur à bail de ces cérémonies.
- 8.19** Aucuns contaminants, polluants ou produits ou matières toxiques ou dangereux définis aux termes de lois, de règlements, d'arrêtés, d'ordonnances, d'exigences ou de décrets imposés par une autorité compétente ne doivent être utilisés, émis, déversés ou jetés à moins que cela soit fait en respectant strictement ces lois, règlements, arrêtés, ordonnances, exigences ou décrets.
- 8.20** Le preneur à bail fournit des reçus de caisse mensuels ou quotidiens à la demande de Parcs Canada. Le preneur à bail prépare et soumet une fois par année un rapport

annuel comprenant des dossiers financiers et décrivant des enjeux et recommandations relatifs à l'exploitation. Ce rapport constituera la base de la rencontre annuelle, tenue le deuxième mardi de mars, afin de discuter de toutes les questions liées au preneur à bail.

- 8.21** Les dossiers financiers doivent être conservés conformément aux principes comptables généralement reconnus au Canada (PCGR).
- 8.22** Le preneur à bail devra installer et conserver un appareil de point de vente dans l'aire de service, à ses frais.
- 8.23** Le preneur à bail doit s'assurer que le personnel et les biens nécessaires sont en place chaque jour avant l'ouverture et que les arrangements secondaires sont en place afin de garantir un service ininterrompu.
- 8.24** Le preneur à bail doit fournir des services dans les délais opportuns aux clients et disposer d'un système pour gérer les périodes où le nombre de clients dépasse la capacité optimale (groupes de touristes).
- 8.25** Le preneur à bail doit obtenir et conserver une assurance de responsabilité civile générale d'un montant et à des conditions similaires à ceux que choisirait un exploitant prudent.
- 8.26** Le preneur à bail doit se conformer à l'ensemble des modalités et conditions du bail.
- 8.27** Le preneur à bail assume le coût et le paiement des services publics suivants : eau, égouts, ordures, électricité et gaz naturel.

## **9 RESPONSABILITÉS DE L'AGENCE PARCS CANADA**

- 9.1** Fournir une liste des équipements, fournitures et accessoires fixes actuellement disponibles au promoteur retenu répondant à une norme acceptable pour l'Agence Parcs Canada et le preneur à bail. Il incombe au preneur à bail d'identifier tout problème lié à l'équipement et d'en aviser Parcs Canada. Un réparateur qualifié doit être appelé pour toutes les réparations afin d'en assurer la conformité.
- 9.2** L'ensemble des équipements, fournitures et accessoires fixes supplémentaires requis relèvent de la responsabilité du preneur à bail.
- 9.3** Parcs Canada assure la disponibilité des conduites d'eau et d'égouts du terrain de golf aux installations du parc.
- 9.4** Parcs Canada s'occupe de vider les poubelles dans le cadre de son parcours habituel dans le parc.
- 9.5** Parcs Canada n'est pas responsable de la perte d'articles laissés sous la garde du preneur à bail ni de la perte de biens ou marchandises laissés sur les lieux.

## **10.0 RENSEIGNEMENTS SUR LES INSTALLATIONS**

Description juridique :

Lot numéro neuf (9) dans la section 36, township 1, rang 30 à l'ouest du 4<sup>e</sup> méridien et N ½ dans la section 25, township 1, rang 30 à l'ouest du 4<sup>e</sup> méridien dans le parc national du Canada des Lacs-Waterton en Alberta, ce lot étant indiqué dans le plan numéro 75846 dans les Archives d'arpentage des terres du Canada à Ottawa, dont une copie a été déposée au Bureau des titres de biens-fonds pour le South Alberta Land Registration District à Calgary sous le numéro 9410232.

PIÈCES JOINTES

**Demande de propositions**

**Waterton Lakes Golf Course, Waterton Lakes National Park, AB**

## INSTRUCTIONS RELATIVES AU FORMULAIRE DE PROPOSITION

1. La partie 1 du formulaire de proposition doit être remplie par le demandeur et être incluse dans la documentation soumise.
2. Les propositions doivent indiquer le nom officiel du promoteur et son adresse commerciale.
3. Tous les champs du formulaire doivent être remplis de manière lisible. Les modifications doivent être paraphées par la personne qui signe la proposition pour le compte du promoteur. Les initiales doivent être apposées immédiatement à côté de la modification ou correction.
4. Les propositions doivent comprendre aux endroits prévus à cette fin dans le document de proposition le rendement proposé pour la Couronne que le promoteur est prêt à payer pour obtenir le droit de fournir les services et de conclure le bail.
5. Les propositions doivent comprendre aux endroits prévus à cette fin le montant du loyer foncier annuel que le demandeur est prêt à payer à Sa Majesté.

## LA PROPOSITION

### PARCS CANADA

DATE DE CLÔTURE : 8 février 2021

HEURE LOCALE : 15 h

1. Proposition pour la prestation de services au terrain de golf des Lacs-Waterton, dans le Parc national des Lacs-Waterton
  
2. Documents de proposition :
  - (a) Demande de propositions
  - (b) Pièces jointes à la demande de propositions
  
3. JE/NOUS,

---

(nom officiel de l'entreprise/du preneur à bail)

---

(adresse commerciale aux fins de la présente proposition)

après avoir inspecté ou fait inspecter le site du terrain de golf des Lacs-Waterton et examiné les documents énumérés au point 2 ci-dessus, propose/proposons par les présentes de conclure un bail visant le droit de gérer et d'exploiter les installations décrites au point 1 ci-dessus, en respectant strictement les documents de proposition et en fonction des détails et des instructions donnés à l'occasion, et de payer ce qui suit à Sa Majesté la Reine du chef du Canada en contrepartie de ce droit :

La demande de propositions est pour une durée de 25 ans commençant le 1<sup>er</sup> avril 2021 et la location de terres pour la première période de dix (10) ans est fixée par Parcs Canada et décrite ci-après. Pour les quinze dernières années, une proposition de « rendement pour la Couronne » sera évaluée et des points lui seront attribués selon le meilleur rendement pour la Couronne; cependant, la période du 1<sup>er</sup> avril 2031 au 31 mars 2041 représentera plus de 4 % des revenus bruts annuels moyens et la période du 1<sup>er</sup> avril 2041 au 31 mars 2046, représentera plus de 6 % des revenus bruts annuels moyens.

**LE PRENEUR À BAIL CONVIENT ET ACCEPTE DE PAYER** chaque année à Sa Majesté, aux bureaux du directeur, un loyer foncier annuel d'un montant correspondant au montant le plus élevé entre la somme du pourcentage des revenus bruts annuels et du fonds d'amélioration des immobilisations et le loyer de base pour la période commençant le 1<sup>er</sup> avril 2021 et se terminant le 31 mars 2046 :

2 % des revenus bruts annuels pour les dix (10) premières années pour la période commençant le 1<sup>er</sup> avril 2021 et se terminant le 31 mars 2031, et le preneur à bail doit

déposer au moins 2 % des revenus bruts en supplément chaque année dans un fonds d'amélioration des immobilisations (voir les modalités du fonds ci-après) pendant les dix (10) premières années à compter du 1<sup>er</sup> avril 2021 jusqu'au 31 mars 2031.

6. Le preneur à bail doit créer et gérer un fonds d'amélioration des immobilisations distinct à utiliser pour réaliser des projets d'amélioration des immobilisations approuvés par écrit par le directeur.
7. Le preneur à bail fournira par écrit des détails sur les dépenses proposées et réelles payées à l'aide du fonds d'amélioration des immobilisations.
8. Le preneur à bail reconnaît et convient que, à la fin de la période de dix ans, les fonds restants dans le fonds d'amélioration des immobilisations constituent une somme due et payable à Sa Majesté et sont payables sur demande.
9. Le fonds d'amélioration des immobilisations doit être indiqué séparément dans les états financiers.
10. Le preneur à bail reconnaît et convient que les revenus de placement versés dans le fonds d'amélioration des immobilisations doivent y demeurer.

— % des revenus bruts annuels pour la période commençant le 1<sup>er</sup> avril 2031 et se terminant le 31 mars 2041.

— % des revenus bruts annuels pour la période du contrat commençant le 1<sup>er</sup> avril 2041 et se terminant le 31 mars 2046.

et

Pour les cinq (5) premières années du bail, les coûts de base annuels pour chaque année de la période sont fixés à 10 000,00 \$ (dix mille dollars). À partir de la sixième année, les coûts de base pour chaque année sont de quatre pour cent (4 %) des revenus bruts annuels moyens pendant les cinq (5) années précédentes, rajustés chaque année (les « coûts de base »), et sont par la suite appelés le « loyer foncier ».

Le preneur à bail doit payer les coûts de base en deux versements égaux au plus tard le premier jour des mois d'avril et d'octobre chaque année de la période. À la date de signature du présent bail, le preneur à bail doit payer les coûts de base sur une base proportionnelle en fonction de la date du premier versement. Chaque année, dans les quatre-vingt-dix jours (90 jours) après la fin de l'exercice du preneur à bail, celui-ci doit payer tout solde exigible du loyer foncier et fournir ses états financiers indiquant les revenus bruts annuels pour cet exercice.

Je propose/nous proposons de payer à la Couronne le rendement indiqué précédemment pendant toute la durée du bail.

4. Le soussigné convient que la proposition ci-dessus est irrévocable pendant une période de soixante (60) jours suivant la date de clôture.
5. Je comprends/nous comprenons que le bail proposé couvre le droit de gérer, d'exploiter et de maintenir le terrain de golf des Lacs-Waterton, dans le Parc national des Lacs-Waterton du Canada à compter du 1<sup>er</sup> avril 2021 jusqu'au

31 mars 2046, conformément aux modalités et conditions présentées dans les documents énumérés au point 3 des présentes et par la suite, si ma/notre proposition est retenue, il est convenu que je signerai/nous signerons un bail selon les modalités et conditions des documents énumérés au point 2 des présentes dans les dix (10) jours suivant l'acceptation de la présente proposition.

Il est entendu que les propositions qui ne sont pas accompagnées de ces documents seront considérées comme incomplètes et seront rejetées.

Signé à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_ 2021

\_\_\_\_\_  
(sceau)

\_\_\_\_\_  
(nom de la société, le cas échéant)

\_\_\_\_\_  
(titre du dirigeant de l'entreprise)

Dans le cas d'un partenariat, la proposition doit être signée par tous les partenaires. Dans le cas d'une société, la proposition doit être signée par le ou les signataires autorisés avec le sceau de la société, et un extrait du procès-verbal d'une réunion des administrateurs doit être joint.