



LA MUNICIPALITE
D'ORMONT-DESSUS

1865 LES DIABLERETS

Ormont-Dessus, le 9 juin 2017

La Municipalité d'Ormont-Dessus
au Conseil communal

Préavis municipal n°07-2017, relatif à la reconstruction de la télécabine d'Isenau

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule et historique

Le domaine skiable d'Isenau est l'un des trois domaines des Diablerets avec celui du Meilleret et celui de Gstaad 3000 AG.

Créé en 1952, il a été racheté en 2006 par une société privée, qui a pour but la poursuite de son exploitation et sa mise en valeur en synergie avec le développement de la station.

En 2010, le Conseil d'Etat vaudois demande aux communes des Alpes Vaudoises une réflexion globale sur l'avenir du tourisme, nommée *Vision Alpes Vaudoises 2020*, avec pour conséquence un moratoire sur le financement cantonal des remontées mécaniques. Cette étude, qui définira le soutien financier indispensable du Canton, touche l'amélioration de 4 thèmes touristiques primordiaux :

- Les remontées mécaniques
- L'hébergement
- La mobilité
- La gouvernance

Dans le volet « remontées mécaniques », un premier Masterplan est élaboré par le bureau *ARW – Dr. Peter Furger AG en 2012*. Celui-ci préconise la disparition pure et simple du domaine d'Isenau, partiellement compensée par des améliorations sur le domaine du Meilleret. La Municipalité d'Ormont-Dessus, quant à elle, refuse le projet de Masterplan.

Cette option stratégique, définie dans le cadre d'une vision globale du développement des domaines skiables de l'ensemble des Alpes vaudoises, a suscité de vives réactions des habitants et des résidents secondaires d'Ormont-Dessus, très attachés au domaine d'Isenau qui offre des conditions de ski idéales pour les familles et qui est aussi important pour le tourisme 4 saisons. Les citoyens, hôtes et amoureux de la région transmettent au canton une pétition munie de plus de 4'500 signatures.

Après de nombreuses discussions, le domaine d'Isenau a été remis dans le Masterplan, mais des conditions ont été posées pour son maintien avec le soutien financier du Canton, à savoir :

- La fusion de TéléDablerets et de TéléVillars-Gryon ;
- La fusion des offices de tourisme de l'axe 1 (Dablerets, Villars et Gryon) ;
- L'apport de 4 Mios de fonds propres par la collectivité de la Commune à la nouvelle télécabine.

Le 21 février 2013, le Conseil Communal acceptait, à une large majorité, le principe de la création d'une Fondation pour la défense des intérêts d'Isenau. Elle a été créée en juillet 2015, lorsque les éléments indispensables à une aide du canton ont été réunis.

Aujourd'hui, entre les fonds récoltés par la fondation et les fonds promis par le Conseil communal, les fonds propres nécessaires à la reconstruction d'une télécabine sont réunis.

Le choix de Garaventa pour élaborer le projet proposé par TVGD a fait l'objet d'un appel d'offres avec des critères d'adjudications définis conjointement par TD SA et TVG SA avant la fusion qui a abouti à TVGD SA.

Un cahier des charges précis a été transmis à trois sociétés. Deux d'entre elle, Poma et Garaventa ont répondu aux critères fixés, à savoir, en particulier: respect du catalogue des prestations demandées, conformité aux normes de construction suisses et européennes, garantie du produit et du service après-vente, capacité à tenir les délais.

Le choix du fournisseur s'est fait finalement sur la base du prix, l'offre Garaventa était le meilleur marché.

2. Situation actuelle

La société de remontées mécaniques TVGD SA nous a expliqué que les 4 petits hivers que nous venons de vivre ont eu un effet important sur le cash flow de la société. C'est pour cette raison et en regard aux priorités des autres investissements choisis que TGVD SA ne peut se permettre de reconstruire Isenau actuellement ; l'amortissement de cette nouvelle construction couverte par d'éventuelles futures mauvaises années comptables, mettrait la société dans une situation financière difficile.

Avec cette nouvelle décision, la Commune et la Fondation pour la défense des intérêts d'Isenau se sont trouvées devant trois possibilités :

1. Renoncer à Isenau ;
2. Racheter tout le domaine pour CHF 1.00 et créer une nouvelle société ;
3. Garantir le déficit du domaine pour que TVGD accepte de reconstruire la télécabine.

La première solution n'a pas été envisagée et pour trouver une solution viable, un groupe de travail a été composé de 7 personnes :

- M. Manuel Bianchi della Porta, avocat et membre du conseil de la fondation pour la défense des intérêts d'Isenau ;
- M. Jean-Marie Schlaubitz, membre de la Fondation pour la défense des intérêts d'Isenau ;
- M. Michael Kropf, spécialiste de finance et résident secondaire ;
- M. Jean-Pierre Steiner, résident secondaire, spécialiste en finances, avec une grande connaissance des remontées mécaniques ;
- M. Philippe Gallaz, membre du groupe ayant développé l'idée d'une télécabine vintage ;
- M. Philippe Bonzon, Conseiller Communal ;
- M. Philippe Grobéty, Syndic et membre du conseil de la fondation pour la défense des intérêts d'Isenau.

Il est assez rapidement apparu que la solution de racheter tout le domaine d'Isenau était problématique à plusieurs titres :

- Ca n'est pas à la Commune d'être le principal actionnaire d'une société de remontées mécaniques. Jusqu'à ce jour personne ne s'est manifesté pour assumer ce rôle. La Fondation pour la défense des intérêts d'Isenau s'est prononcée contre cette variante ;

- En plus des fonds de reconstruction de la télécabine, il faut réunir un fonds de roulement pour la première année ;
- Comment seront rétribués les passages des abonnements de saison vis-à-vis de TVGD ;
- Les aides cantonales seront possibles, mais nécessiteront certainement de nouvelles négociations.

C'est donc sur la solution 3 énoncée ci-dessus que le groupe a travaillé avec les points clés suivants :

- Isenau est une infrastructure vitale pour la Commune ;
- Une Fondation d'utilité publique a été créée pour récolter CHF 4'000'000.00, dont CHF 1'000'000.00, apportés par la Commune sous forme de participation à la fondation, et CHF 500'000.00 (au maximum) apportés par la Commune sous forme de prêt convertible ;
- Le canton requiert que TVGD SA et la Commune présentent un projet commun ;
- Le projet de renouvellement est revu à la baisse. La société Garaventa nous a proposé une solution estimée à CHF 12'500'000.00 en restant sur le tracé actuel. C'est une réduction significative par rapport au projet de 17 millions proposé par TVGD SA ;
- TVGD SA requiert une garantie financière en cas de déficit du domaine d'Isenau. Il s'agit d'une demande ferme et non négociable ;
- La concession s'est arrêtée le 17 avril 2017.

3. Droit de passage

Les droits de passage des propriétés survolées sont acquis. Elles ont été négociées par TVGD et la fondation pour la défense des intérêts d'Isenau.

Afin de conclure l'accord qui a été négocié avec les propriétaires de la parcelle 2406, située à l'est de la gare de départ de la télécabine, nous vous demandons l'autorisation d'inscrire une charge foncière à charge de la Commune sur le DDP qui sera créé autour de la station de départ.

En effet, le bâtiment de la gare de départ est en complète dérogation au règlement puisqu'il est en limite de propriété. Les propriétaires de la parcelle voisine souhaitent avoir la garantie que le bâtiment sera démoli si l'exploitation d'Isenau devait s'arrêter et la télécabine être démontée.

A cet effet, ils souhaitent une charge foncière de CHF 100'000.00 qui garantirait la démolition du bâtiment dans le cas où il ne serait pas démoli en même temps que la télécabine.

4. Investissement prévu pour la nouvelle télécabine

TVGD SA a décidé de laisser le leadership du projet de reconstruction de la télécabine à la Fondation pour la défense des intérêts d'Isenau et à la Commune. La nouvelle télécabine est prévue avec une station aval et une station amont aux mêmes endroits que maintenant.

La diminution du débit à 980 personnes/heure nous permet de substantielles économies en évitant la construction d'un garage à cabines.

La variante avec des cabines à 4 places a été évaluée, mais est plus chère que celle avec des cabines à 8 places.

La société Garaventa peut déposer le dossier à l'OFT pour fin juillet.

L'investissement prévu est le suivant :

Principaux postes du devis	Montants CHF
Démontage de la télécabine et des anciens socles	203'000
Fourniture et montage de la partie électromécanique	7'027'000
Génie civil de ligne et des gares aval et amont	3'523'000
Construction gares aval (hormis électromécanique et génie-civil)	650'000
Mise en œuvre et montage hélicoptère	106'000
Taxes, géomètre, OFT, etc.	100'000
Défense incendie	200'000
Remises en état et nettoyage	200'000
Droit de passage	220'000
Divers et imprévus	271'000
Total HT	12'500'000
TVA	1'000'000
Total TTC	13'500'000

5. Impact positif du renouvellement de la télécabine

Les impacts positifs du renouvellement de la télécabine sont nombreux, nous en énumérons les principaux :

1. maintien des emplois directs et indirects ;
2. maintien et même probable augmentation des revenus des commerces du village ;
3. maintien des recettes fiscales qui découlent des deux premiers points ;
4. mise en place d'une dynamique positive pour les autres investissements.

6. Développement du tourisme 4 saisons

L'équilibre financier du secteur d'Isenau se fera à condition de développer le trafic des non-skieurs tout au long de l'année.

La Fondation pour la défense des intérêts d'Isenau s'est engagée à continuer son travail et à aider les développements d'activités touristiques 4 saisons à Isenau. Les objectifs sont :

- sortir le domaine d'Isenau du « tout-ski » ;
- renforcer la qualité de l'offre ;
- fidéliser la clientèle ;
- améliorer l'accueil et le positionnement famille du domaine.

Les exemples de développements pour la saison hivernale sont :

- Amélioration de l'offre piéton et raquette à neige ;
- Location de skis, snowboard et raquettes ;
- Parc hivernal (par ex. construction d'igloo, jardin des neiges) ;
- Offres combinées (par ex. montée, équipement, boisson ou repas, balade en raquettes à neige, etc.).

Les exemples de développement pour la saison estivale sont :

- Maintien et développement des activités actuelles (par ex. mudbikes) ;
- Création de descente VTT (l'association Diablerets Bike Family est bien avancée dans ce dossier et va prochainement pouvoir mettre à l'enquête 2 parcours de descente VTT) ;
- Extension du parc de jeux (par ex. mur de grimpe, tyrolienne) ;

- Découverte de la culture alpine (par ex. animaux, vie à l'alpage, marché de produits du terroir) ;
- Location d'équipements ;
- Offres combinées (par ex. montée, location VTT, brunch, etc..).

La réussite du projet d'Isenau dépendra de la réussite du développement du tourisme 4 saisons. Celle-ci requiert une nette amélioration du marketing, une collaboration étroite avec les entreprises privées et un programme de financement qui doit être rapidement étudié.

7. Accord entre la Fondation pour la défense des intérêts d'Isenau, la Commune et TVGD SA

Un accord relatif à la construction et l'exploitation de la nouvelle télécabine d'Isenau a été négocié avec TVGD SA. Vous le trouverez, transcrit par la rédaction d'un accord, en annexe du présent préavis. Il est à relever qu'au moment de la rédaction de ce préavis, cet accord a été accepté par les négociateurs de TVGD SA, mais doit encore obtenir formellement l'aval du Conseil d'administration.

Elle a nécessité plusieurs longues séances de négociation. Maître Bianchi della Porta, avocat et membre du conseil de la Fondation pour la défense des intérêts d'Isenau, nous a aidé à rédiger le texte pour qu'il soit juridiquement solide et qu'il nous garantisse l'avenir d'Isenau.

Nous demandons au Conseil Communal d'approuver cet accord.

8. Risque financier

L'analyse du risque financier a été faite avec prudence et en prenant les avis et conseils de plusieurs personnes connaissant bien les remontées mécaniques.

Pour obtenir un amortissement raisonnable, nous vous proposons de verser les fonds propres à TVGD SA sous forme de fond perdu et non sous forme de capital-actions.

Si tous les calculs ont été faits jusqu'à maintenant sur la base de 25% de fonds propres, le Conseil d'Etat a maintenant admis un taux de 28% pour tous les dossiers de remontées mécaniques. C'est sur ce dernier chiffre que les calculs ont été établis.

Le prêt sans intérêt de 35% devra être entièrement cautionné par la Commune.

Le plan comptable a été fait avec prudence en évaluant les recettes d'une année moyenne sur les chiffres d'affaires des années 2013/14, 2014/15 et 2015/16. Les chiffres de ces trois années ont été moyennés et augmentés de 5% au vu de l'attrait d'une nouvelle télécabine. Il est à relever qu'il s'agit d'années « avec des petits hivers » avec de faibles chiffres d'affaires.

Le chiffre d'affaires qui pourra être généré avec le développement 4 saisons n'a pas été pris en compte et sera additionné aux recettes sans charges supplémentaires.

Plan comptable du domaine d'Isenau

Coût de construction et financements prévus

Fonds propres	28%	3 500 000	Pas besoin d'amortir
Fonds perdu du canton	37%	4 625 000	Pas besoin d'amortir
Prêt sans intérêt	35%	4 375 000	Montant à amortir sur 25 ans
		12 500 000	

	Estimation moyenne des 3 dernières années		Année catastrophe : - 30 %	
	Remarque	Charges	Remarque	Charges
Télécabine - Hiver		74 550.00		80 000.00
Vente forfaits de ski secteur Isenau		501 200.00		350 840.00
Premier passage des forfaits AV et Villars-Diablerets		928 363.28		649 854.29
Passages de skieurs venant d'un autre domaine (remarque : prix @ 50%)		63 659.93		44 561.95
Télécabine été (carte libre accès)		150 000.00		150 000.00
RECETTES		1 717 773.20		1 275 256.24
Frais de personnel				
4 employés à l'année		266 000		266 000
Exploitation d'hiver		263 400		195 956
Exploitation été		35 200		35 200
Frais administrations, de direction et du suivi avec l'OFT		61 000		61 000
Frais de Personnel (habits, repas, formations)		23 667		23 667
Redevances et déneigement		22 000		15 000
Frais divers				0
Frais téléskis		33 100		33 100
Frais télécabine (moyenne sur 20 ans selon chiffre du constructeur)		71 000		71 000
Batiments		7 467		7 467
Electricité (nouvelle télécabine, selon chiffre du constructeur, ouverture 240 jours, 80 % à 4.5 m/s et 20 % à 6 m/s)		158 000		142 200
Damage (frais d'entretien, pc, main d'œuvre, chauffeur, diesel), 200.- / heure	2010h	402 000	1500h	300 000
FRAIS DIRECTS		1 342 833		1 150 589
Frais au prorata du chiffre d'affaire d'Isenau par rapport à la société (Isenau = 10 % de TVGD)	Isenau = 10 % de TVGD		Isenau = 10 % de TVGD	
Matériel Caisse		1 500		1 500
Outils		5 700		5 700
Matériel de piste		8 200		8 200
Assurances		28 000		28 000
Matériel de Bureau		2 500		2 500
Téléphone		4 000		4 000
Divers administration		2 000		2 000
Plans de piste - Carte skidata		10 000		10 000
Frais médias		10 000		10 000
Skidoo		3 000		3 000
Véhicule, essences		7 000		7 000
FRAIS INDIRECTS		81 900		81 900
Amortissements				
Prêt cantonal sur 25 ans		175 000		175 000
Autres amortissements		50 000		50 000
Total amortissements		225 000		225 000
Profit / Déficit		68 040		-182 232.65

PHG / Les Diablerets, le 8.6.17

Note: recette hiver 2016-17 = env. 1.4M

9. Cautionnement

Le prêt sans intérêt LPR noté dans le tableau ci-dessus devra être cautionné par la Commune.

Notre plafond de cautionnement pour la législature 2016-2021 est de CHF 13'500'000.00, avec ce nouveau cautionnement et celui qui vous est demandé pour la piste de la Jorasse et la nouvelle installation Vioz-Mazots, la Commune d'Ormont-Dessus totaliserait un montant de cautionnement total CHF 7'584'563.35.

Il est à préciser que ces cautionnements sont dégressifs sur 25 ans, par le versement de TVGD des annuités de remboursement des prêts.

TVGD est une société saine, de plus comme la Commune doit garantir le déficit du domaine d'Isenau, la reprise du cautionnement ne se ferait que si ce déficit devient trop important et que la décision de fermeture de la télécabine devait être prise.

10. Prolongation de la concession

Comme communiqué début mai, nous avons déposé une demande de prolongation de la concession d'Isenau pour une année.

Pour étayer notre dossier, nous avons demandé des compléments dans deux rapports d'expertise.

A ce jour, malgré une demande de rendez-vous qui nous avait été promise, mais qui ne nous a pas été octroyée par l'OFT, ce dernier nous a écrit pour nous dire que la prolongation de la concession n'était pas envisageable.

La Municipalité a fait recours à cette décision et fait une nouvel demande pour être reçu par l'OFT.

11. Conclusions

Vu ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les -
Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'ORMONT-DESSUS

Vu le préavis municipal n°07-2017, relatif à la reconstruction de la télécabine d'Isenau ;

Ouï les rapports des commissions chargées de l'étudier ;

Attendu que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour de cette séance ;

DECIDE

1. d'autoriser la Municipalité de signer l'accord annexé à ce préavis entre la Fondation pour la défense des intérêts d'Isenau, la Commune et TVGD SA relatif à la construction et l'exploitation de la nouvelle télécabine d'Isenau ;
2. d'accepter que la Commune d'Ormont-Dessus cautionne l'emprunt contracté par la Société TéléVillars-Gryon-Diablerets SA auprès de l'Etat de Vaud, soit un montant de CHF 4'375'000.00 ;
3. de cautionner cet emprunt sur toute sa durée, soit 25 ans ;
4. d'accepter d'inscrire une charge foncière de CHF 100'000.00 sur le DDP qui sera créé autour de la gare de départ, à charge de la Commune et en faveur des propriétaires de la parcelle 2406 pour garantir la démolition du bâtiment si l'exploitation de la télécabine d'Isenau s'arrête définitivement

Adopté par la Municipalité dans sa e-séance du 9 juin 2017.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :

Ph. Grobéty



Le secrétaire :

C. Fuhrer

Délégués municipaux à disposition : MM. Philippe Grobéty, syndic et Eric Liechi.

Annexe : projet d'accord entre TVGD, la Fondation pour la défense des intérêts d'Isenau et la Commune