



ISENAU 360°

PRESENTATION DU PROJET

NOVEMBRE 2025



ISENAU ?

- Situation : Commune Ormont-Dessus – Les Diablerets
- 1954 – ouverture de la première installation de télécabine
- Départ centre village 1'140m / Arrivée 1'763m / Sommet 2'199m
- 3 bâtiments à l'arrivée totalisant plus de 1'500 m² SBP = futur polycentre
- 5 téléskis (assiettes) pour les activités hivernales
- 11 exploitations agricoles sur la zone amodiataire de la commune
- Bas-marais d'importances nationales et régionales = qualité de biodiversité très élevée
- Zone règlementée de protection de la faune et environnement propice au tetra-lyre
- Lac Retaud
- Complément à l'espace haute montagne Glacier 3000
- Economie ? 15-20 emplois, CA annuel prévisionnel conservateur basé sur les chiffres connus : MCHF 2,5



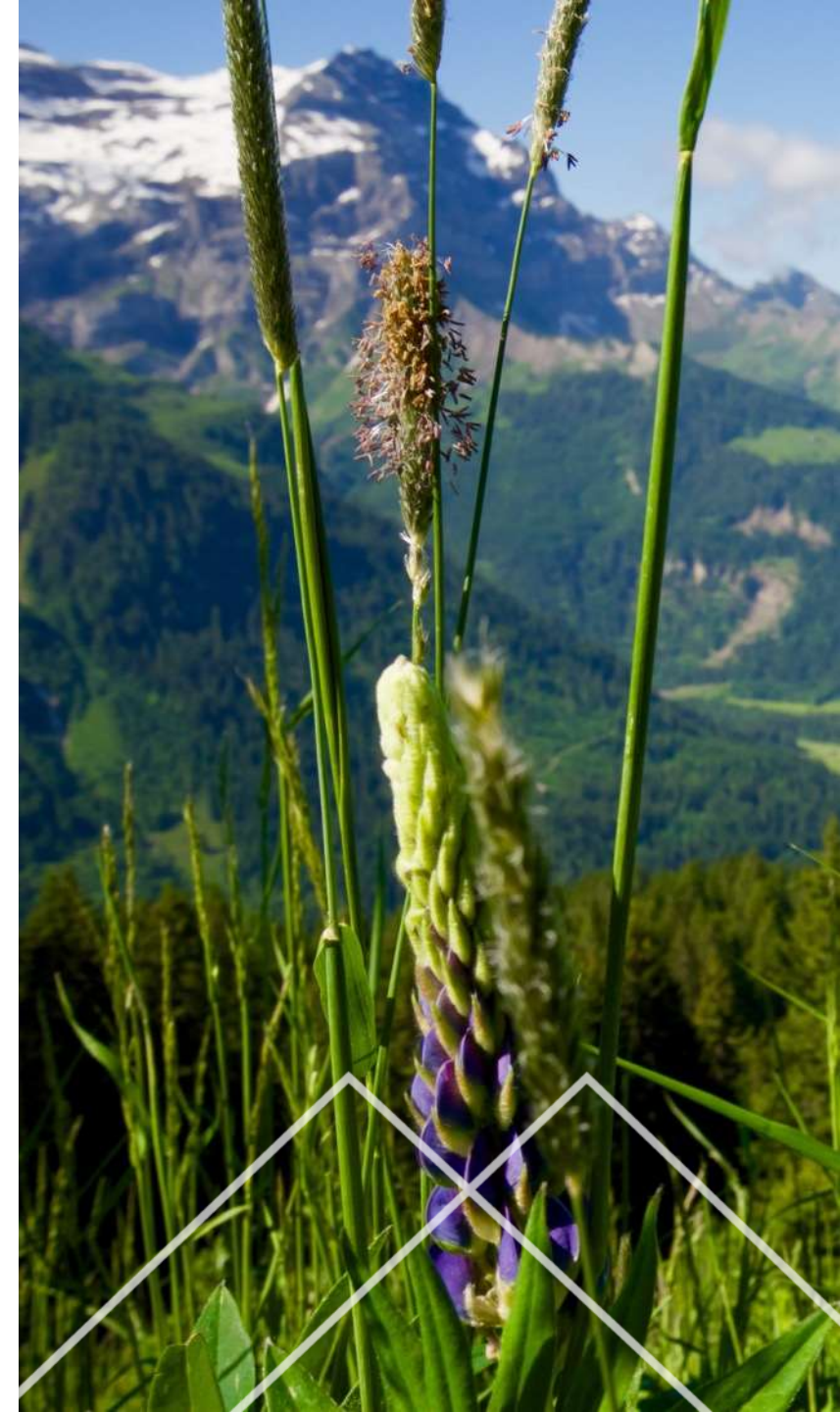
ETAT DES LIEUX

- Jusqu'en 2017, exploitation des infrastructures par Télé-Diablerets-Isenau SA, puis DVVM SA, puis TVGD SA : l'essentiel du chiffre d'affaires lié à l'exploitation du domaine était hivernal
- 2017: **fin de l'exploitation** de la télécabine d'Isenau; fermeture du restaurant
- Aucun fonds de ré-investissement anticipé – recherche de fonds propres pour le renouvellement via une fondation initiée par la Commune d'Ormont-Dessus et gestion de la planification territoriale qui n'a pas abouti
- La population **locale et régionale (vaudoise-bassin lémanique)** a toujours été très **attachée** à ce domaine, l'a beaucoup fréquenté et a été très déçue de sa fermeture; certains résidents secondaires ont vendu leur bien, des locataires à la saison ont changé de destination en raison de cette fermeture
- Le **positionnement familial** et l'attrait de ce positionnement des Diablerets et de toute la région ont été affectés
- S'agissant de l'exploitation hivernale, les **skieurs débutants** se sont retranchés dans d'autres destinations, mieux adaptées; l'accès uniquement en ski de randonnée n'a pas été encadré et certaines zones préservées pour la faune sont désormais investies par les randonneurs
- L'été, **l'accès est restreint** alors que cette zone particulièrement intéressante pour l'immersion en nature montagnarde est la plus proche pour tous les usagers du village, y compris pour le tourisme non sportif
- Exploitation de randonnées et terrasse l'été



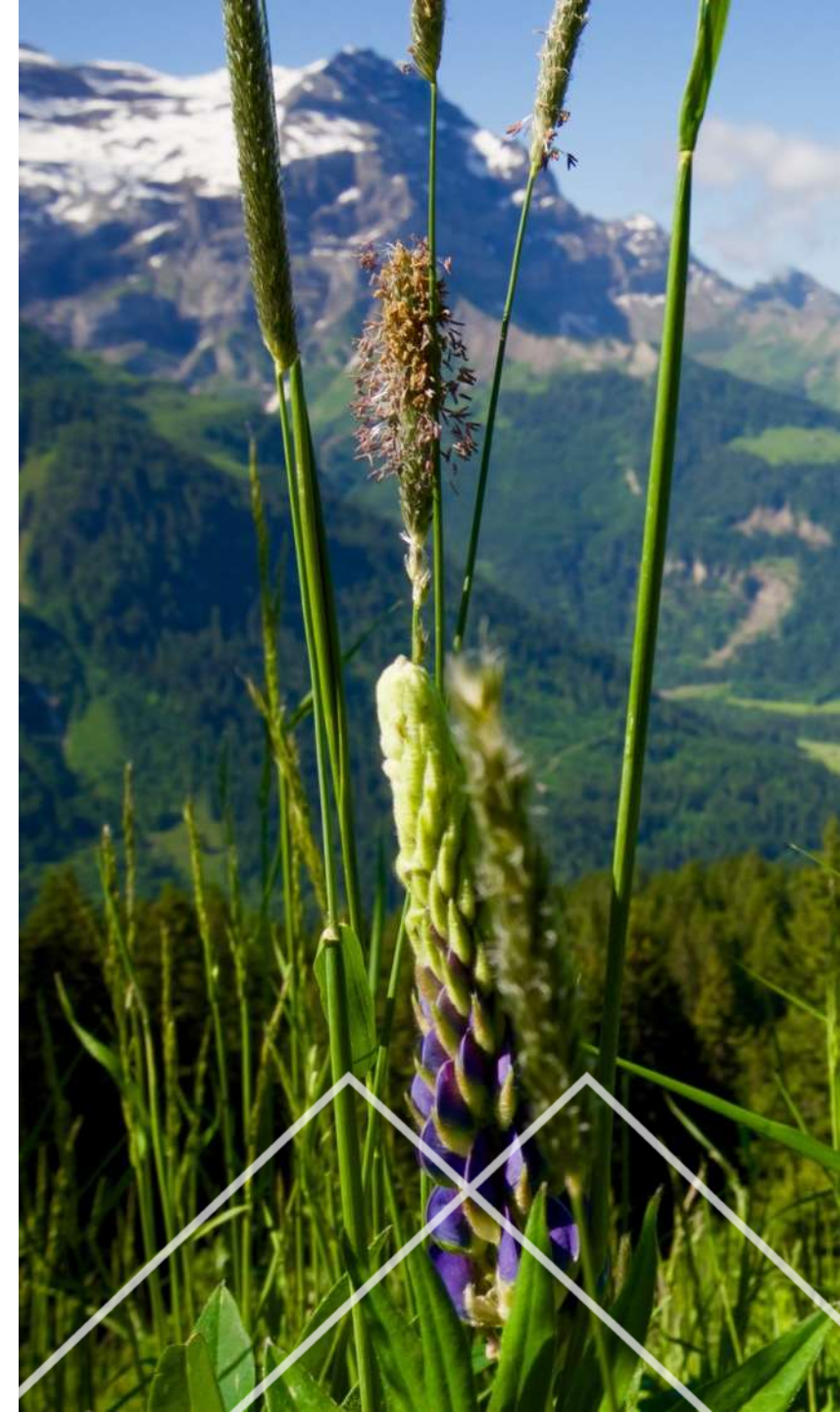
PROJET ISENAU 360

- Dès 2016, un groupe de travail composé de résidents permanents, résidents secondaires et d'associations locales a été créé, sous le nom «**Isenau 360**»; ce groupe est à la base du concept Isenau 360, lequel a initié dès le départ une **Charte éco-responsable** pour la gestion du domaine
- En 2020, le groupe de travail s'est organisé en **société coopérative** (Société Coopérative Diablerets-Isenau 360 – ci-après Scoop), avec une cinquantaine de coopératrices.eurs
- Fin 2020, la Scoop a pu acquérir, grâce au capital levé auprès des premiers coopérateurs, tous les **terrains et immeubles** liés au domaine d'Isenau (dont le restaurant)
- En 2022, TVGD a cédé les téléskis toujours en place pour un franc symbolique
- Depuis 2020, la Scoop a mis en place un **comité d'administration** et des sous-commissions, menées par des experts.es de différents domaines (durabilité, énergie, installations, immobilier-rénovation, économie...) responsables de parties du projet
- Depuis le début Isenau 360 a régulièrement communiqué avec les services du canton pour adapter le projet aux attentes cantonales et nouveaux challenges touristiques

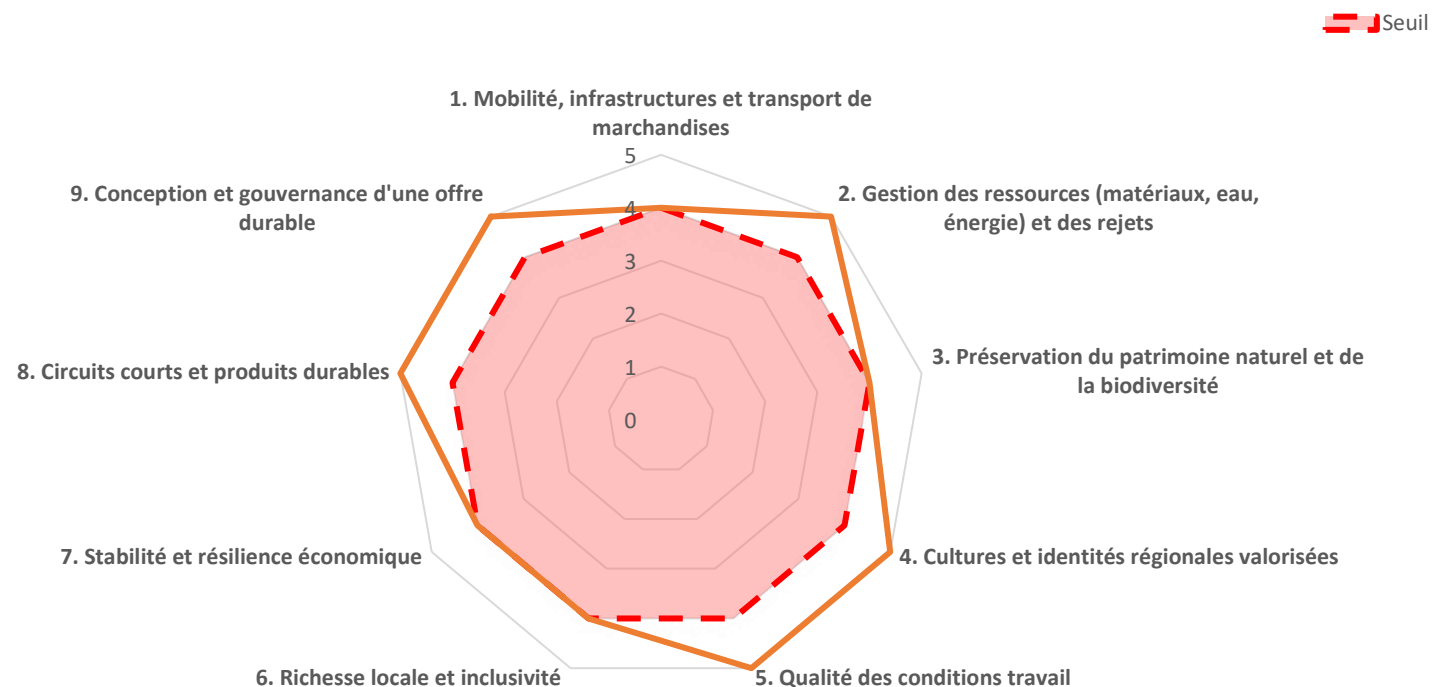


PHILOSOPHIE ISENAU 360

1. Respect de l'environnement, tourisme **éco-responsable**
2. **Communauté, économie circulaire, durabilité économique**
3. **360 jours d'exploitation**, activités adaptées en fonction des conditions climatiques
4. **Offre 360°**, maîtrise de toute la chaîne de valeur en adéquation avec la charte d'exploitation
5. **Innovation**, laboratoire du tourisme et des technologies au service de la symbiose de l'humain et de la nature
6. Télécabine comme **moyen de transport aérien par câble** pour accéder au domaine, répondant aux critères de **débit variable** de 50 à 500 pph et de transport de matériel divers
7. **Bâtiments multi-fonctionnels** en rénovant les bâtiments existants en créant des espaces multi-fonctionnels qui **s'adaptent au gré des besoins et des saisons**
8. Remise à neuf pour 30 ans des 5 téléskis pour bénéficier d'activités sur neige adaptée à notre clientèle qui apprend à skier, est en retraite ou seulement souhaite vivre une expérience qualitative slow down sans développement supplémentaire de l'offre ski. Objectif préparer les skieurs pour les domaines comme Glacier 3000
9. **Activités 4 saisons** sportives, de bien-être et culturelles
10. **Projet immobilier hôtelier – para hôtelier** sur la place de parc au départ des installations avec logements 4 saisons pour hôtes et ou employés du tourisme, **financé par un pool de partenaires externes au projet global mais participant à la rentabilité du projet et visant à améliorer la circularité économique et sociale de l'ensemble de la destination**



ANALYSE GLOBALE DU PROJET ISENAU 360 PAR DSS+



« Le projet Isenau360° est un **catalyseur de pratiques durables pour le tourisme de montagne**. Face aux changements climatiques, la destination vise à promouvoir un **chemin de transition** pour le modèle prédominant et qui tient compte des vulnérabilités des ressources des milieux alpins. Pour ceci la SCOOP entend instaurer une gouvernance participative, aux services du bien commun et qui favorise des expériences responsables en s'appuyant sur trois axes moteurs pour la démarche: infrastructures (remontées et bâtiments), activités (offre touristique responsable) et emploi (conditions de travail et saisonnalité) ». DSS+, Mai 2024.



POSITIONNEMENT DU PROJET ISENAU 360

Isenau 360, un projet se fondant, depuis son tout début, sur des objectifs de **préservation de l'environnement et en faveur d'un impact sociétal positif** par une gouvernance collaborative visant à mettre en œuvre un **tourisme alpin éco-responsable et durable** basé sur 5 piliers:

1. Durabilité, environnement
2. Communauté, économie circulaire
3. 360 jours d'exploitation, tourisme durable / éco-responsable
4. Offre 360°
5. Innovation, laboratoire





1. DURABILITE, ENVIRONNEMENT

- La durabilité fait partie des **Statuts de la Scoop**, notamment via sa « **Charte éco-responsable** »; au cœur du projet Isenau 360, la durabilité suit un processus d'amélioration continue, elle est intégrée dans les principes de gouvernance de la Scoop et conduit à la prise de décisions
- Intégration dans le **business plan** de la durabilité sous ses trois aspects: environnemental, social et économique
- Mise en place de dispositifs de zonage territorial et sentiers spécifiques, pour **limiter les dommages sur site (faune, flore...)**
- Intensification des mesures de **protection et de sensibilisation** à la nature
- Bâtiments: **valorisation de l'existant** plutôt que démolition et reconstruction
- **Energies renouvelables** privilégiées, normes élevées pour l'économie d'énergie (bâtiments rénovés avec efficacité énergétique et recherche d'autonomie)
- Ski: **pas** de neige de
- L'organisation des activités sur le domaine permet de **canaliser les flux de visiteurs** et de pouvoir ainsi éviter les zones protégées et favoriser la bonne cohabitation entre les utilisateurs du domaine (skieurs et randonneurs l'hiver, randonneurs, cyclistes et trailers) et la faune et flore



2. COMMUNAUTE, ECONOMIE CIRCULAIRE

- 56 coopérateurs à l'origine, **résidents locaux, résidents secondaires et associations locales**
- Evolution de la Scoop en 2024 pour **accueillir 1'000+ nouveaux coopérateurs.**
- Buts sociaux de la Scoop
 - développer les intérêts **économiques, écologiques et sociaux** des coopérateurs
 - développer un lieu de vie en faveur des coopérateurs qui **concilie équitablement le maintien du tissu économique local, la nature et les loisirs**
 - encourager et mettre en œuvre la **mise à disposition des compétences des coopérateurs au service de l'action commune,**
 - étude et promotion par tous les moyens d'un **développement respectueux de l'environnement alpin ainsi que de la conservation, de la valorisation et du respect de l'équilibre des atouts sociaux, environnementaux, énergétiques, patrimoniaux et économique** du territoire d'Ormont-Dessus
 - promouvoir les **technologies innovantes**
 - valorisation et la **consommation de produits locaux.**
 - Choix de partenaires professionnels locaux ou en lien avec la destination respectant les principes de la charte Isenau 360





3. 360 JOURS D'EXPLOITATION, TOURISME DURABLE / ECO-RESPONSABLE

- Un **tourisme maîtrisé et continu** tout au long de l'année, avec comme objectif à court terme d'avoir une **exploitation hors neige plus importante** afin de renforcer les périodes hors neige tout en maintenant l'attractivité de la saison d'hiver
- La Scoop **développe les outils nécessaires** à mettre en place une exploitation **tout au long de l'année, durable** et créant les conditions nécessaires pour renforcer la fréquentation hors neige





4. OFFRE 360°

- La destination maîtrise **l'ensemble de l'offre**
- Des activités 360 jours, au service de la durabilité économique qui **doivent respecter les conditions de la Charte éco-responsable** et s'intégrer harmonieusement dans le projet. Elles sont opérées pour certaines en partenariat avec les acteurs touristiques locaux et régionaux et ont comme objectif de couvrir les périodes hors neige afin d'assurer une fréquentation stable tout au long de l'année.



5. INNOVATION, RECHERCHE

- Dans le cadre d'un processus continu d'analyse et d'amélioration, imaginer, tester et déployer des **solutions innovantes pour le tourisme de demain**.
- Devenir une **référence du tourisme de montagne durable** de demain et démontrer que la destination, la région et le Canton ont valeur d'exemple vertueux.
- Innovation et recherche: utilisation d'Isenau comme **laboratoire test (premier projet E4S, Unil, EPFL, IMD: économie circulaire en montagne)**.
- **Formation** à la durabilité : les parties prenantes au projet (collaborateurs, partenaires, fournisseurs) seront sensibilisés, formés et encouragés à respecter notre concept de durabilité.
- **Modèle reproductible** pour d'autres destinations de montagne ?



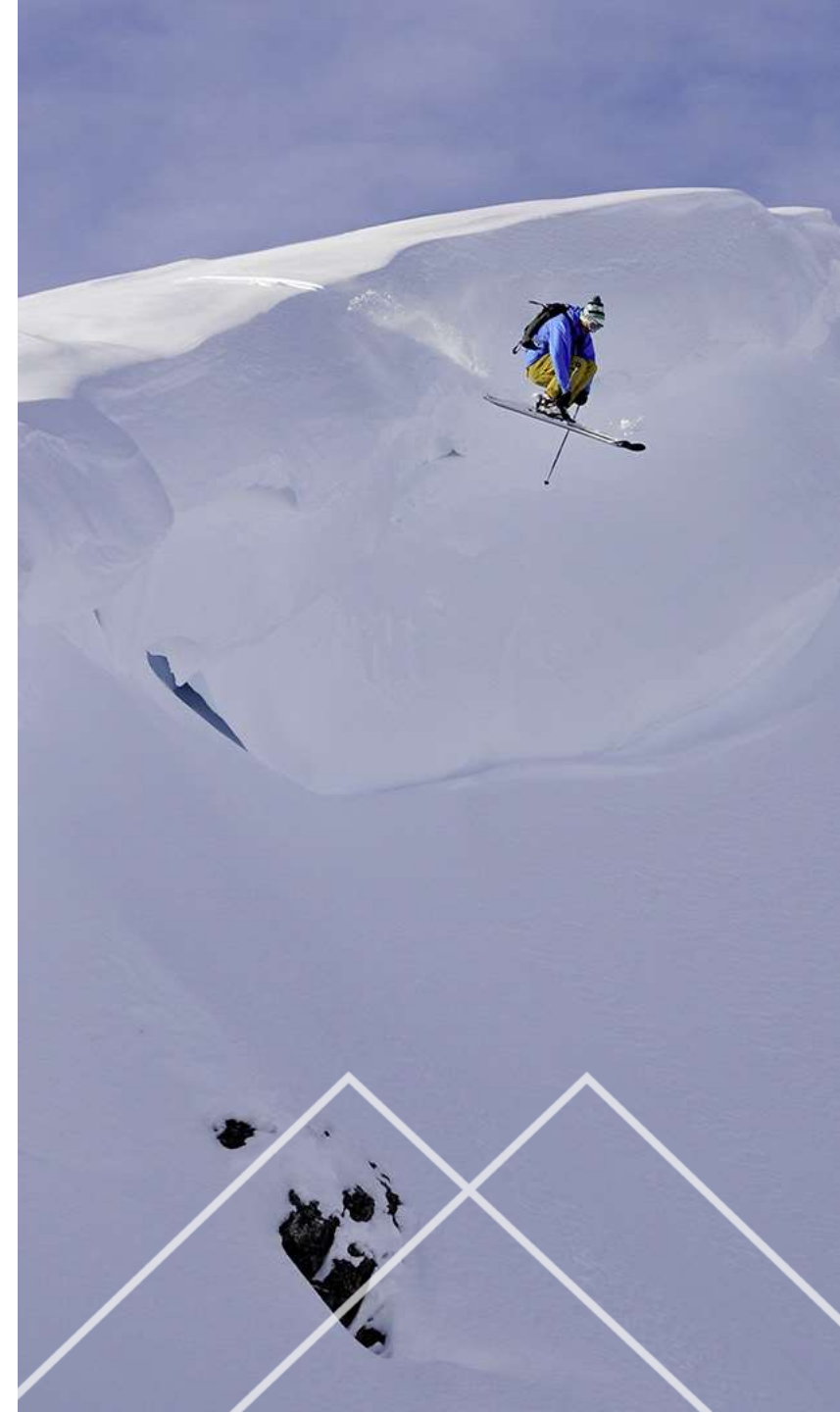
LES ACTIVITÉS « HORS NEIGE »

- Parc d'activités enfants avec zone d'escalade
- Parcours randonnée à pied / thématique
- Visite des fermes du plateau d'Isenau
- Parcours de trail
- Séjours de randonnées avec hébergement sur le domaine
- Spa de montagne écoresponsable
- Événements et animations (culturels, concerts, expositions, chasse au trésor, observation des étoiles,...)
- Restauration
- Hébergement et glamping
- Activités dans le centre multifonctionnel de montagne (Pilates, Yoga,...)
- Séminaires et événements privés
- Tir à l'arc
- VTT et eVTT
- Observation de la faune et flore
- Parapente
- Activités de team building d'entreprise (ex. randonnées guidées sous forme d'escape game)
- Courses d'école thématiques
- Camps d'entraînement sportifs



LES ACTIVITÉS « NEIGE »

- Parcours balisés randonnées à pied / raquettes / à ski
- Parc d'activités hivernal enfants
- Ski de piste et snowboard **débutant** et famille
- Formation et cours aux activités hivernales
- Spa de montagne écoresponsable
- Événements et animations (culturels, concerts, expositions, chasse au trésor, observation des étoiles,..)
- Séminaires et événements privés
- Hébergement et glamping
- Activités dans le centre multifonctionnel de montagne (Pilates, Yoga, ...)
- Activités de team building d'entreprise (ex. randonnées guidées sous forme d'escape game)
- Camps d'entraînement sportifs





ISENAU 360°

INFRASTRUCTURES



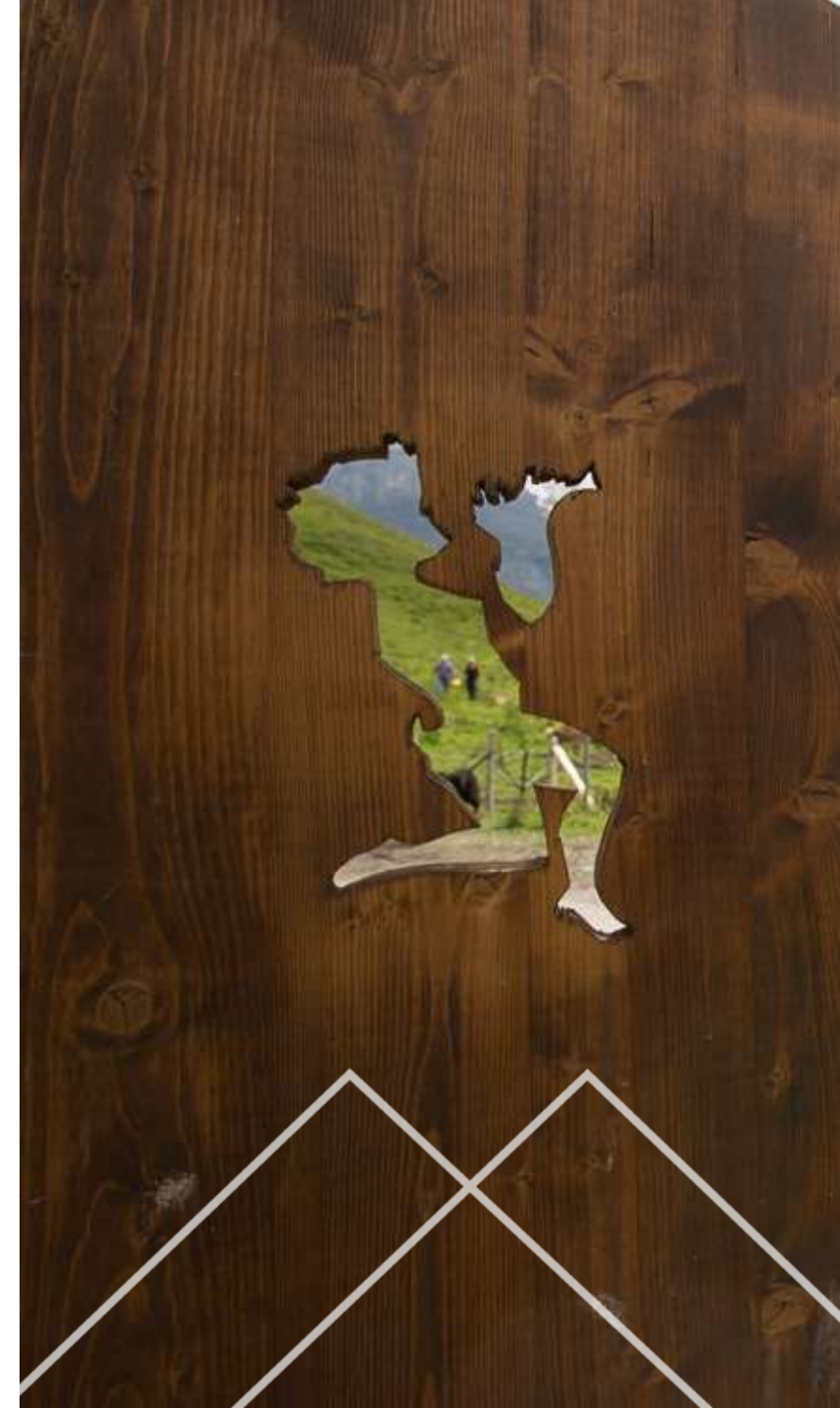
TRANSPORT AERIEN PAR CABLE

- Commande d'une télécabine permettant l'accès au plateau d'Isenau 360 jours par année et répondant aux critères suivants de notre appel d'offre
 - Technologie et modes d'exploitation permettant **un débit variant** de 50 personnes à 500 personnes par heure permettant de s'adapter aux fréquentations et de maîtriser les coûts d'exploitation (personnel, énergie (le mode bas permet de diminuer de 67% la consommation,...))
 - Cabines permettant le **transport de matériel** divers (par exemple plaquettes ou pellets, matériel et équipements pour le domaine touristique et les activités pastorales)
 - Tracé identique à l'ancienne installation, respect du gabarit PAP validé pour la mise à l'enquête
 - Trois constructeurs sollicités, deux constructeurs ont répondu, chacun a fourni deux offres à choix
- Investissements **amortis sur 25 ans** et provisions pour renouvellement en fin de vie des installations intégrés dans le business plan
 - Rappel: accès par la route non-autorisé depuis le Lac Retaud et impossible via Ayerne.



CENTRE MULTI-FONCTIONNEL

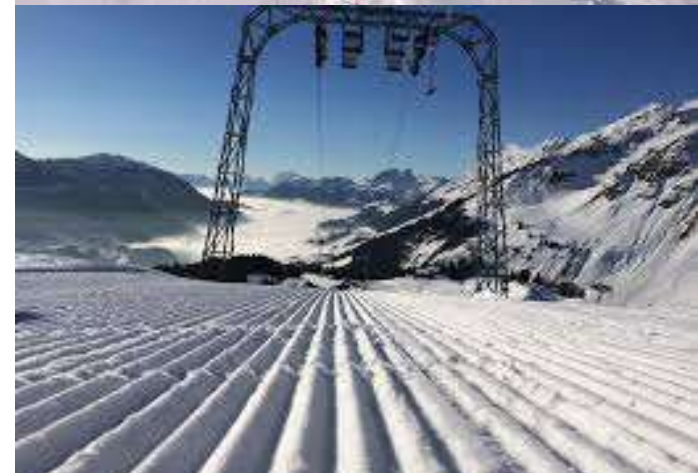
- Rénovation des **bâtiments existants** sans reconstruction : upcycling
- Création d'**espaces multi-fonctionnels** permettant d'**attribuer les espaces en fonction de la saison, de la fréquentation, de l'offre et des besoins**
- Mise en place de technologies best of breed pour optimiser la durabilité :
 - Mini step phytoépurative
 - Réutilisation de l'eau de pluie
 - Gestion optimale des déchets (zéro plastique)
 - Chauffage recourant au maximum aux ressources locales
 - Récupération et optimisation de l'énergie
 - Panneaux solaires
 - Etude par la société RWB réalisée pour validation des choix de production d'énergie et analyses des pistes énergétiques complémentaires (biomasse, turbinage de l'eau)
- Investissements et provisions sur 50 ans





TÉLÉSKIS (RECYCLES)

- L'enneigement, l'altitude et la typologie du domaine permettent d'offrir un **cadre particulièrement adapté pour les skieurs débutants et les familles sur de la neige naturelle**. Lors des derniers hivers il aurait été possible de skier depuis le début du mois de décembre jusqu'à fin avril sur le domaine
- Société coopérative propriétaire des téléskis existants
- **Conserver les téléskis existants**
- Offre demandée pour remise en état de fonctionnement des téléskis (nouveaux standards de sécurité et de technologie), l'investissement permet d'avoir des téléskis remis à neuf et prêts à fonctionner **pour 30 ans pour le quart du prix d'un matériel neuf comparable**
- Investissements **amortis sur 15 ans** et provisions pour renouvellement en fin de vie des installations intégrés dans le business plan
- Le fait de rester sur du matériel existant permet de **s'adapter sur la durée de vie restante des installations aux évolutions climatiques** par exemple en décidant de démonter un des téléskis si nécessaire
- **L'offre ski débutant et famille vient avec évidence compléter l'offre de la destination et répondre à une vraie demande régionale. Elle permet également de construire la durabilité économique sur un socle de chiffre d'affaires existant et de réaliser la transition vers du tourisme 360 jours par année de manière à se préparer à une diminution future des revenus générés par le ski**



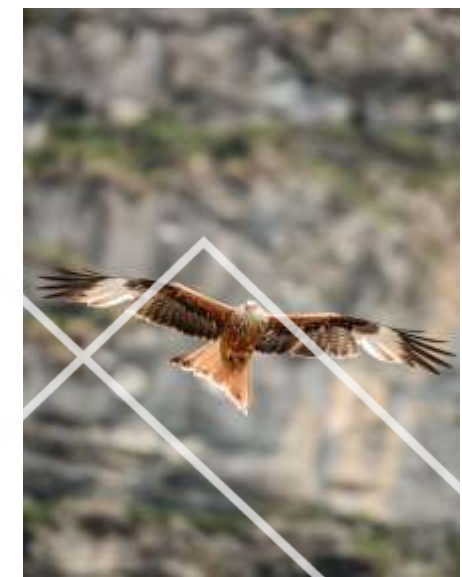


BUSINESS PLAN, RECHERCHE DE FINANCEMENT



BUSINESS PLAN: SOURCES DE REVENUS

- Chiffre d'affaires lié aux remontées mécaniques
- Chiffre d'affaires lié à l'exploitation de l'offre (séminaires, restauration, événements, activités 360)
- Economie de charge liée à la production d'énergies renouvelables
- Chiffre d'affaires liés à l'exploitation du projet immobilier au départ de la télécabine
- Chiffre d'affaires lié la coopérative de l'emploi 4 saisons
- Chiffre d'affaires lié aux clubs de soutien
- Chiffre d'affaires lié au Sponsoring



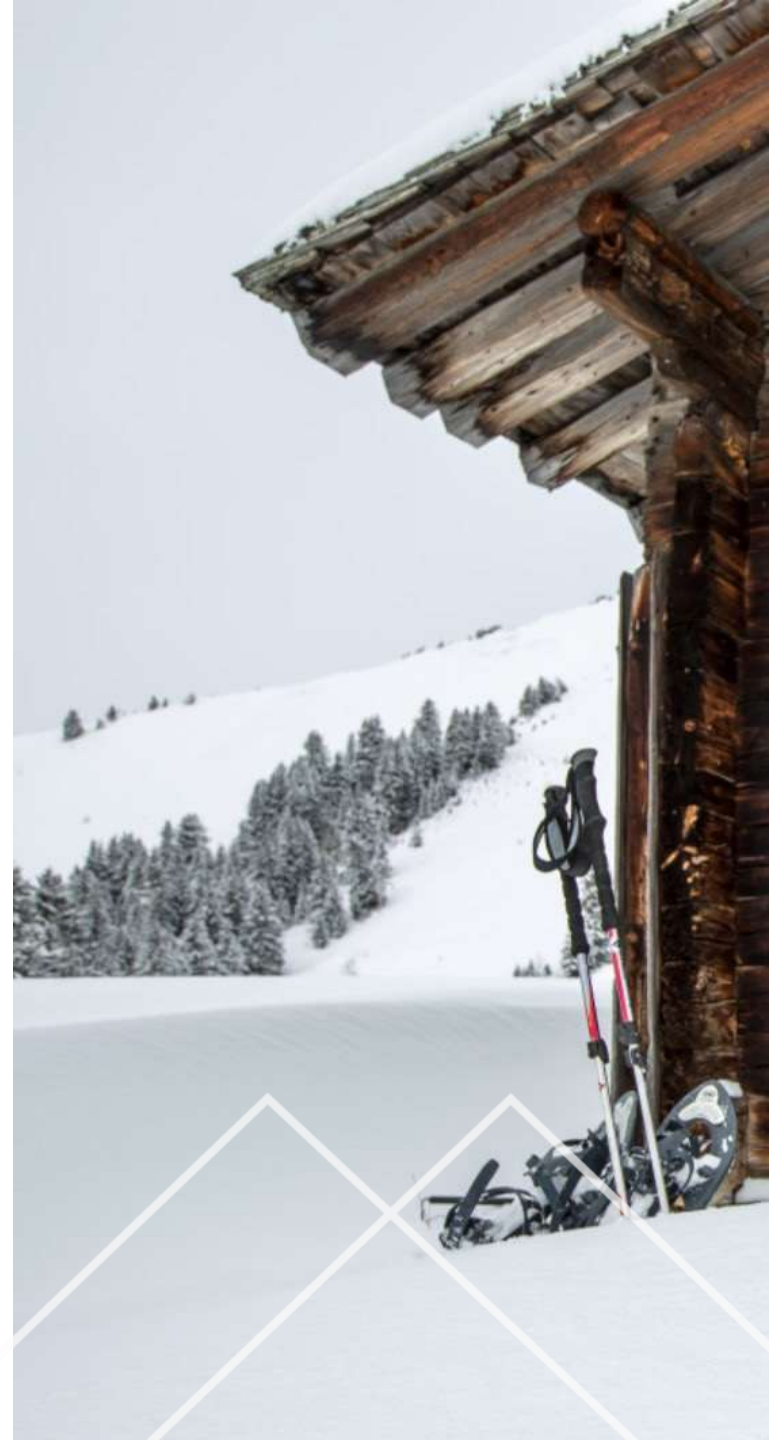
LE BUSINESS PLAN

BUSINESS PLAN - INVESTISSEMENTS

<u>Investissements</u>	
	<u>Coûts (CHF)</u>
Télécabine	15 950 000
TVA (non récupérable sur subventions publiques non remboursables)	405 000
Investissements Projet 1	<u>16 355 000</u>
Centre Multifonctionnel	3 800 000
Téléskis	1 500 000
Activités et matériel divers	600 000
Gare d'arrivée et salle de piquenique	1 000 000
TVA (non récupérable sur subventions publiques non remboursables)	195 615
Divers	-
Investissements Projet 2	<u>7 095 615</u>
Investissements Totaux	<u>23 450 615</u>
"Guarantee perte" (fonds propres cash)	<u>1 000 000</u>
Besoin Cash Flow total	<u>24 450 615</u>

PLUS-VALUE POUR LA DESTINATION

- 20 nouveaux emplois créés, plus les emplois liés au projet immobilier et les emplois indirects
- De nouveaux logements créés pour séjour de moyenne-longue durée dans le projet annexe présenté
- Des infrastructures venant compléter intelligemment l'offre existante et permettant de poursuivre un développement durable:
 - Compléter l'offre hivernale existante dans la cible de la destination (familles)
 - Offrir une vraie infrastructure pour développer le tourisme quatre saisons durable et réussir cette transition
 - Générer des emplois





Un engagement
durable en faveur de
l'environnement et de
la communauté locale.



MERCI

