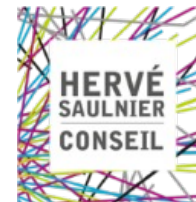


Elaboration d'un master plan pour l'Aménagement du Seignus et du Parc de Loisirs

Commune d'Allos

Présentation des scénarios
13/09/2023



- 
- 01 Rappel de la mission
 - 02 Les échéances précédentes et le calendrier
 - 03 Rappel du diagnostic et des enjeux
 - 04 Scénario et diversification Pré de la Porte
 - 05 Scénario et diversification domaine skiable
 - 06 Analyse économique des scénarios
 - 07 Synthèse

1 INTRODUCTION



AMO & Expert Aménagement de
loisirs et Transport par câble
Hubert Escudéro



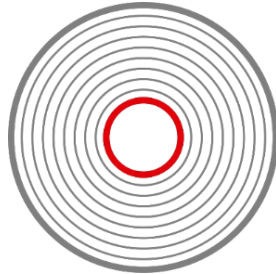
Ingénieure, chargée de projet en
aménagement de sites touristiques
en montagne
Jordane Vanberstel



Ingénieur, dessinateur projeteur, chargée
de projet en aménagement de sites
touristiques
Romain Maas



Mobilité, économie, finance, CO₂
Hervé Saulnier



1,1 PRESENTATION DU GROUPEMENT



NOTRE METHODOLOGIE

LES OBJECTIFS DE L'ETUDE

La vision globale sur laquelle nous devons travailler, a été exprimée avec les éléments clés suivants :

- Faire du Seignus une station de montagne diversifiée et non plus une station de ski exclusive.
- Bâtir une stratégie globale de développement, afin de construire une station touristique de montagne de demain, nouvelle génération.



Les objectifs attendus du Master plan :

- Une stratégie d'ensemble à l'horizon 20 ans, via un master plan.
- Un modèle économique résistant aux différents facteurs prospectifs

Les points clés de la mission sont :

- Faire un diagnostic partagé multidisciplinaire.
- Proposer des scénarios présentant des alternatives crédibles pour faire face aux enjeux stratégiques et financiers de long terme.
- La prise en compte des contraintes de natures (environnement, climat, finances, exploitation, etc.)



Illustration : Positionnement concurrentiel 7Laux

○ LA MISSION DU SEIGNUS D'ALLOS

Lancement 26/05

Journée terrain 16/06

Diagnostic
COPIL 12/07/2023



Terrain POMA 02/08

Les scénarios
COPIL 07/09/2023



Réunion POMA 05/06

Approfondissement
d'un scénario

Workshop 13/09

Restitution finale, décembre 2023



○ Organisation du Workshop

- Pleinière 14h30-16h00 : Présentation du diagnostic et des scénarios
- Tables rondes 16h15-17h15 avec trois questions
- Nomination d'un rapporteur des avis exprimés
 - Avis sur une organisation globale exploitant la chaîne de RM. Propositions et remarques.
 - Avis sur le développement des activités de diversification au pré de la Porte et sur le haut de Clos Bertrand. Propositions et remarques.
 - Avis sur le changement des Guinands. Propositions et remarques.
 - Avis sur les 4 scénarios d'évolution du Domaine Skiable. Propositions et remarques.
- Pleinière 17h15-17h30 : Rapporteurs des tables rondes

Éléments clés du diagnostic

LA CONCURRENCE PACA

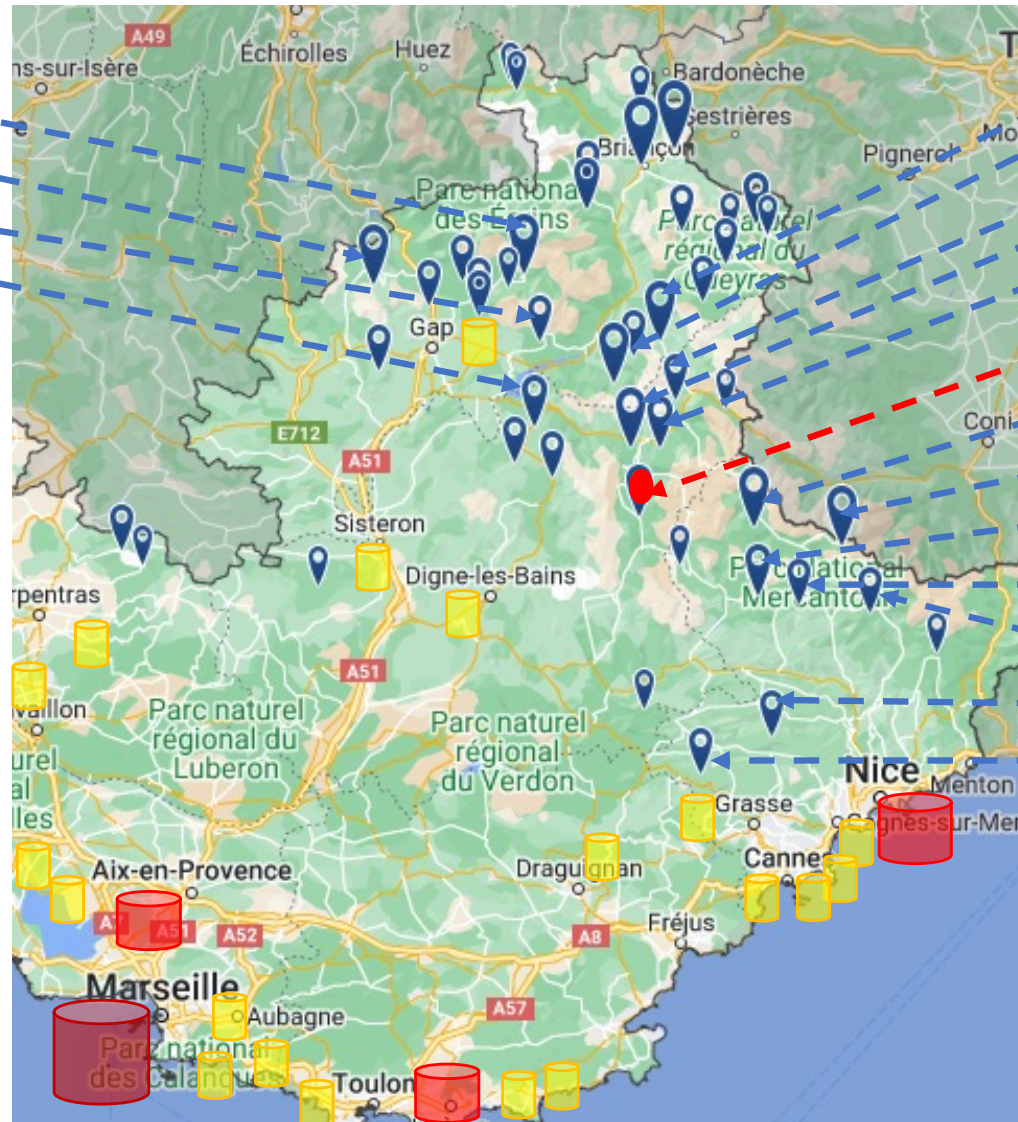
Orcières 100 km
 Dévoluy 100 km
 Réallon 30 km
 Montclar 50 km

Vars Risoul 185 km
 Les Orres 100km
 Ste Anne 30 km
 Espace Lumière 180km
 Le Sauze 65 km

Seignus 50 km

Auron 135 km
 Isola 120 km
 Valberg 90 km
 Roubion 30 km
 La Colmiane 30 km
 Gréolières 18km
 Audibergue 29 km

100 K hab..
 250 K hab..
 500 K hab..
 1 M hab.



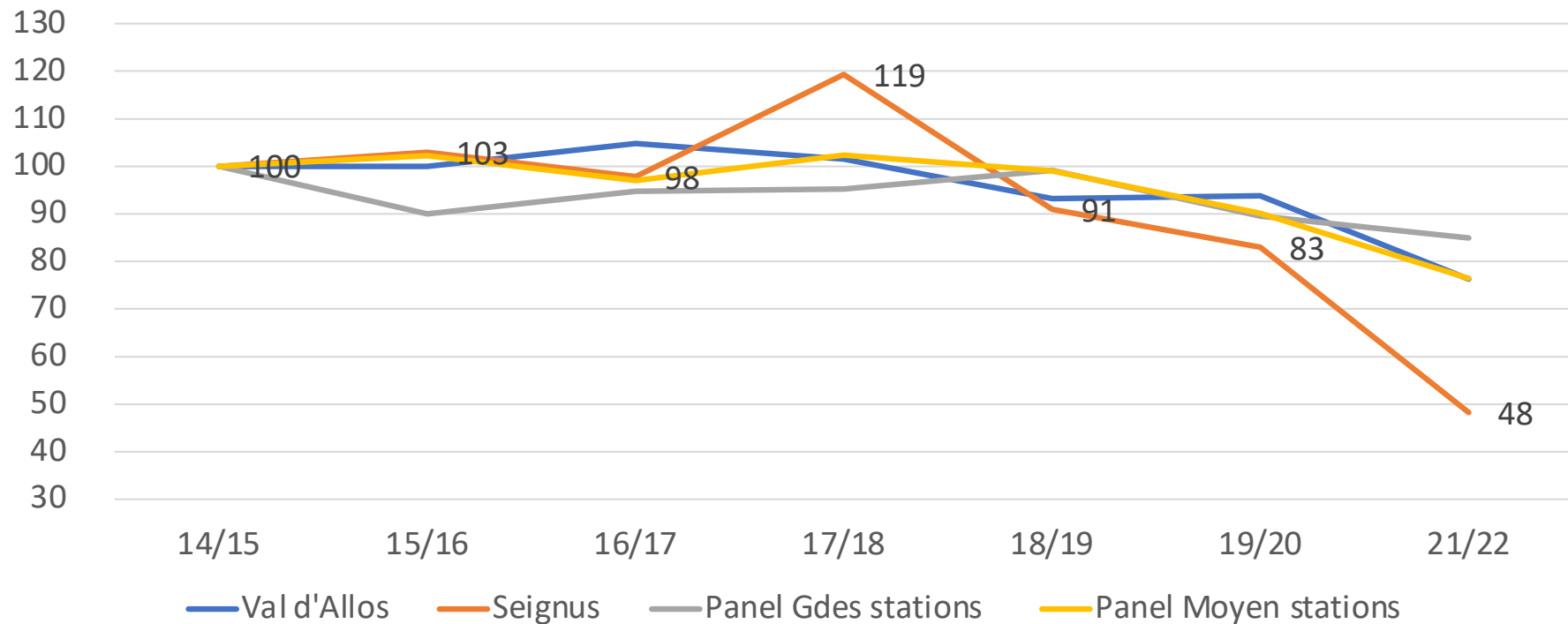
Le Seignus en position difficile d'un point de vue des accès :

- de nombreuses stations se situent entre lui
 - et les principaux bassins de vie
 - et les grands accès routiers nationaux

LA DYNAMIQUE CONCURRENTIELLE

- Les stations connaissent une baisse d'activité en 2021/2022
 - Les grandes stations des Alpes du Sud ont sur la période moins produit de JS que le panel stations moyennes. Ces dernières ont par contre été plus touchées par le manque de neige de 2021/2022
- Le Seignus a bien plus souffert des mauvaises conditions climatiques que les panels de référence
 - le décrochage 21/22 est fortement marqué par rapport aux années antérieures

évolution comparée des journées skieurs



Panel Gdes stations : les Orres, Espace Lumière, Orcière, Dévoluy, Vars, Isola
Panel Stations moyennes : Sauze, Montclar, Réallon, Ancelle, Seignus
selon les données Montagne Leader et rapport DSP pour le Seignus



LA MISSION DU SEIGNUS D'ALLOS

RAPPEL DES ELEMENTS MAJEURS DU DIAGNOSTIC ET DES OBJECTIFS

Domaine skiable

- GI importantes pour le TSF Gros Tapy
- Réseau neige de culture peu efficient
- Terrassement de pistes a réaliser
- Exploiter la surface plane du Chardon Bleu
- Transformation de Clos Bertrand en télé mixte
- Création d'une place blanche au sommet des Guinands 2.

Base de loisirs / Pré de la Porte

- GI importantes pour les Guinands
- Zone avec une faible pente à exploiter pour un espace de glisse 4 saisons
- Véritable cohérence à mettre en place entre l'offre d'activité du Pré de la porte et le domaine skiable du Seignus → domaine d'activité de montagne
- Un accès à l'eau a travailler et valoriser



LES OBJECTIFS DE RENTABILITÉ

- Un déficit chronique de 1,4 à 1,6 M
 - sur la base de recettes normales
- Enjeux en termes de recettes potentielles sur les lits actuels
 - Inconnu sur la répartition des clients actuels
 - Touristes ?
 - Excursionnistes ?
 - 500 à 700 K€
 - piétons
 - skieurs

	Seignus hiver*	Seignus * RM été	Base Loisirs
hiver	1 150 000		
été		57 000	200 000
total recettes	1 150 000	57 000	200 000
achats consommés	21 089	3 000	
autres achats	675 706	30 000	45 000
services extérieurs	383 283		5 500
impôts et taxes	88 263		400
masse salariale	1 257 033	38 400	124 000
Total charges d'exploitation	2 425 374	71 400	174 900
Excédent Brut Exploitation	(1 275 374)	(14 400)	25 100
Dotation amortissements	147 285		
Redevance SMVA	44 333		
Résultat	(1 466 992)	(14 400)	25 100

Mais près 1 M€ de charges supplémentaires avec la hausse de l'électricité, des pièces de rechanges, etc dès 2024

**Compta analytique VALD 18/19 complétée avec dépenses non identifiées avec inflation. électricité 56€/MWh. DAP et redevance au prorata*



LA CONVERSION DES NUITÉES EN ACTIVITÉS

- La production limitée de nuitées Seignus + Village
 - 210 à 220 000 nuitées en hiver et 110 à 120 000 nuitées en été dont 75% par les résidences secondaires
- Domaine skiable hiver
 - une recette variant de 1,3 à 1,5 M € TTC sauf saison 2022/2023 681 K€ TTC
 - 65 à 80 000 Journées skieurs en années correctes dont 20% ? excursionniste (attente enquête)
 - soit une conversion de 24% à 30% des nuitées en ski
 - Évasion commerciale > Foux d'Allos et de l'Espace Lumière 40 à 50% du potentiel des nuitées
- Base de loisirs été
 - une recette variant de 175 à 220 K€
 - pour 23 à 27 000 entrées estimées
 - soit une conversion de 20 à 24% des nuitées (attente enquête)
- Remontées mécaniques été
 - Les RM ouvertes sont le TC Guinands et le TSFD Clot Bertrand pour une recette de 50 à 60 K€ HT
 - soit une conversion de 4-5% des nuitées
- **Un potentiel de conquête qui reste limité sur le prix et en volume**

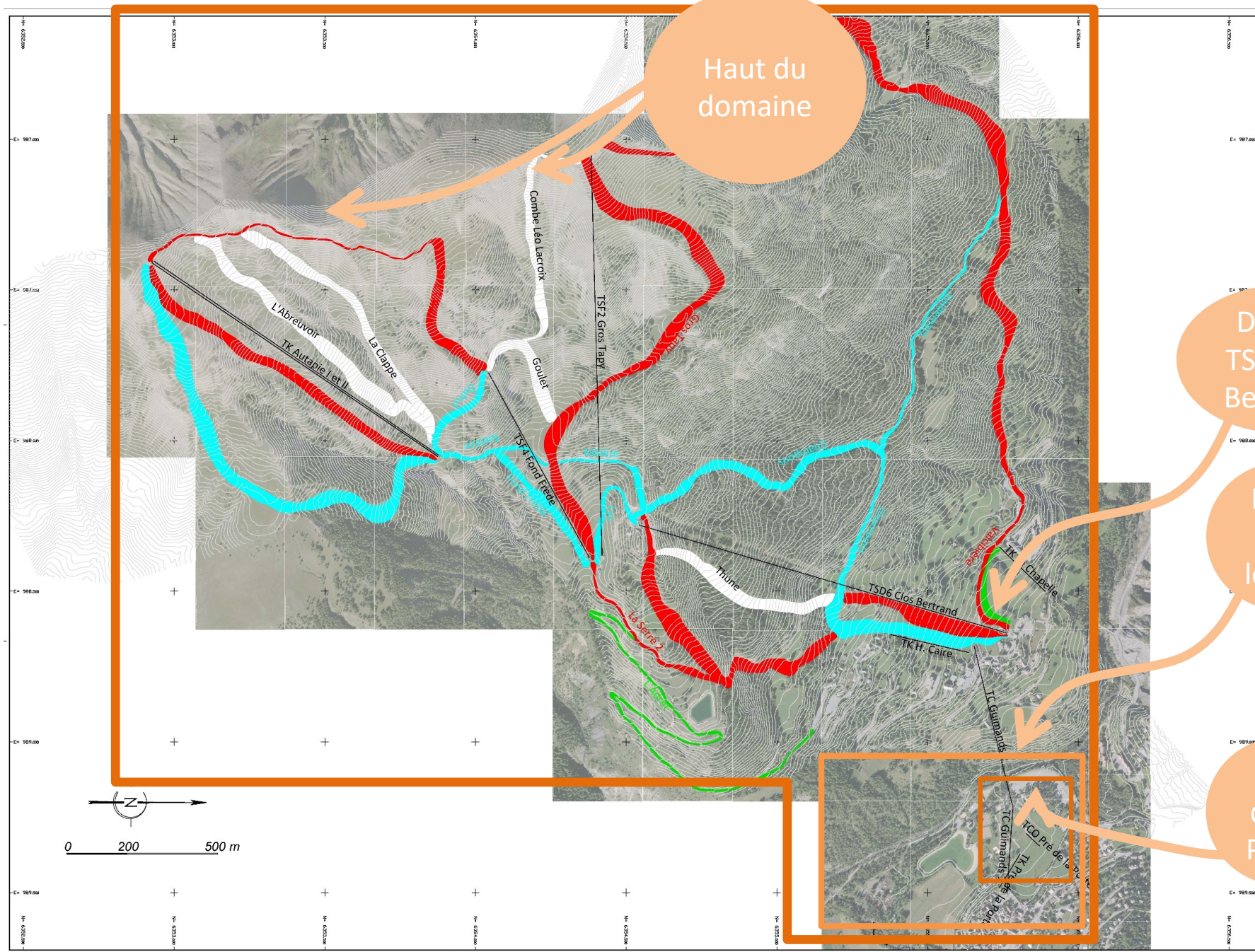
○ Les contraintes sur les scénarios

- Innovations le plan technique
 - Tirer parti d'un relief difficile, de zones à différentes altitudes
 - Assurer la sécurité du fonctionnement, l'obsolescence de certains appareils
 - Proposer des potentiels de diversification pour les non skieurs et pour l'été
 - se différencier de l'offre de la Foux d'Allos et de l'Espace Lumière
 - Nécessité de trouver un équilibre économique
 - déficit pas supportable par la commune
- 1- Des gains potentiels mais limités sur les recettes
 - limite au prix du forfait et du volume de skieurs /clients
 - trouver des compléments de consommation sur la diversification des activités
 - 2- Enjeux en matière d'économies de fonctionnement
 - avec un maintien satisfaisant de l'attractivité
 - 3- avec la capacité à supporter l'impact des investissements
 - DAP, emprunts et ou LOA avec le soutien CD04 et région Sud



SCENARIOS

LA MISSION DU SEIGNUS D'ALLOS



Haut du domaine

Départ TSD Clos Bertrand

Base de loisirs

Pré de la Porte

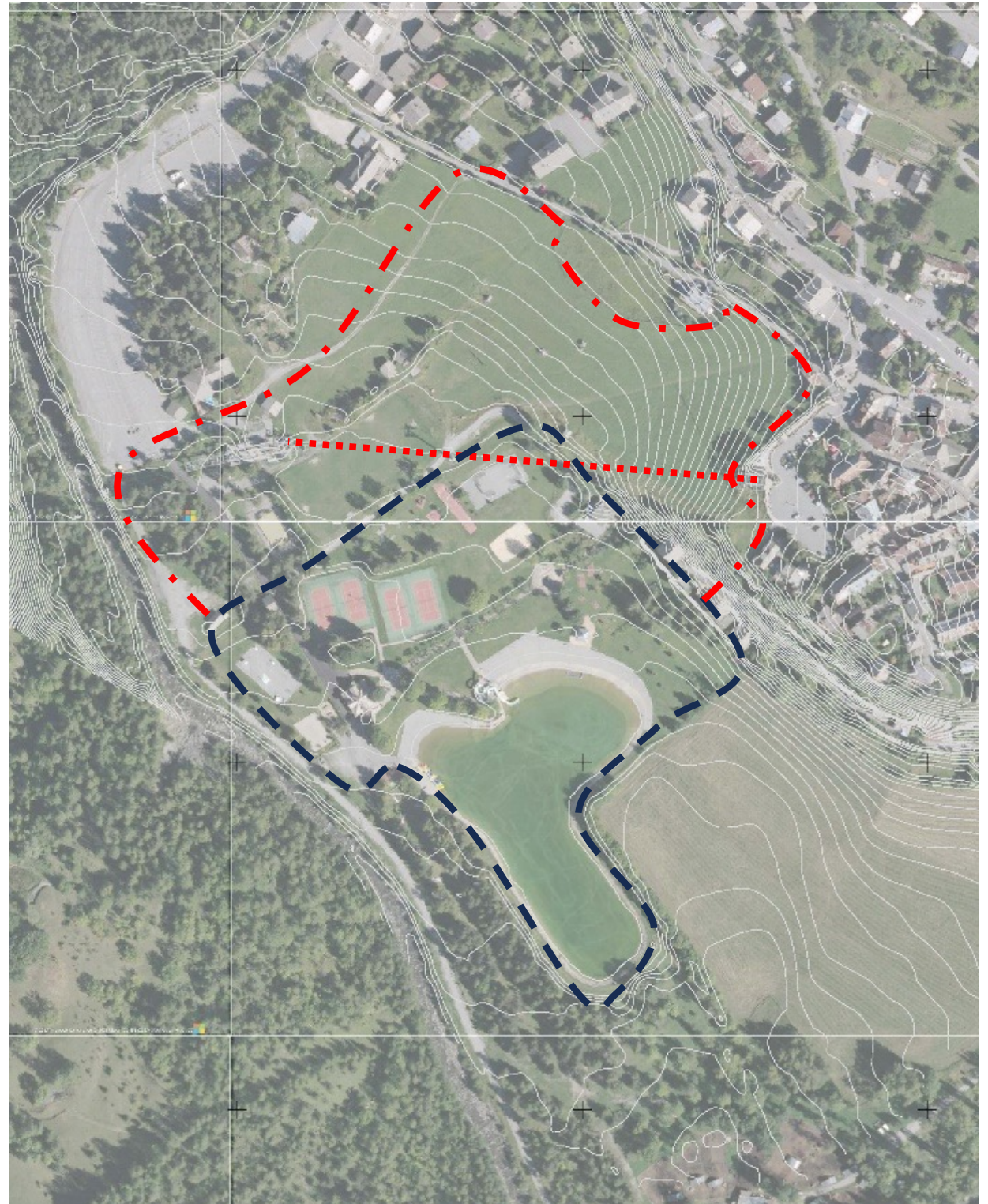
PROPOSITIONS : PRE DE
LA PORTE ET BASE DE
LOISIRS

LE SEIGNEUS





DIVERSIFICATION PRE DE LA PORTE





PARCELLE N°87 EN NON AEDIFICANDI SUR UNE DISTANCE DE -50M

Vente Mathieu Commune d'ALLOS

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT-SEPT. Le vingt sept Mars
PARDEVANT Maître Henri MOSCHETTI, Licencié en Droit, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle titulaire de l'Office Notarial de CAGNES-SUR-MER, Alpes-Maritimes, 3, Boulevard Maréchal
Juin, Soussigné.

CONT COMPARU

1/ Monsieur LEROY Gérard, demeurant à Saint Laurent du Var, Alpes Maritimes, 21 avenue général Leclerc

AGISSANT au nom et comme mandataire de :
Madame Léa Louise Joséphine GIRARD, épouse de Monsieur Lucien Paul MATHIEU, avec lequel elle
demeure à ALLOS, Alpes-de-Haute-Provence;

2/ Et Monsieur René CEZE, Maire de la Commune d'ALLOS, Département des Alpes-de-Haute-
Provence, domicilié à ALLOS, Alpes-de-Haute-Provence;

AGISSANT aux présentes au nom et pour le compte de :
La Commune d'ALLOS, Département des Alpes-de-Haute-Provence;
Tant en sa qualité de Maire de ladite Commune;

Page3 Devant ce: état, les parties se sont rapprochées et ont signé une convention sous
signatures privées en date à NICE du 28 Décembre 1986 que les parties déclarent parfaitement connaître et
dispenser le Notaire associé soussigné de la relater ci-après.

Page10 L'ACQUEREUR s'engage à n'effectuer et ce à titre définitif, aucun terrassement ou
aménagement de quelque type que ce soit, propre à modifier l'aspect ou le relief des terrains vendus sur une
distance de moins de cinquante mètres des limites séparatives entre le terrain vendu et la parcelle restant
acquise à Mme MATHIEU.

Page14 II.- En outre, Mme MATHIEU, vendeuse aux présentes, et la Commune
d'ALLOS, acquéreur aux présentes, conviennent de constituer sur la totalité de la parcelle de terre acquise,
une servitude de prospect au profit des parcelles de terre restant appartenir à Mme MATHIEU.

Les parcelles de terre ci-après désignées sous le vocable "FONDS SERVANT" se trouvent ainsi
grévées par une servitude "non aedificandi". En conséquence, l'ACQUEREUR ou ses ayants-droit ne pourront
construire quoi que ce soit sur l'étendue de la parcelle de terre présentement acquise.

CONVENTION

Christian BOITEL- AVOCAT 5, rue de la préfecture 06300 NICE Tel. 30.14.22

FAIT A NICE Le 28 DECEMBRE 1986

ENTRE

La Commune d'ALLOS (ALPES DE HAUTE PROVENCE) représentée par, son Maire en exercice,
demeurant es-qualité en l'hôtel de ville de ladite Commune.

ET

Madame MATHIEU Léa, Louise née GIRARD le 3 Juin 1910 a COLNARS de nationalité
FRANCAISE, demeurant à ALLOS (04260).

IL A ETÉ ÉTABLI LA PRESENTE CONVENTION ÉTANT PRÉALABLEMENT EXPOSÉ :

Page6 i) La Commune s'engage à n'effectuer et ce à titre définitif, aucun
terrassement, ou aménagement de quelque type que ce soit, propre à modifier l'aspect ou le relief
des terrains cédés, sur une distance de moins de 50 M. des limites, séparatives entre le terrain
exproprié et la parcelle restant acquise à Mme MATHIEU.



○ DIVERSIFICATION PRE DE LA PORTE ETE

Objectif : faire du Pré de la Porte une zone d'activités ludiques destinées aux plus jeunes.



Devalkart



Jeux en bois



Tyrolienne



Ventreglisse



Promenade confort

Une potentielle discussion est a engagée sur le futur rôle et place des activités quad, trampolines, châteaux gonflables et karts situées actuellement à la Foux.



Hydromachine

○ DIVERSIFICATION PRE DE LA PORTE HIVER

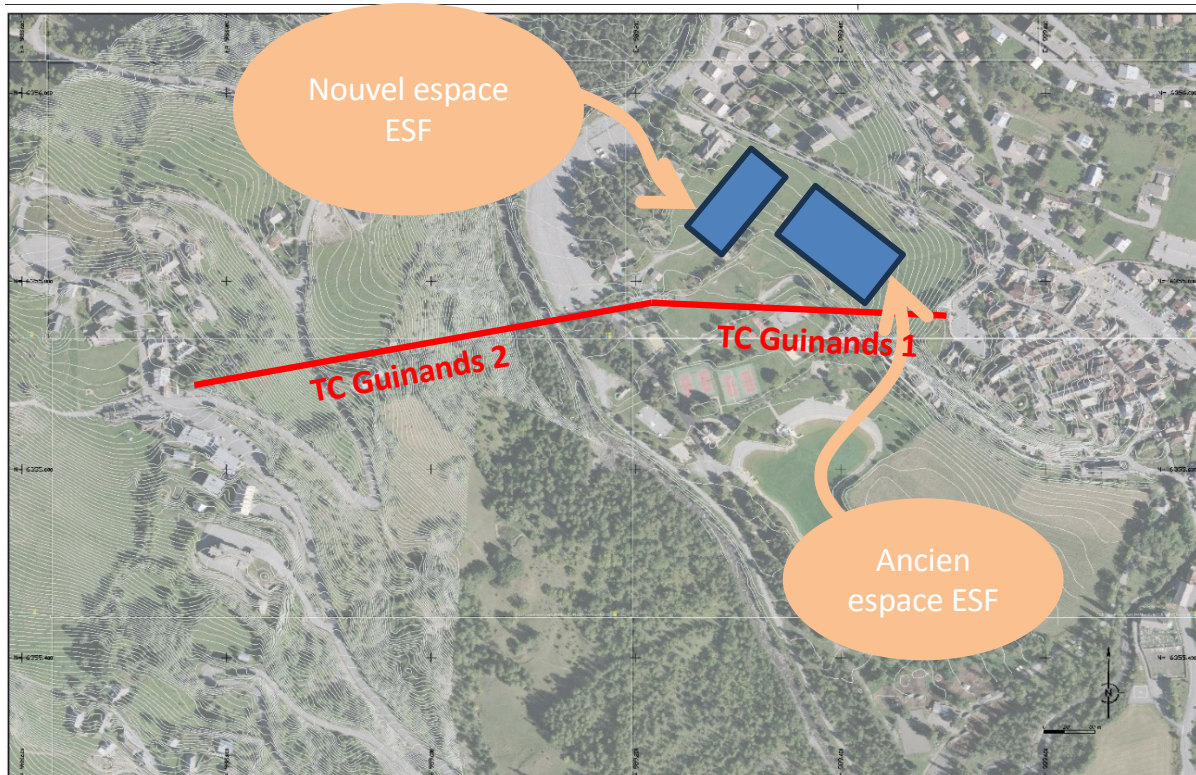
Snow tubing

Initiation SDF sur le sentier promenade confort

Luge



Nouvel emplacement stade ESF



Objectif : libérer un espace propice aux activités glisses sous l'actuel Guinand 1.



DIVERSIFICATION BASE DE LOISIRS

ALTA LUMINA



<https://www.altalumina.com/>

Les parcours nocturnes Lumina sont des expériences immersives en plein air.

Objectifs : scénariser le riche patrimoine culturel et naturel de la vallée à travers cette activité. Cela répondrait en parallèle aux préconisations de l'étude Diathémis.

Le multimédia est intégré à la nature environnante pour immerger les visiteurs de tous âges dans un monde imaginaire et susciter l'émerveillement.

Tarification du parcours des Gets



Il existe une quinzaine de parcours dans le monde dont 2 en France, à Rochefort et aux Gets. La durée de cette expérience est d'environ une heure.

Le site des Gets :

Ouverture : **250 jours par an.**

Recettes annuelles : **800 000 euros**



ADULTE : 19,50 €

16 ANS ET +

ENFANT : 10,50 €

5 À 15 ANS

BAMBIN : GRATUIT

4 ANS ET -

FAMILLE : 55 €

2 ADULTES + 2 ENFANTS

○ DIVERSIFICATION BASE DE LOISIRS

Au même endroit que l'Alta Lumina, nous proposons, un espace de décompression, axée sur la détente, la relaxation et le retour à la nature, en communion avec les éléments primaires ; la forêt, l'eau, le sol...



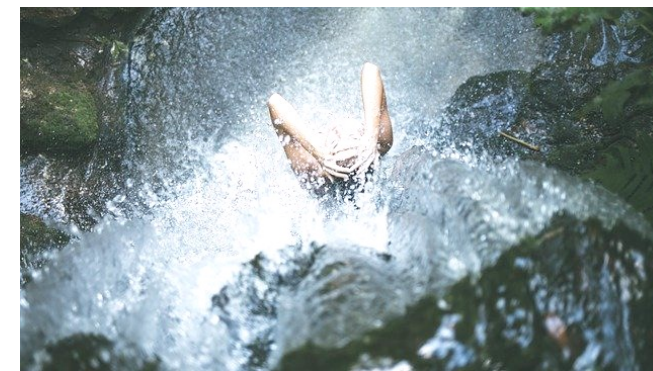
Cet espace de deux hectares en contre bas du plan d'eau entre forêt et rivière pourrait être le lieu d'apaisement de la vallée.

Activité payante accessible la journée à l'ombre du soleil du Sud, il se transforme en concert de lumière retraçant l'histoire d'un fond de vallée, source du Verdon, au patrimoine historique et naturel importants.



Bain nordique
de la Praille
(Hauteville 01)

Sylvo-aqua relaxation



○ DIVERSIFICATION BASE DE LOISIRS

La base de loisirs propose déjà un grand nombre d'activités ludiques sur et hors de l'eau.

Véritable force du village d'Allos, il s'agit ici de structurer l'offre en proposant des activités complémentaires en lien avec l'image que doit se créer Allos et sa vallée.

Un travail avec l'office de tourisme sera à mener, d'ores et déjà nous proposons 4 activités à forte valeur ajoutée :

- Le Wibit, exemple des Gets au lac de l'école.
- Le téléski nautique. (des retours du test?)
- Mur d'escalade sur l'eau
- Cinélac



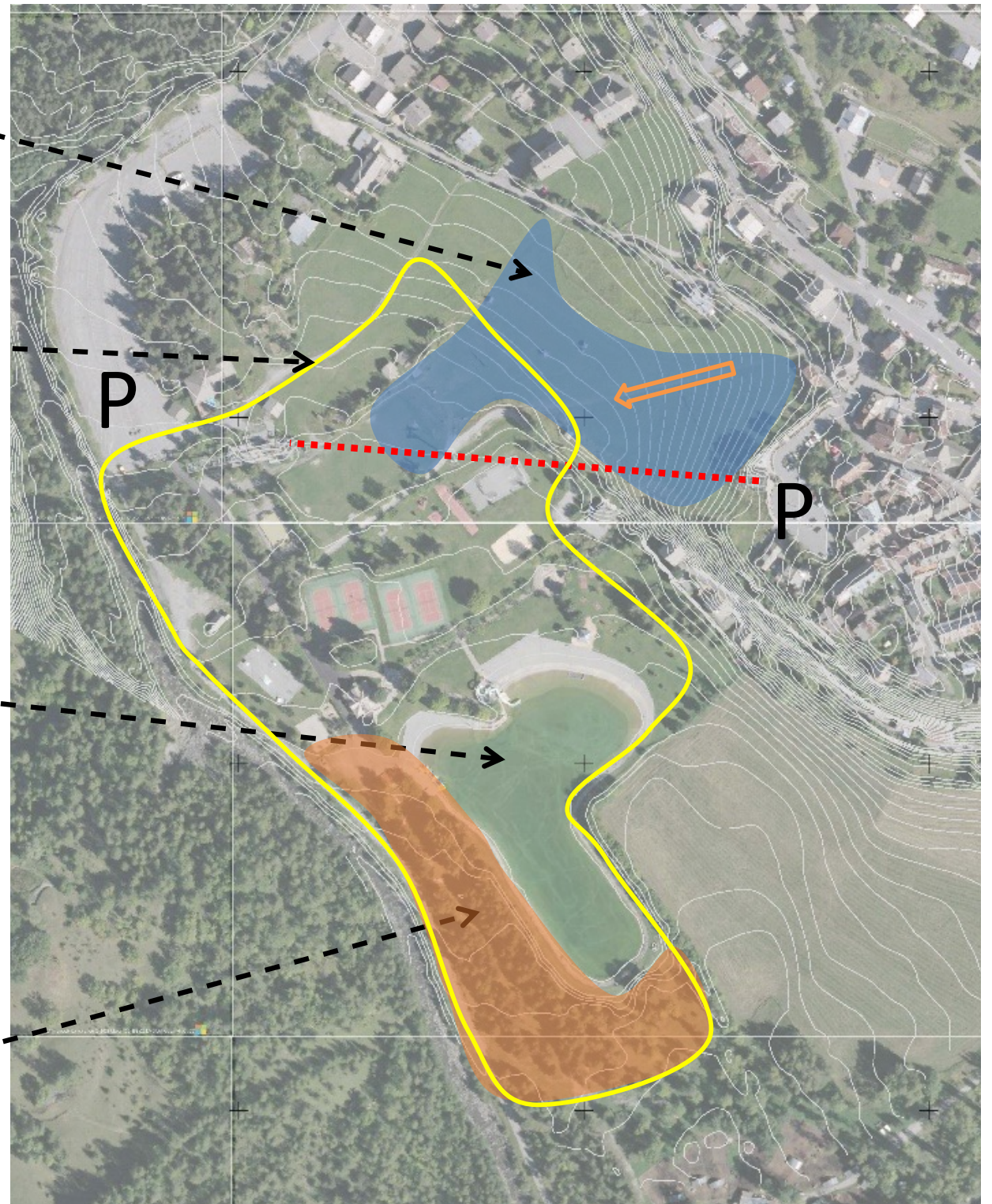
Wibit : activité présente sur le lac de Castillon à 45 minutes en voiture. (A étudier)

Espace d'initiation à la glisse. (Luges, snowtubing, dévalkart)

Circuit promenade confort et SDF à étudier.

Nautisme : télési, ciné lac, mur d'escalade et wibit.

Alta Lumina et espace de détente (sylvatorium)





3 SCENARIOS POUR LE REMPLACEMENT DES GUINANDS AU PRE DE LA PORTE

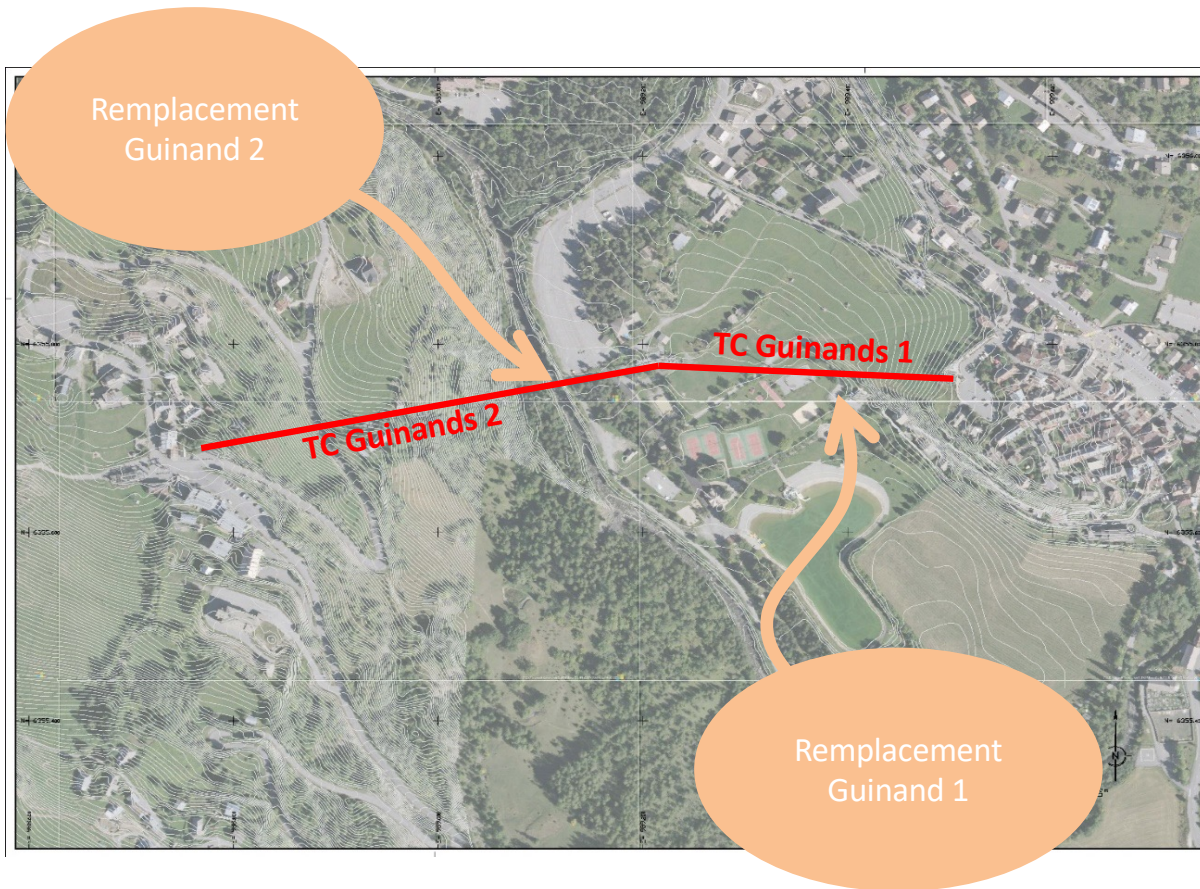


SCENARIO PRE DE LA PORTE 1

REPLACEMENT DE GUINAND 2 ET DE GUINAND 1
PAR DES APPAREILS NEUFS

Objectifs

- Une nouvelle ligne complète qui permet de s'affranchir des grandes inspections
- Une liaison Village – Pré de la Porte – domaine skiable plus efficient



Volet financier

	Investissements (études, aléas et travaux) HT
Guinands 1	5,7M€
Guinands 2	8,9M€
TOTAL	14,6M€

Caractéristiques techniques

	Guinand 1	Guinand 2
Débit	1 800p/h (à termes)	1 800p/h (à termes)
Longueur	297m	565m
Capacité cabine	10	10
Dénivelé	24m	112m
Vitesse	6m/s	6m/s

SCENARIO PRE DE LA PORTE 2

REPLACEMENT DE GUINAND 2 ET RETROFIT DE GUINAND 1

Comprenant:

- Fourniture
- Transport
- Prestations

Objectifs

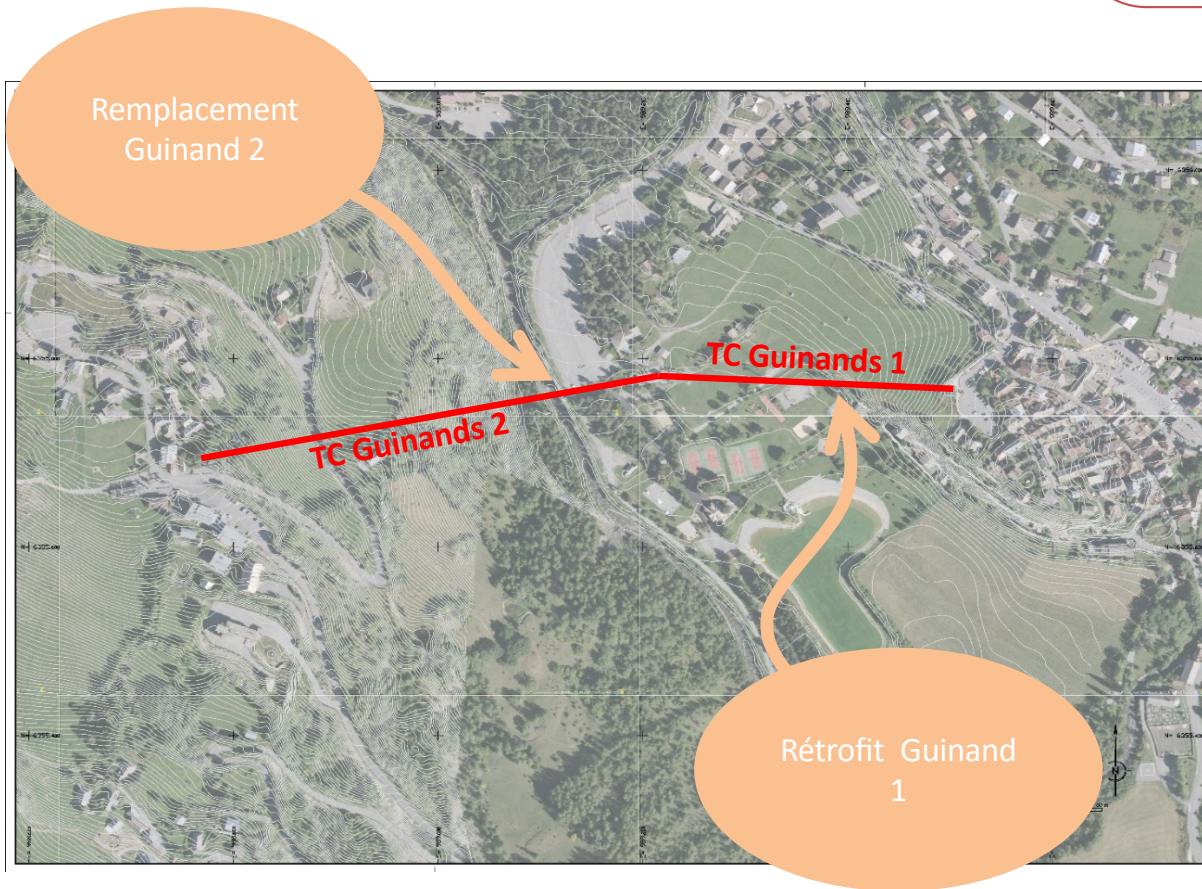
- Une liaison village – Pré de la Porte – domaine skiable, plus efficient.
- Guinands 1 et 2 = GI à 15 ans sauf pour les éléments non rétrofités sur Guinands 1 dont les GI seront à répéter tous les 5 ans
- Economie d'investissement sur la ligne des Guinands 1 via son rétrofit

Volet financier

	Investissements (études, aléas et travaux) HT
Guinands 1	2,3M€
Guinands 2	8,5M€
TOTAL	10,8M€

Caractéristiques techniques

	Guinand 1	Guinand 2
Débit	500 p/h	1800p/H (à termes)
Longueur	297m	565m
Capacité cabine	10	10
Dénivelé	24m	112m
Vitesse	6m/s	6m/s



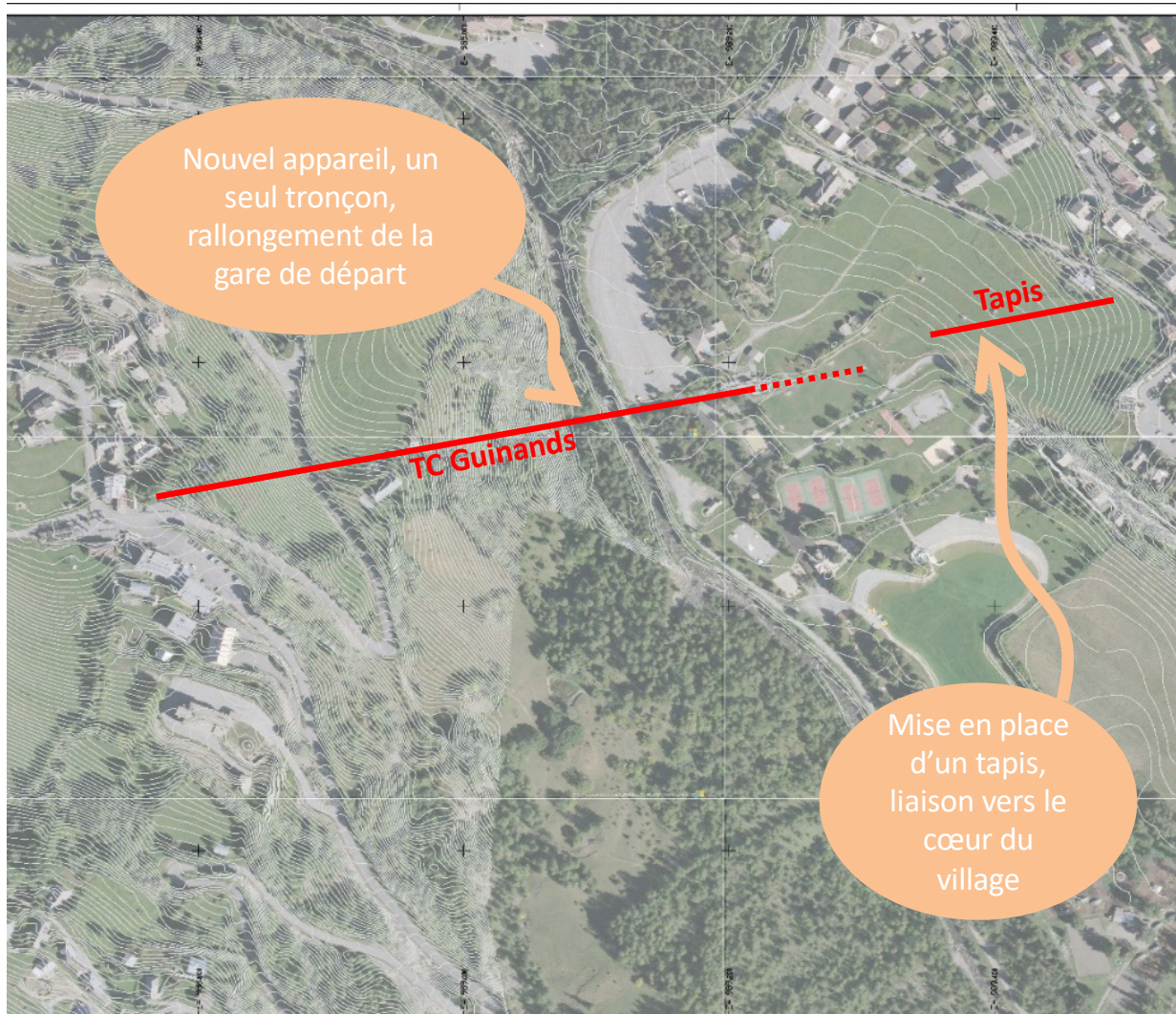


SCENARIO PRE DE LA PORTE 3

1 SEUL GUINAND, RALLONGE

Objectifs

- Economies d'investissement et d'entretien en supprimant les Guinands 1.
- Rallongement de la ligne des Guinands 2 sur le Pré de la Porte et complément de liaison vers le village avec un tapis roulant.



Volet financier

	Investissements (études, aléas et travaux) HT
Guinands	8,5M€
Tapis du Pré de la Porte	300,06K€
TOTAL	8,8M€

Caractéristiques techniques

	TC Guinands	Tapis du Pré de la Porte
Débit	1800p/h	1500p/h
Longueur	655m	75m
Capacité cabine	10	
Dénivelé	102m	15m
Vitesse	6m/s	De 0 à 1,2m/s



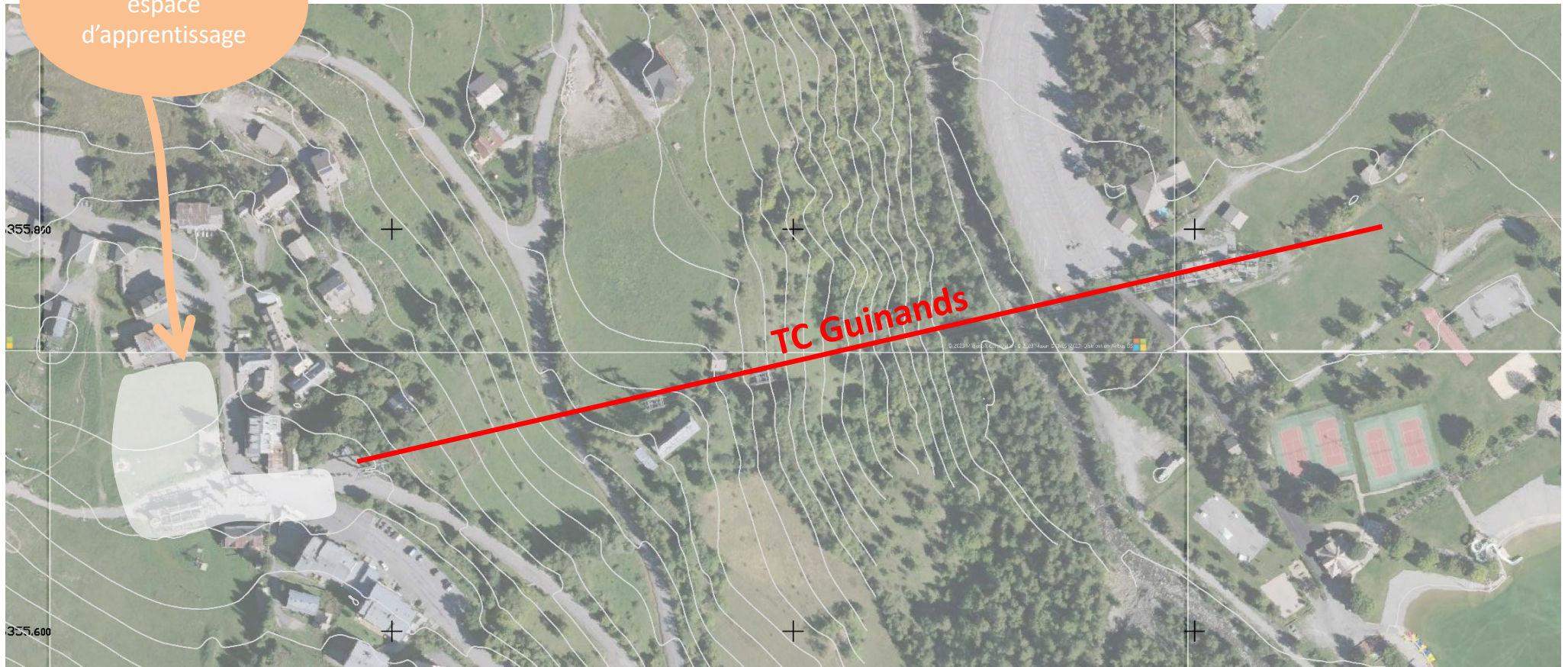
SCENARIO PRE DE LA PORTE 3

1 SEUL GUINAND, RALLONGE

Objectifs du déplacement de la gare d'arrivée de Guinands 2 :

- Création d'une place blanche
- Mise en place d'un espace d'apprentissage d'altitude
- Meilleure gestion des flux skieurs-piétons.
- Caractéristiques de l'espace d'apprentissage :
 - Surface : 4 000 m²
 - Pentes : 6-9%

Place blanche et
espace
d'apprentissage



4 opérations communes :

- Transformation du TSD6 en télémix
- Diversification du haut de Clos Bertrand
- Terrassement S du Serre et Bosse à Comé
- amélioration performance enneigeurs

4 réaménagements pour la partie domaine skiable

SCÉNARIOS POUR LA TRANSFORMATION DU DOMAINE

○ Opérations communes

TRANSFORMATION DU TSD 6 CLOS BERTRAND EN TELEMIXTE



Objectif : Organiser une continuité piétonne efficace vers une zone de restauration et d'activités diversifiées d'altitude.

Cet investissement dépendra des projets annexes, la continuité piétonne étant déjà assurée par le TSD. Un phasage sera à mettre en place lors de la structuration du scénario choisi.

Cet investissement sera traduit dans les comptes d'exploitation de chacun des scénarii.

Ce chantier implique :

Un rallongement des gares pour la mise en place du quai d'embarquement des cabines. (cf photo)

Mise en place de cabines plus petites pour permettre la rentrée en gare.

Technique :

Des cabines de 6 places, tous les 5 ou 6 sièges.

Temps entre les cabines : 45 secondes

Exemple de mutation de TSD en TMX, le cas du téléporté du Diable aux 2 Alpes.



Opérations communes



TRANSFORMATION DU TSD 6 CLOS BERTRAND EN TELEMIXTE

Automatisme

L'automatisme actuel est conservé mais de nombreuses modifications sont à prévoir :

- Gestion des cheminements à revoir complètement
- Nouveaux volets O/F cabines
- Gestion des moteurs additionnels de voie
- Rajout de barrières immatérielles en fin de piste
- Surveillance aiguillage supplémentaire pour la VG en G2
- Système de cadencement à revoir
- Modification du câblage (extensions de gares et nouveaux dispositifs)
- Départ de puissance à modifier

Volet financier

	Investissements (études, aléas et travaux) HT	Retour sur investissements
TSD6 et Telemix (cabines 6 places)	4,7M€	
TSD6 et Telemix (cabines 4 places)	4,5M€	

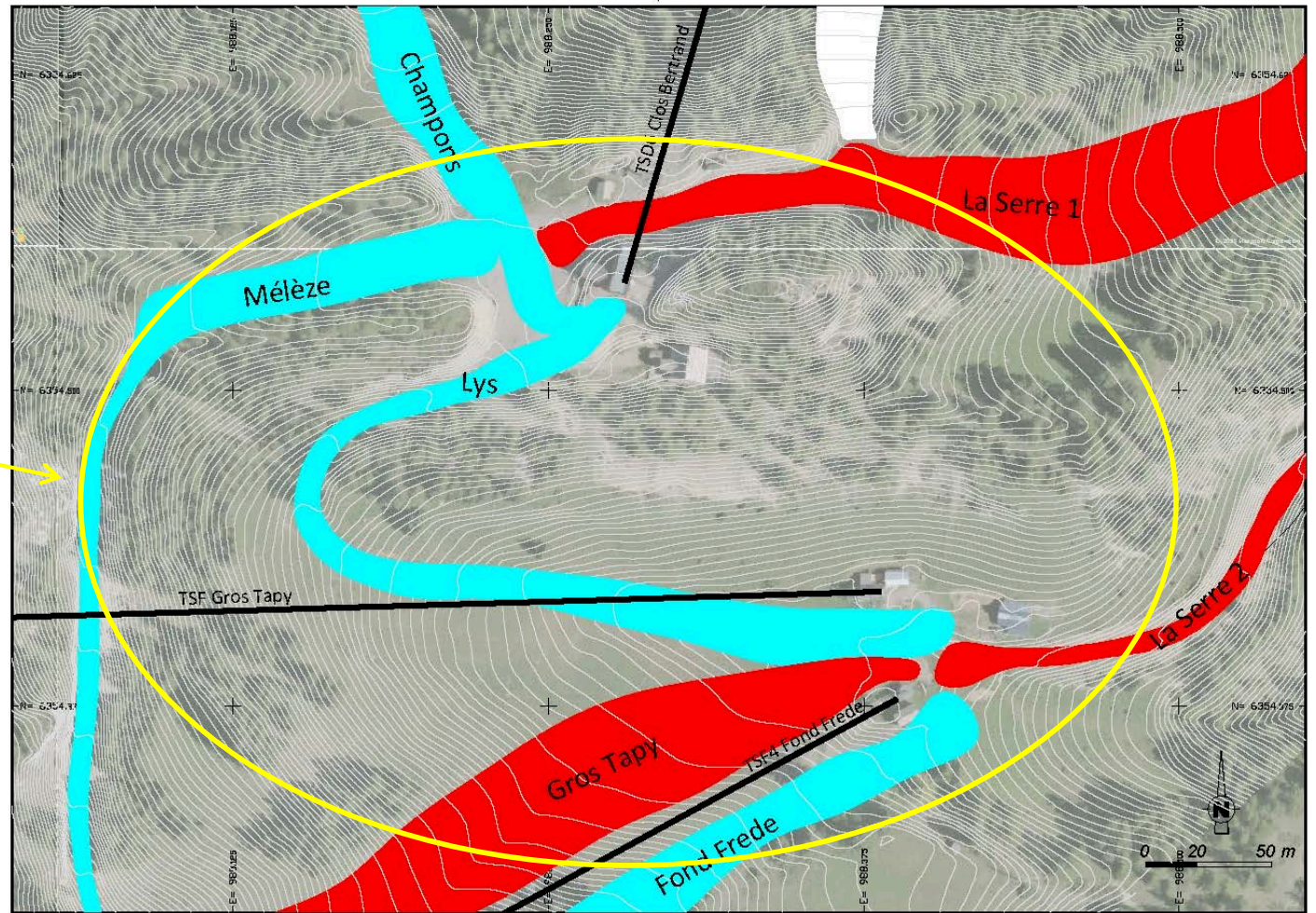
Comprenant:

- Fourniture
- Transport
- Prestations

Cabines 6 places	Cabines 4 places
12 cabines 6pl C6S150 complets (avec suspentes et attaches LPA-M)	16 cabines 4pl C6S150 complets (avec suspentes et attaches LPA-N)
65 pinces LPA-M pour les sièges existants	
Matériel nécessaire à la modification des gares G1 et G2	Matériel nécessaire à la modification des gares G1 et G2



Potentielle zone d'activités



OPÉRATIONS COMMUNES

DIVERSIFICATION

HAUT DE CLOS BERTRAND

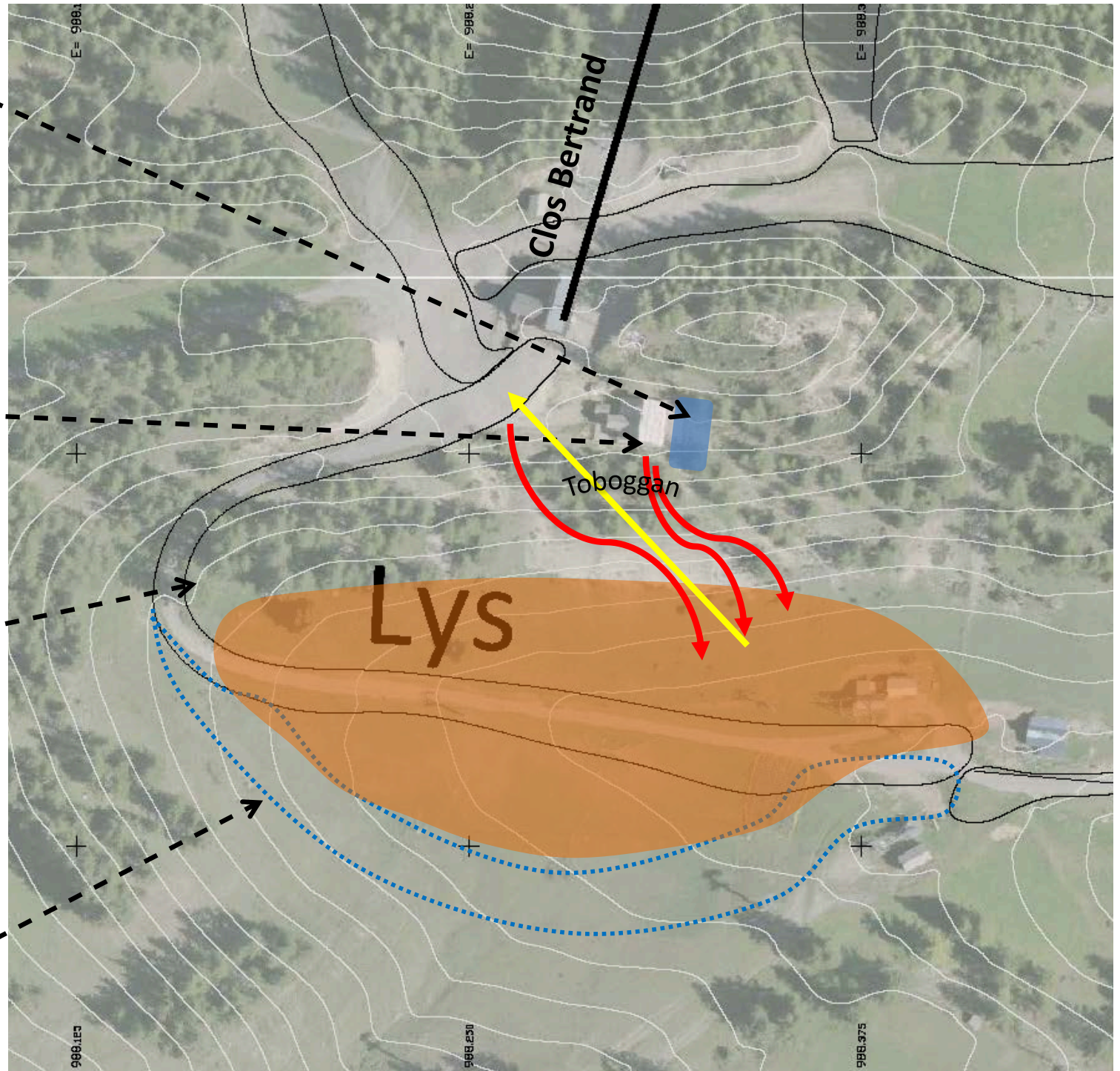
Espace de contemplation, et d'événements.

Restaurant Autapies

Espace de glisse 4 saisons :
Été : VTT et Trotin 'herbe
Hiver : Fat bike, dévalkart

Nouvelle piste du Lys

→ Tapis



Opérations communes
DIVERSIFICATION HAUT DE CLOS BERTRAND



**Initiation
VTT**



**Snacke
Gliss**

**Espace de
glisse
d'altitude
réversible hiver
été**



**Paret/
Snoc**



Trotin'herbe

**Mountain
kart**



Volet financier



**Réseau de
tobogans**

	Investissements (études, aléas et travaux) HT
Tapis H. Clos Bertrand	460K€
Terrassements	40K€
Engins de loisirs	100K€
TOTAL	600K€

Fatbike



Opérations communes
DIVERSIFICATION HAUT DE CLOS BERTRAND

Objectifs :

Création d'une plateforme suspendue depuis la terrasse du restaurant, support d'événements.

Mise en place d'assises filets.

Cette espace domine la zone de glisse offrant une activité pour tous.



**Yoga
méditation**

**Espace de
contemplation
hiver et été**



**Concerts
Animations**



**Fondu,
apéritifs**





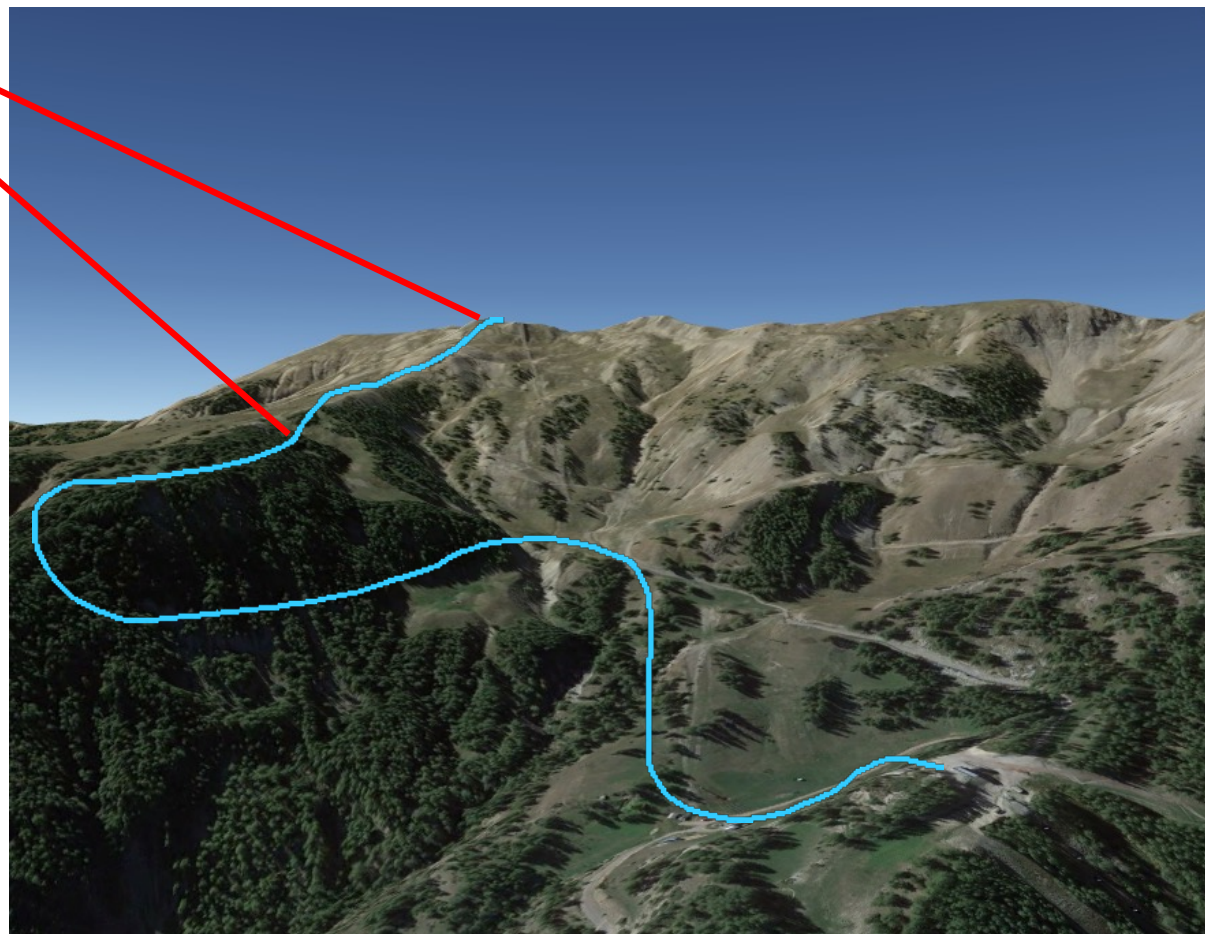
Opérations communes

DIVERSIFICATION HAUT DE CLOS BERTRAND

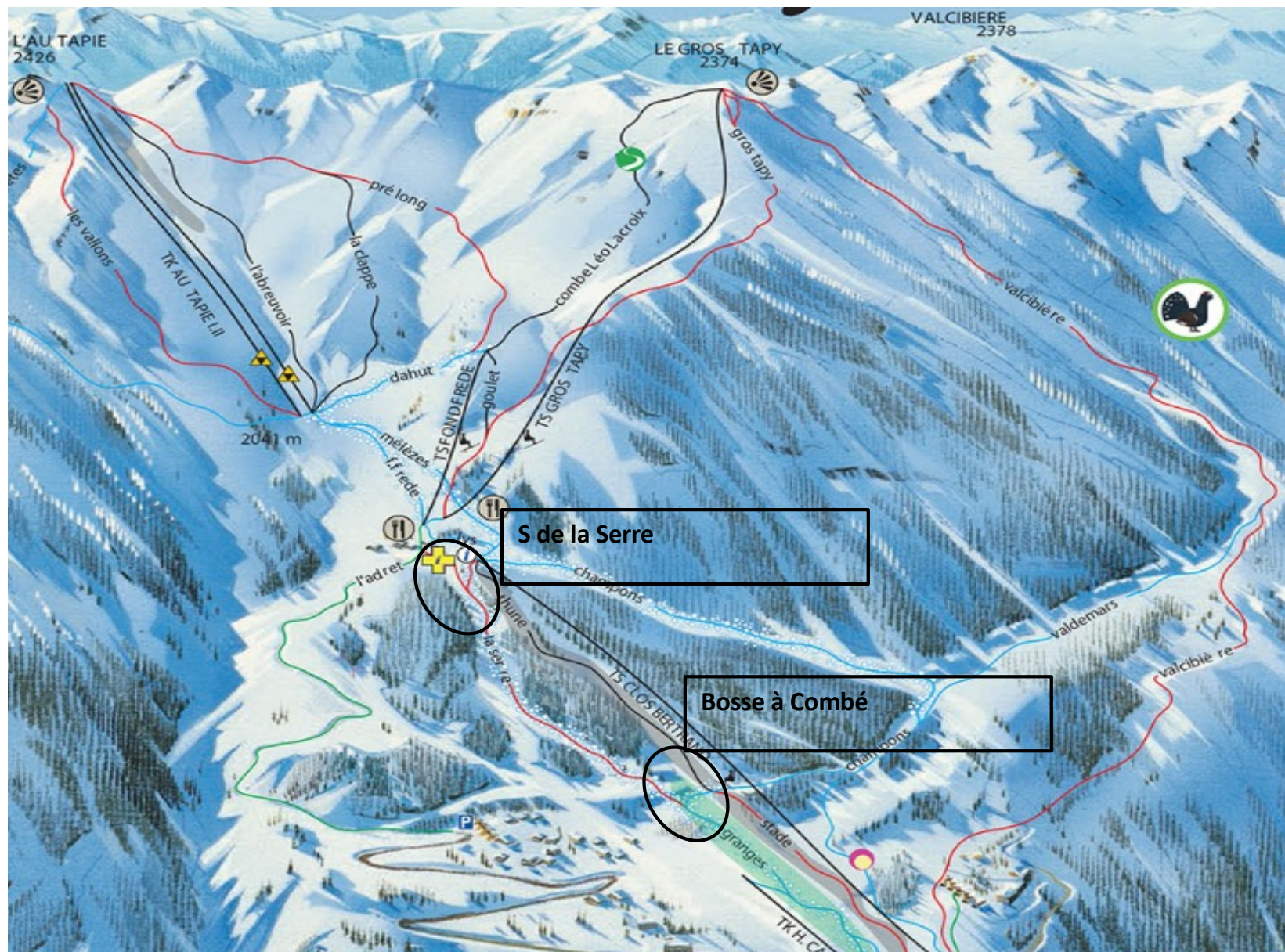
Balade et randonnée
hiver et été

Objectif :

- Valoriser l'espace naturel du Seignus et notamment les crêtes panoramiques.
- Créer un objectif à la balade



○ Opérations communes
TERRASSEMENT

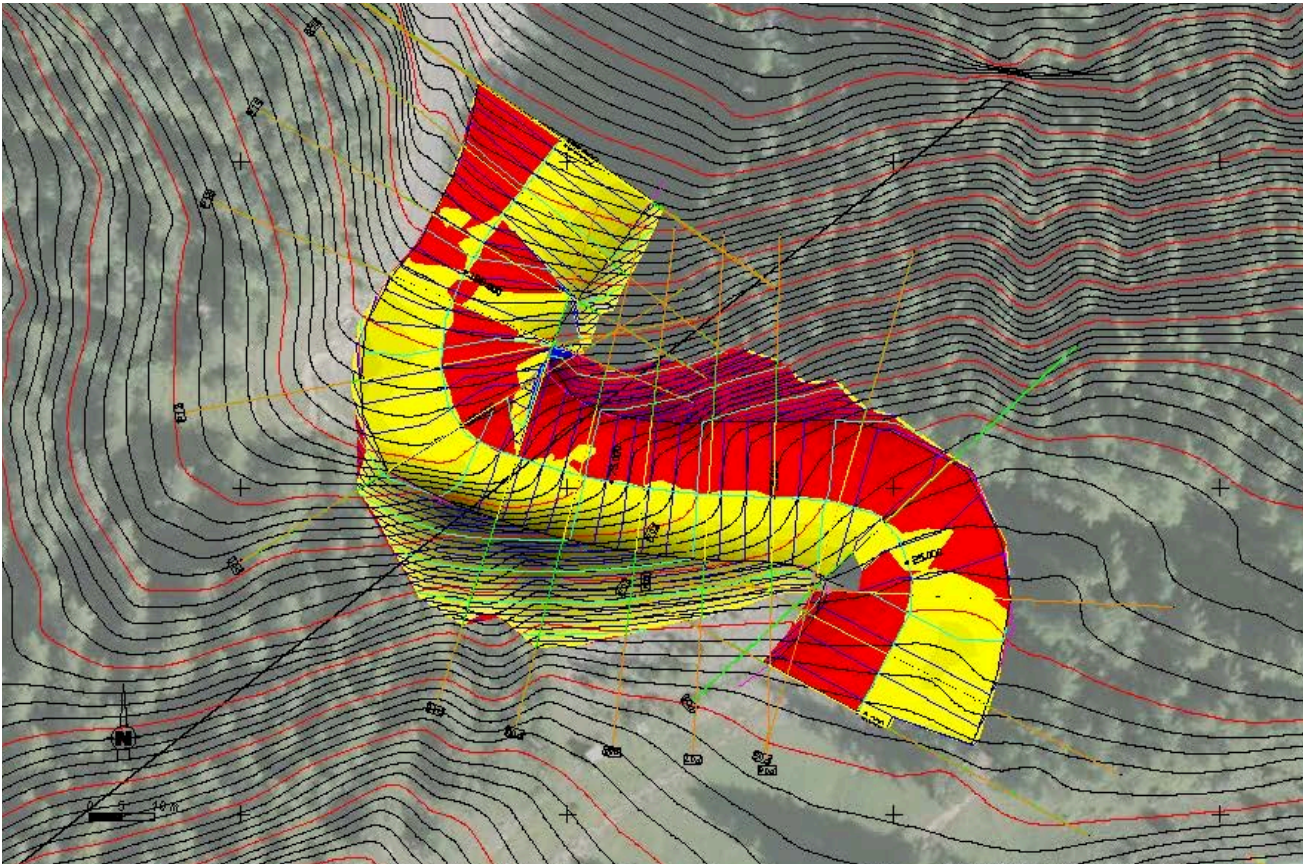




Opérations communes TERRASSEMENT

- La piste de la Serre est destinée aux très bons skieurs
- Cette piste rouge est principalement utilisée par l'école de ski
- Ces travaux de terrassement ne sont pas prioritaires
- Le S a actuellement une largeur de 10 m et une pente qui avoisine les 20-30%

Terrassement de pistes : le S de la Serre



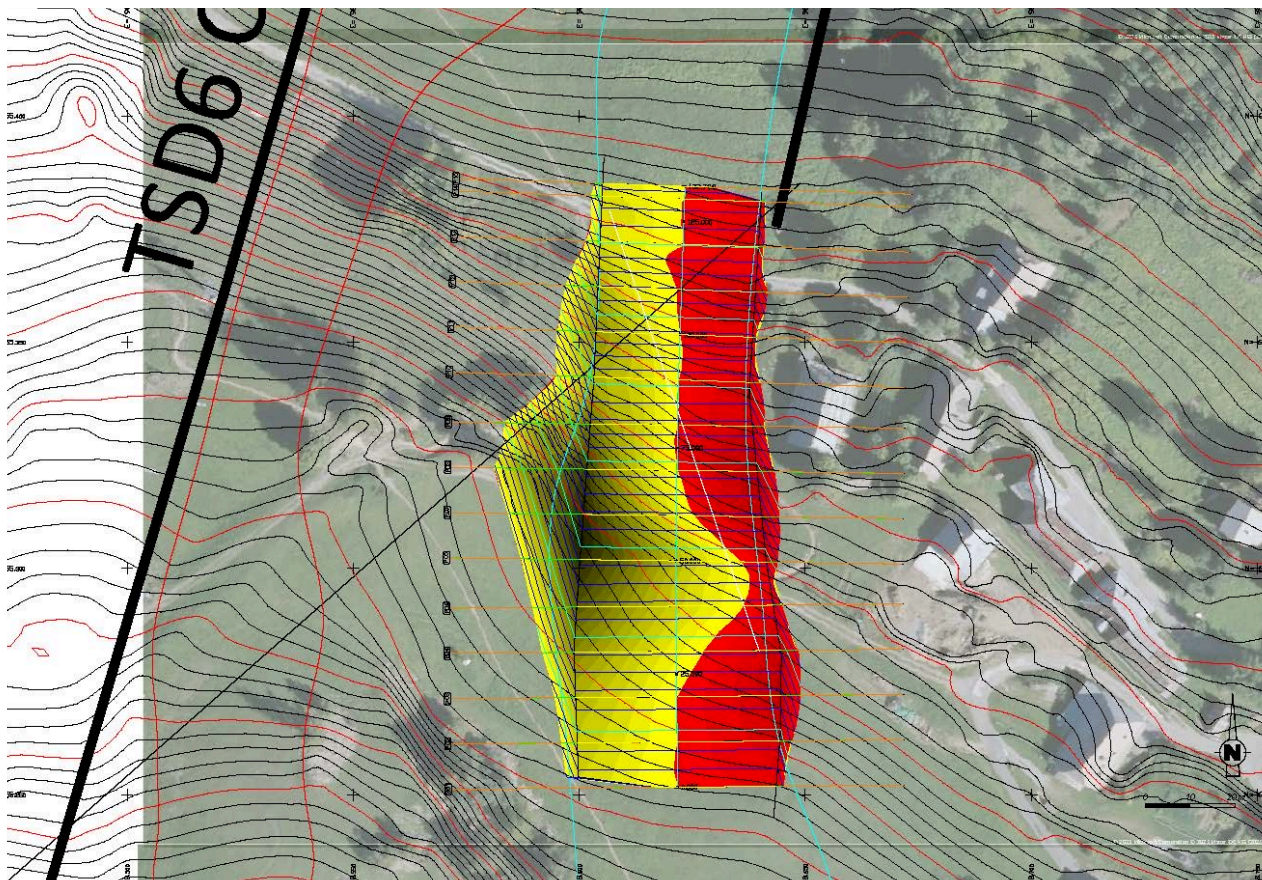
Détails

- Largeur de la traversée de 20 m
- Volume déblais / remblais de 4000 m³
- Talus technique 1/1
- Longueur des travaux, environ 100 m

○ Opérations communes TERRASSEMENT

- La piste de la Grange est la piste principale pour le retour station
- La « bosse à Combé » représente le passage délicat de cette piste, un important travail de damage est réalisé pour combler et corriger le devers de la piste

Terrassement de pistes : la bosse à Combé

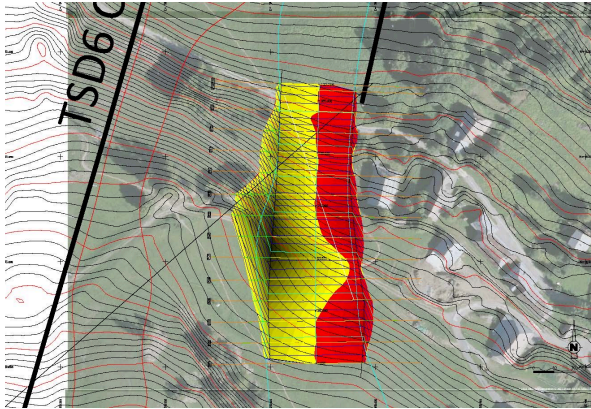


Détails

- Longueur des travaux, environ 135 ml
- Largeur de la piste au niveau de la grange : 35 m
- Volume déblais / remblais de 6000 m³
- Talus techniques 3/2

○ Opérations communes

Améliorer la performance de l'enneigement



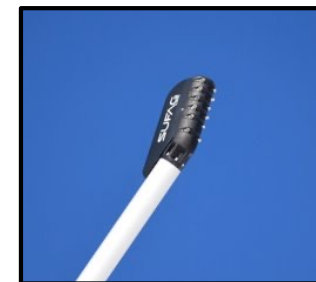
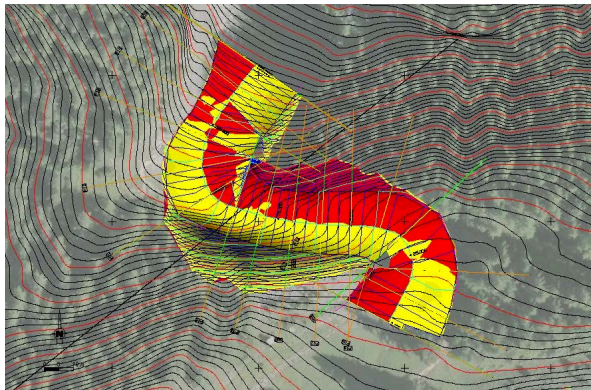
Objectif

- Performer la neige de culture
- Rendre les pistes plus sécuritaires et confortables
- Diminuer les heures de damage

Neige de culture

- Rétrofit des têtes d'enneigeurs au nombre de 35

Terrassement de pistes





4 opérations communes :

- Transformation du TSD6 en télémix
- Diversification du haut de Clos Bertrand
- Terrassement S du Serre et Bosse à Comé
- amélioration performance enneigeurs

4 réaménagements pour la partie domaine skiable

4 SCÉNARIOS POUR LA TRANSFORMATION DU DOMAINE

SCENARIO 1

LE DOMAINE SKIABLE A L'IDENTIQUE

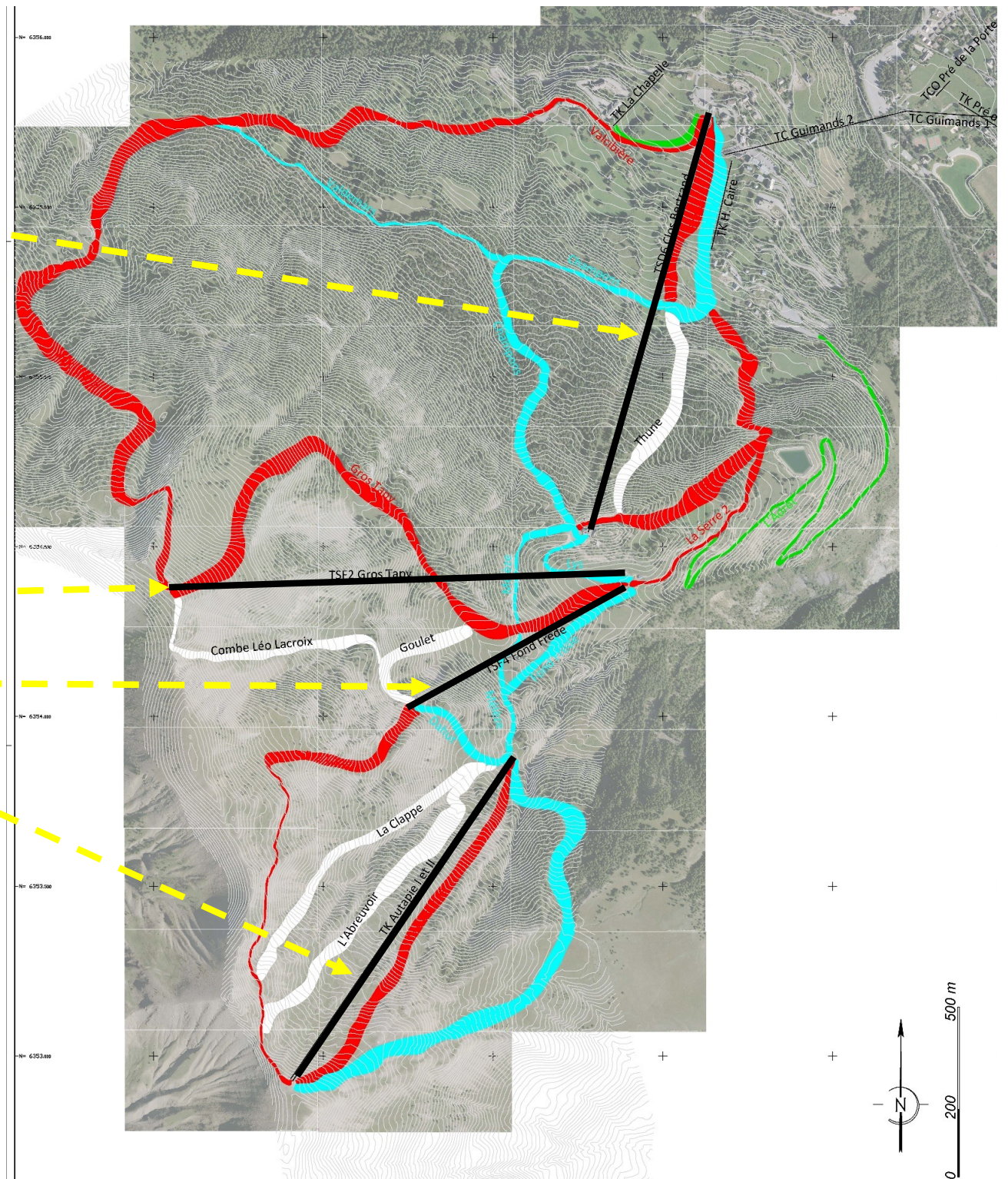
TSD Clos Bertrand

TSF Gros Tapy

TSF Font Frede

TK Autapie

Ce scénario modélise le domaine skiable du Seignus avec un parc de remontées identiques. Cependant, des investissements sur la neige de culture et les terrassements de pistes sont pris en compte



SCENARIO 2

ON SKIE SUR LES CRÊTES

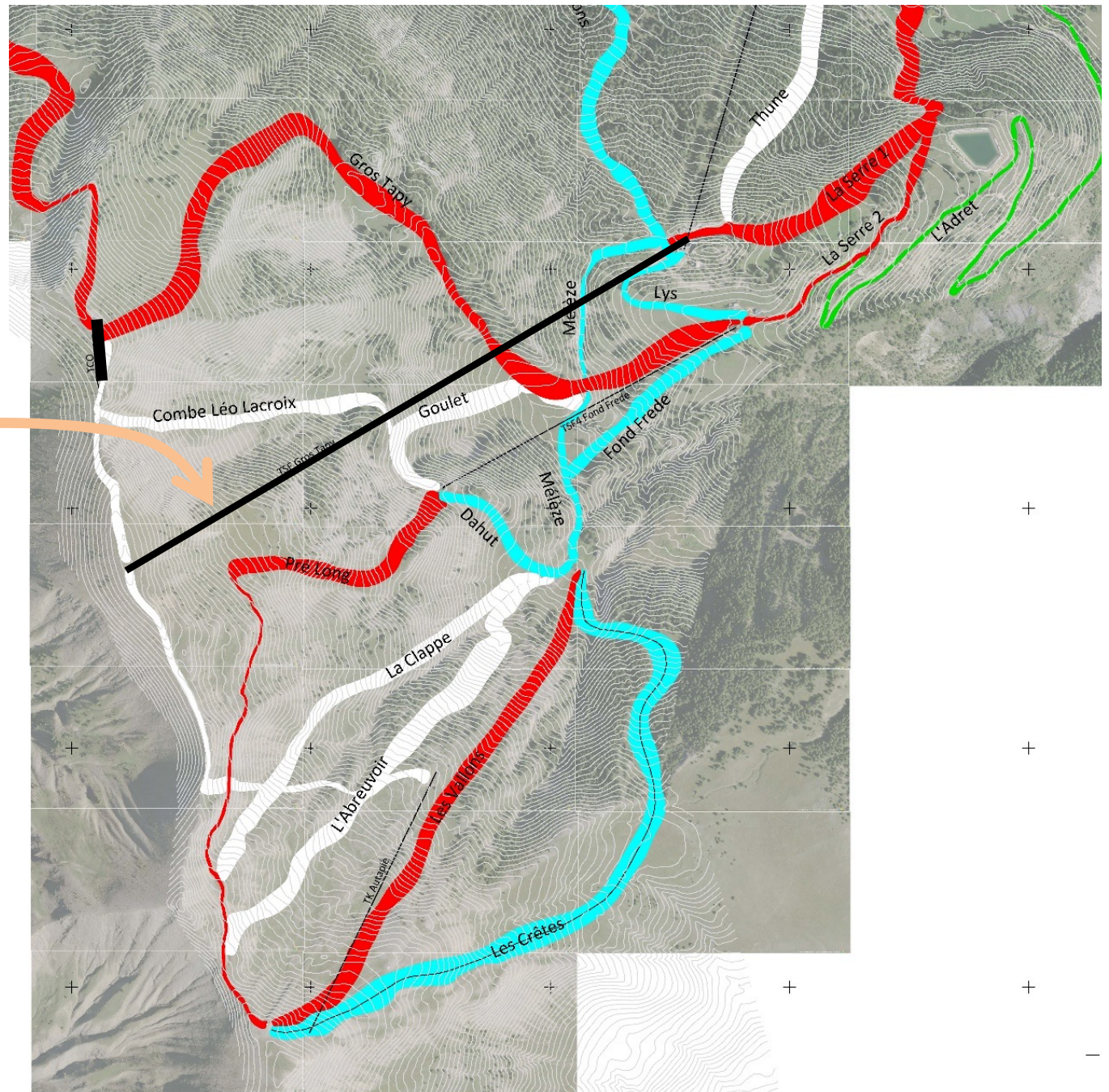
Nouvel axe,
nouvel
appareil, TSF
Gros Tapy

Ce scénario implique le remplacement du TSF Gros Tapy, son axe serait changé afin d'arriver sur un point haut de la crête permettant de desservir l'ensemble du DS.

Ce scénario implique l'installation d'un télécorde et des terrassements supplémentaires.

Seul un des téléskis Autapie serait maintenu mais raccourci

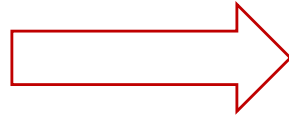
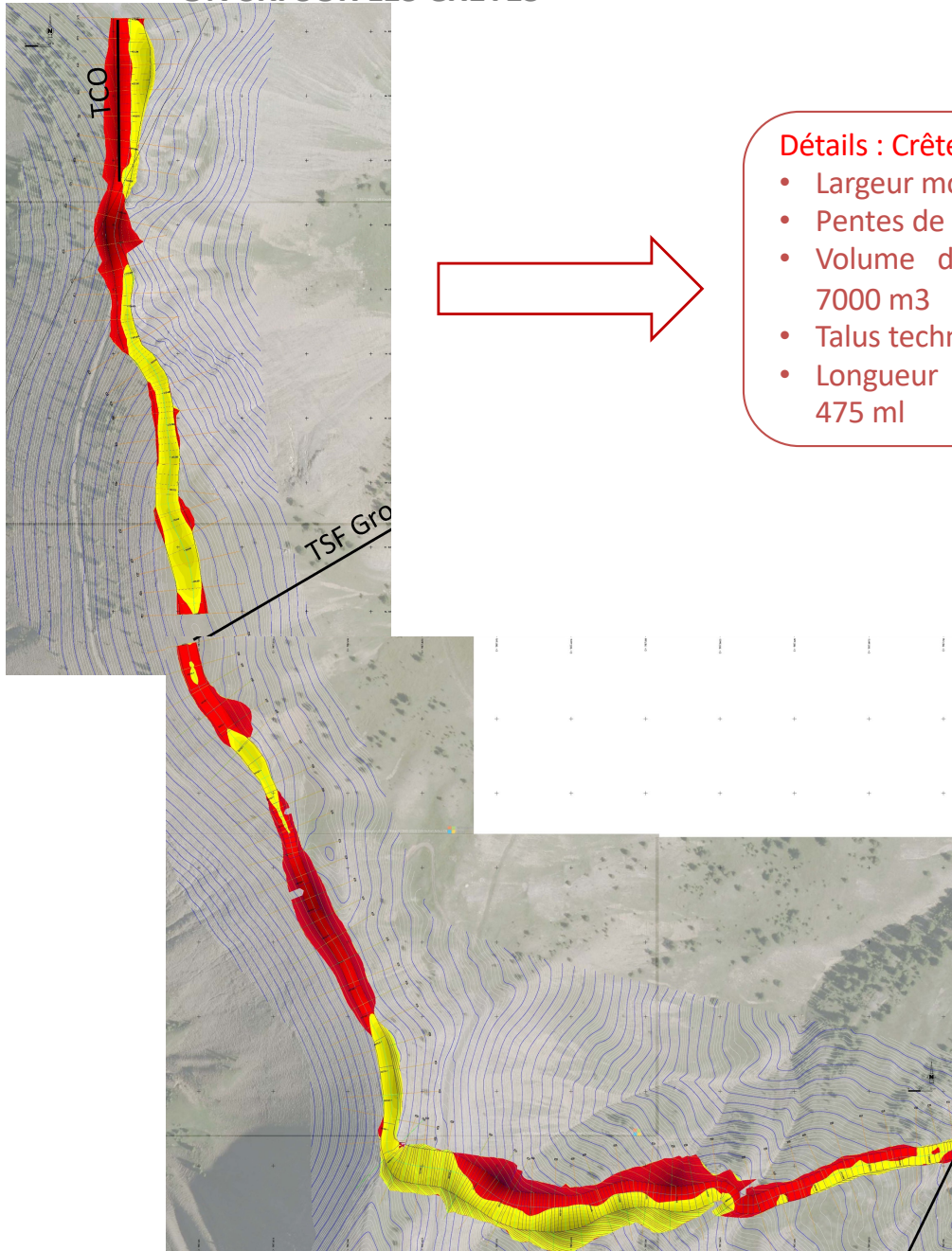
Domaine skiable selon le scénario 2





SCENARIO 2

ON SKI SUR LES CRÊTES



Détails : Crête n°1

- Largeur moyenne de 15 m
- Pentés de 2 à 30 %
- Volume déblais / remblais de 7000 m³
- Talus technique 1/1
- Longueur des travaux, environ 475 ml



Détails : Crête n°2

- Largeur de 10 à 30 m
- Pentés de 6 à 45 %
- Volume déblais / remblais de 25 000 m³
- Talus technique 1/1
- Longueur des travaux, environ 975 ml

SCENARIO 3

RATIONALISATION DU DOMAINE SKIABLE

Domaine skiable selon le scénario 3,
démantèlement des Autapie et de Gros Tapy.

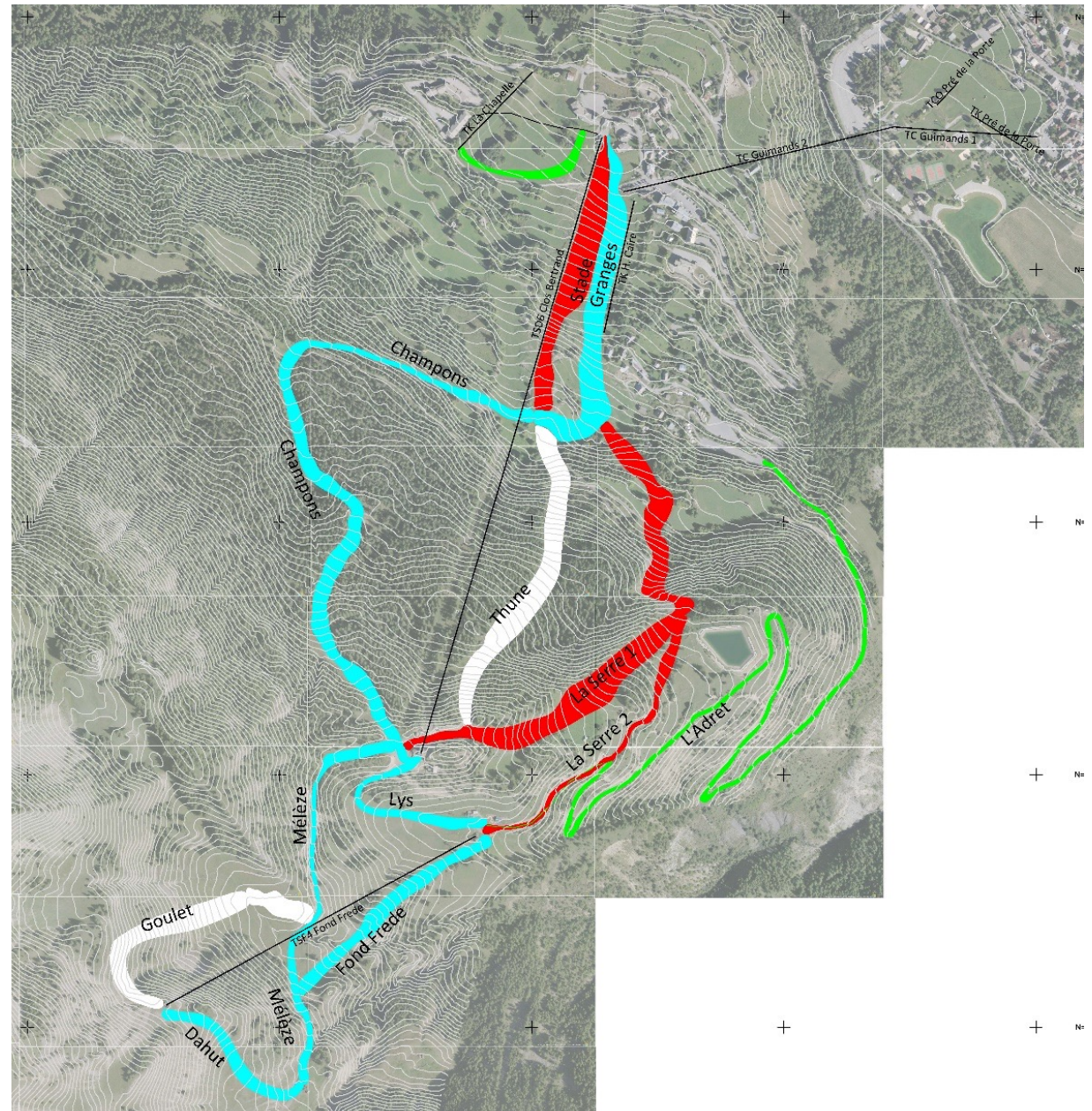
Objectifs

- Economies sur l'exploitation des appareils situés en haut de domaine (Gros Tapy et Autapie)
- Apport de nouvelles sources de revenu à travers la diversification des activités et les services

Ce scénario est tourné vers une rationalisation du domaine skiable.

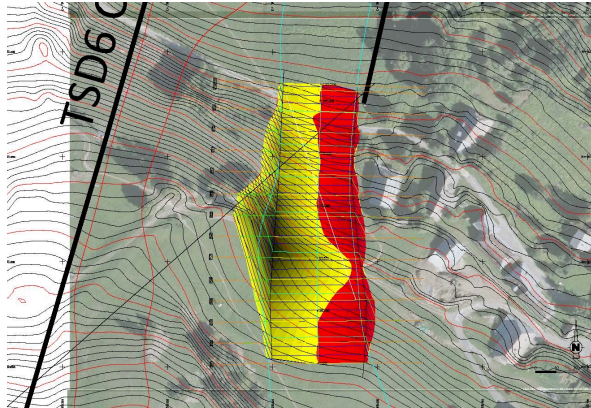
Au regard des charges exponentielles (coût du MW/h, du GNR) l'exploitation du domaine skiable est recentrée.

Les activités de diversification et services sont des sources de revenu permettant de pérenniser et maintenir l'activité ski

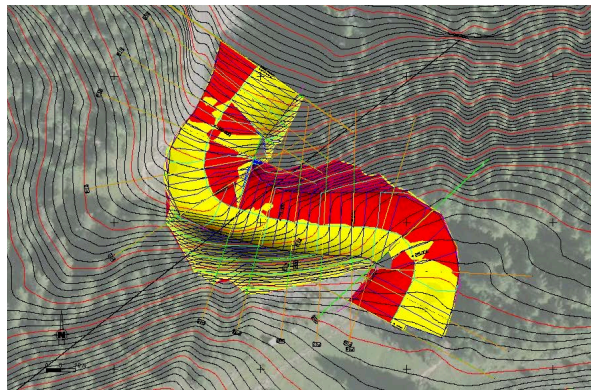


SCENARIO 3

RATIONALISATION DU DOMAINE SKIABLE



Terrassement de pistes



Objectifs

- Se diversifier et se positionner comme un domaine complémentaire à la Foux
- Economies de temps et coûts concernant le damage
- Economies sur l'exploitation des appareils situés en haut de domaine (Gros Tapy et Autapie)
- Apport de nouvelles sources de revenu à travers la diversification des activités et les services

Neige de culture

- Rétrofit des têtes d'enneigeurs au nombre de 35



Grandes Inspections

- Programmes répétés des GI pour chacun des appareils

	20 23	20 24	20 25	20 26	20 27	20 28	20 29	20 30	20 31	20 32	20 33
Font Frede		GI									
Clos Bertrand							GI				
Guinand 1	GI					GI					GI
Guinand 2		GI					GI				

SCENARIO 4

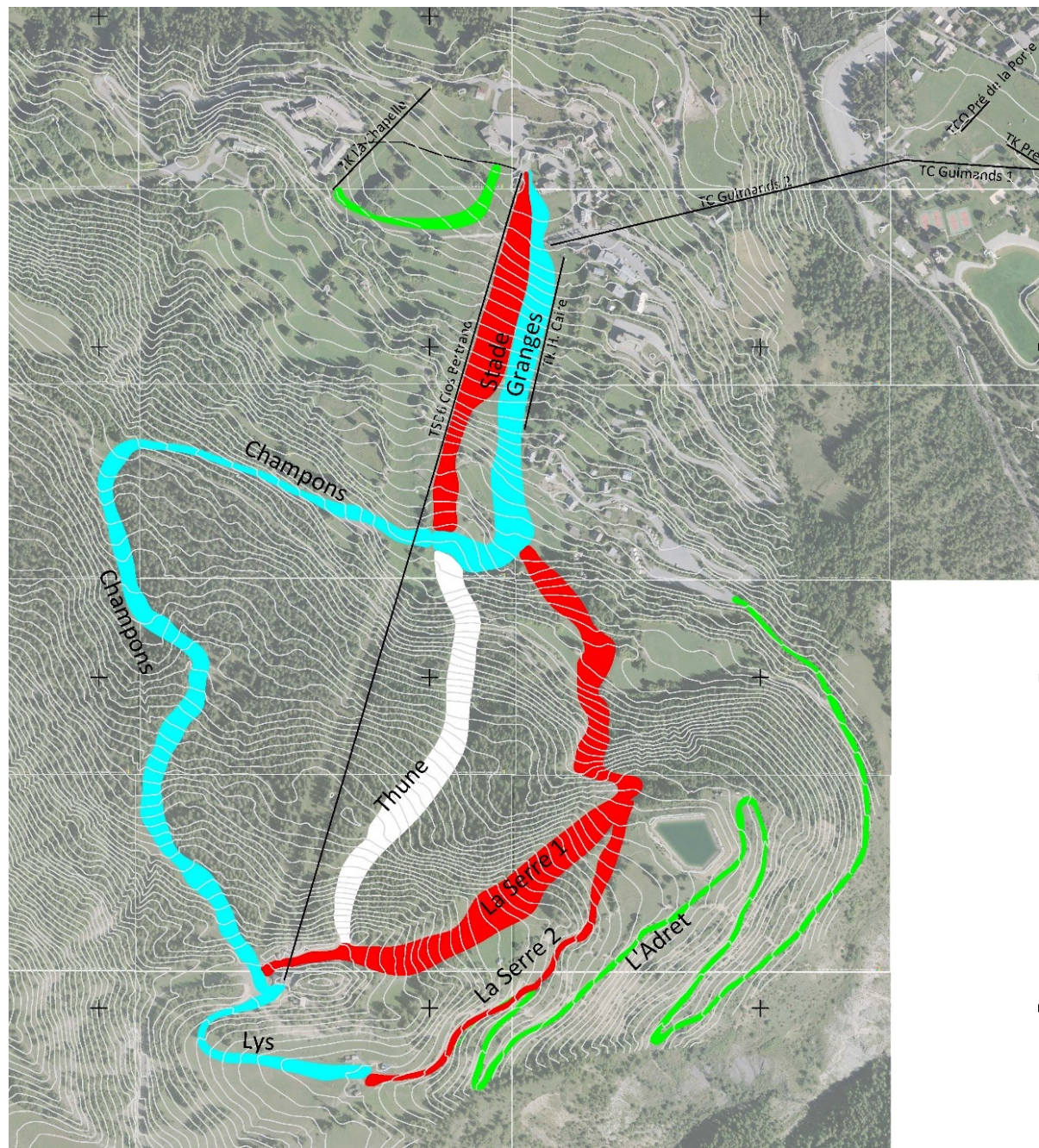
LE HAUT DU DOMAINE ET SA PARTIE MEDIANE NE SONT PLUS EXPLOITES

Domaine skiable selon le scénario 4, démantèlement des Autapies, de Gros Tapy et Font Frede

Objectifs

- Cf. scénario précédent
- Disparition des coûts d'exploitation de la partie haute du domaine

Le principe de ce scénario est similaire au précédent, à savoir la diversification, mais il pousse plus loin la réflexion en ajoutant le démantèlement du TSF 4 Font Frede.





ANALYSE ECONOMIQUE DES SCENARIOS

○ Projection évolution TC Guinands

	S1	S2	S3
Investissement	14 600 000 €	10 800 000 €	8 800 000 €
Durée amortissement	30	30	30
Subvention	30%	30%	30%
Investissement net	10 220 000 €	7 560 000 €	6 160 000 €
Durée prêt	20	20	20
Taux	4%	4%	4%
Somme des frais financier	(4 820 110) €	(3 565 561) €	(2 905 272) €

- La simulation inclut une projection d'amortissement à 30 ans mais un financement sur 20 ans avec un prêt à 4%
- Une hypothèse de 30% de subvention a été prise en compte
- le montant des frais financiers sur la durée du prêt représente 33% du montant de l'investissement

○ Projection évolution TC Guinands

	GUINANDS	S1	S2	S3
Recettes				
Total charges	609 664 €	964 669 €	789 942 €	608 309 €
Achats	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €
Évo. achats		(10 000) €	(15 000) €	(20 000) €
Autres achats et charges externes *				
Énergie 356 €/Mwh	300 000 €	300 000 €	270 000 €	210 000 €
Évo. charges				
Personnel	29 664 €	29 664 €	29 664 €	29 664 €
Évo. personnel				
DAP GI	240 000 €			
Nlles DAP GI		23 333 €	35 000 €	10 000 €
Nlles DAP investissement nettes de subvention		340 667 €	252 000 €	205 333 €
Frais financiers				
Nx Frais financiers		241 005 €	178 278 €	145 264 €
Résultats	(609 664) €	(964 669) €	(789 942) €	(620 261) €
Résultats 150 €/Mwh	(436 068) €	(791 074) €	(633 706) €	(498 744) €

- L'exploitation des Guinands est celle d'un transport public et ne dispose pas de recettes ni de charges d'administration spécifiques
- L'amortissement de l'investissement des différents scénarios est supérieur à l'amortissement des GI des appareils actuels (240 K€/an), notamment avec les frais financiers (348 à 605 K€/an)

○ Projection évolution du domaine skiable

Scénarios Domaine skiable	S1	S2	S3	S4
investissement	9 050 000 €	14 595 000 €	8 449 000 €	8 014 000 €
durée amortissement	25	25	25	25
subvention	0%	0%	0%	0%
investissement net	9 050 000 €	14 595 000 €	8 449 000 €	8 014 000 €
durée prêt	20	20	20	20
taux	4%	4%	4%	4%
montant frais financier	(4 268 297) €	(6 883 513) €	(3 984 844) €	(3 779 683) €

- La simulation inclut une projection d'amortissement à 25 ans mais un financement sur 20 ans avec un prêt à 4%
- Aucune subvention n'a été prise en compte
- Le montant des frais financiers sur la durée du prêt représente 47% du montant de l'investissement et s'avère donc très pénalisant

○ Projection évolution du domaine skiable

	Domaine skiable	S1	S2	S3	S4
	1 248 000 €	1 822 500 €	1 822 500 €	1 562 500 €	1 562 500 €
Montées piétons et VTT été	6 500	20 000	20 000	20 000	20 000
Prix moyen HT	9,00 €	9,00 €	9,00 €	9,00 €	9,00 €
Journées skieurs	61 000	75 000	75 000	65 000 *	65 000*
Prix moyen HT	19,50 €	19,50 €	19,50 €	18,50 €	18,50 €
Montées piétons hiver		20 000	20 000	20 000	20 000
Prix moyen HT	9,00 €	9,00 €	9,00 €	9,00 €	9,00 €

- Les évolutions proposées visent :
 - une réduction des coûts de fonctionnement
 - une attractivité pour plus de fréquentation des non-skieurs grâce à l'équipement en cabine
 - une amélioration ou un maintien de la fréquentation skieurs grâce à l'amélioration de l'enneigement permettant de réduire l'impact des mauvaises années
- Nos hypothèses de recette
 - Ski : amélioration de la moyenne de fréquentation grâce à un meilleur maintien de la neige, mais baisse potentielle des journées skieurs et du prix moyen avec la réduction de la taille du domaine (à explorer par l'enquête)
 - Piétions et VTT été : améliorer la conquête de la clientèle en séjour de 5% à 15 %
 - Piétons Hiver : ouvrir le potentiel hiver en lien avec la mise en place d'un point d'accueil de type point chaud pour convertir 15% des nuitées

*L'enquête qui doit être réalisée va nous permettre d'affiner nos hypothèses de recettes, notamment en identifiant l'origine des skieurs (excursionnistes, habitants, touristes Seignus et bas de vallée, touristes la Foux)

○ Projection évolution du domaine skiable

Domaine skiable hors TC Guinands		S1	S2	S3	S4
Total recettes HT	1 248 000 €	1 830 000 €	1 830 000 €	1 537 500 €	1 537 500 €
Total charges	2 993 921 €	3 569 336 €	3 882 197 €	3 080 252 €	2 815 459 €
Achats	135 342 €	135 342 €	135 342 €	135 342 €	135 342 €
Évo. achats				(32 000) €	(45 000) €
Autres achats et charges externes	390 497 €	390 497 €	390 497 €	390 497 €	390 497 €
Énergie 356 €/Mwh	857 191 €	857 191 €	857 191 €	857 191 €	857 191 €
Évo. énergie				(177 266) €	(268 956) €
Évo. charges				(75 000) €	(135 000) €
Autres services extérieurs	383 283 €	383 283 €	383 283 €	383 283 €	383 283 €
Redevance	44 333 €	44 333 €	44 333 €	44 333 €	44 333 €
impots et taxes	94 618 €	94 618 €	94 618 €	94 618 €	94 618 €
Personnel	958 657 €	958 657 €	958 657 €	958 657 €	958 657 €
Évo. personnel				(106 605) €	(139 050) €
DAP GI	130 000 €	130 000 €	70 000 €	70 000 €	30 000 €
Nlles DAP GI			20 300 €		
Nlles DAP investissement		362 000 €	583 800 €	337 960 €	320 560 €
Nx Frais financiers		213 415 €	344 176 €	199 242 €	188 984 €
Résultats (356€/Mwh)	(1 745 921) €	(1 746 836) €	(2 059 697) €	(1 517 752) €	(1 252 959) €
Résultats (150 €/Mwh)	(1 249 906) €	(1 250 821) €	(1 563 682) €	(1 124 313) €	(912 576) €

- Malgré des scénarios qui réduisent les couts d'exploitation et améliorent les recettes, l'équilibre est loin d'être atteint avec les couts d'énergie actuelle.
- L'amortissement des investissements et les frais financiers sont compensés par les gains de fonctionnement mais ne génèrent pas un écart suffisant.

○ Projection globale

	Guinands S1 + Scénario DS S1	Guinands S3 + Scénario DS S1	Guinands S3 + Scénario DS S2	Guinands S3 + Scénario DS S3	Guinands S3 + Scénario DS S4
Recettes Domaine skiable	1 248 000 €	1 822 500 €	1 822 500 €	1 562 500 €	1 562 500 €
Contribution nette Base de loisirs et autres activités		200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €
total charges courantes à 356€/Mwh	3 233 585	3 123 585	3 123 585	2 732 714	2 535 579
Excédent Brut d'exploit. (356€/Mwh)	-1 985 585	-1 101 085	-1 101 085	-970 214	-773 079
total charges courantes à 150€/Mwh	2 563 975	2 506 054	2 506 054	2 217 758	2 073 679
Excédent Brut d'expl. (150 €/Mwh)	-1 315 975	-483 554	-483 554	-455 258	-311 179
total DAP et frais financiers	370 000	1 066 012	1 378 873	967 799	900 141
Résultat (356 €/Mwh)	-2 355 585	-2 167 097	-2 479 958	-1 938 013	-1 673 220
Résultats (150 €/Mwh)	-1 685 975	-1 549 565	-1 862 426	-1 423 057	-1 211 320

- La situation projetée dans le fonctionnement actuel avec un Mwh à 356 € est une perte de l'ordre de 2,3 M€ sur la base du CA apporté par 61 000 JS
 - par rapport à 2019 : 800 K€ lié à l'électricité, 100 K€ (GNR, matériel, etc)
- Le résultat net issu de la diversification de la base de loisirs est estimé à 200 K€ à date.
 - L'enquête qui doit être réalisée va nous permettre d'affiner nos hypothèses de recettes.
- L'intégration des projets des Guinands et du Domaine skiable indique une perte variant de 1,1 à 2,2 M€/an
 - selon les hypothèses (prix Mwh, recettes, variations charges) et les scénarios avec l'amortissement et le financement des appareils.
- Les charges courantes diminuent significativement (Scénario DS 3) mais ne parviennent pas à effacer les dotations aux amortissements et les frais financiers.
- L'EBE est négatif avec un impact fort des charges des Guinands S3 de l'ordre de 170 à 260 K€ selon Mwh



Merci pour votre attention

