

Réhabilitation de la gare de Travers et de ses environs

H otel T ravers E xpress



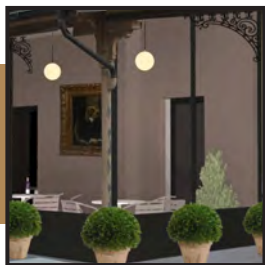


Table des matières

Table des matières	2
Avant-propos	3
Le projet Travers Express	4-5
Revalorisation du site	6
Travaux de rénovation de la gare	7-8
Travaux de construction de l'hôtel	9
Budget d'investissement	10
Coûts de rénovation de la gare	11-12
Coûts de construction de l'hôtel	13-14
Finances et exploitation	15
Finances et exploitation, commentaires	16-19
Situation géographique	20-21
Points forts des environs	22-23
Historique de la gare	24
Evolution du projet	25-26



A vant-propos

Suite à l'annonce de la fermeture de la gare de Travers au printemps 2010 et à la probable démolition du bâtiment, une habitante de Travers, Denyse Hay, lance une pétition de sauvegarde qui récolte 1200 signatures. S'associent ensuite à son initiative d'autres habitants du vallon. Sous le nom d'Association Travers-Express, et grâce à une étude de faisabilité réalisée par des étudiants de l'Ecole Hôtelière de Lausanne (EHL) en 2012, ils définissent les objectifs suivants :

- ouvrir un restaurant au rez-de-chaussée et une salle polyvalente au 1er étage dans l'ancien bâtiment de la gare afin de recréer un lieu de vie, de rencontre et d'information sur le plateau de la gare, dans une région si touristique.
- développer le potentiel d'hébergement touristique à proximité du Creux-du-Van, notamment pour les groupes, en créant à côté de l'ancienne gare un hôtel insolite sur le thème du train à la Belle Epoque.
- mettre en valeur l'ancien poste de commande des aiguillages et des signaux de la gare, vestiges d'une technologie ferroviaire révolue de la première moitié du 20ème siècle pour en faire un pôle d'attraction pour les amoureux des trains, en complémentarité avec l'offre déjà présente dans la région (trains touristiques du VVT et de RVT-Historique).

Une première expertise de la société suisse de crédit hôtelier à Zürich (octobre 2012) valide, dans les grandes lignes, le projet de l'EHL. Puis, une autre étude de l'entreprise Horesman (octobre 2014), spécialisée en hôtellerie et restauration, met partiellement en doute l'utilité d'un restaurant. Enfin, la Société Suisse de Crédit Hôtelier, dans une deuxième expertise (octobre 2015) confirme la nécessité de réaliser simultanément aussi bien l'hôtel que le restaurant.

L'Association Travers-Express, avec l'appui de la commune de Val-de-Travers, se constituera en Fondation courant 2016 et recherchera dès lors le financement nécessaire qui permettra de concrétiser cet ambitieux projet.

L'ensemble des investissements est estimé à 4.1 millions de francs. Le projet, qui fera la part belle aux énergies renouvelables, bénéficie du soutien de la commune Val-de-Travers (dont l'achat aux CFF de l'ancien bâtiment de la gare et du terrain pour CHF 500'000.-) et de la Nouvelle Politique Régionale (Canton de Neuchâtel et Confédération). Le projet espère également rencontrer le soutien des amis de la nature et des passionnés des trains. Toute participation financière est la bienvenue, qu'il s'agisse de dons ou de mécénat.

Membres de la future Fondation:

Philippe Gnaegi (Président, ancien conseiller d'Etat)
Frédéric Mairy (Représentant de la commune de Val-de-Travers)
Jean-Paul Beuret
Frédy Bigler
Alexis Boillat

Daniel Devenoges
Denyse Hay
Claude Jaccard
Claude Perotti
Me Alex Ruedi
Delphine Vantighem



Le projet Travers Express

c'est avant tout...

... le sauvetage et la réhabilitation de la gare de Travers et la mise en valeur de ses environs

Point de départ du projet, l'Association Travers-Express se propose de sauver la gare historique de Travers et de lui redonner son lustre d'antan ainsi qu'une place en vue au coeur du village. En mettant l'accent sur des services au bénéfice des touristes, des entreprises et des habitants de la région, ainsi que des usagers des transports publics.

... la création d'un hôtel insolite sur le thème du train à la Belle Epoque

Profitant du cachet 19ème de la gare de Travers et grâce à leur décoration élégante, les wagons-hôtel offriront un cadre hors du commun, tout en offrant à ses usagers les commodités du confort moderne. Les lieux se réclament d'une version vallonnière du mythique Orient-Express, qui fait rêver petits et grands de nos jours encore. L'ancienne gare sera, quant à elle, rénovée dans le même esprit et aura pour fonction, dans un premier temps, d'abriter la salle des petits déjeuners. Un développement ultérieur en salle de restaurant sera possible en fonction de la demande.

... l'unique lieu d'hébergement au Vallon pour l'accueil des cars touristiques

Le complexe hôtelier proposé pourra accueillir pour la nuit - et c'est unique pour la région - tous les passagers d'un car de voyage. Un parking sera également prévu au sud du bâtiment.

... l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les lieux seront accessibles en fauteuil roulant sans aucun obstacle. Un certain nombre de chambres seront aménagées en conséquence (WC, salle d'eau, etc.).

... un partenariat avec les organismes régionaux

Les principaux partenaires actifs dans le domaine touristique au Val-de-Travers se rencontrent régulièrement, et ceci depuis plus de 10 ans, autour d'une « table ronde touristique », pour échanger leurs expériences et promouvoir des actions communes.

La création de l'association « Destination Val-de-Travers », qui propose depuis 2008 « le Pass'Temps Val-de-Travers », une carte journalière à prix forfaitaire, avec ou sans nuitée, englobant les principales attractions touristiques ainsi que le libre accès aux transports publics, est le résultat le plus visible de cette volonté de collaborer pour développer le tourisme dans la région.

La commune Val-de-Travers et les principaux acteurs touristiques sont prêts à collaborer avec notre Fondation pour développer toutes les synergies possibles qui permettront d'augmenter les capacités d'accueil de la région.

... des chambres convertibles en studios

L'hôtel sera composé de 16 wagons, construits sur un terrain de 5000m² à l'est de la gare actuelle. Il sera agencé comme deux trains-hôtel à l'arrêt situés en parallèle et accessibles par un quai intermédiaire couvert. Les 30 chambres, de 17m² chacune, offriront une capacité d'hébergement de 60 personnes. Elles seront équipées d'une douche et d'un WC. Certaines chambres seront communicantes afin de pouvoir accueillir des familles dans des conditions optimales.

mais ce sera aussi, à terme...

... la création d'un restaurant

Capable d'accueillir une cinquantaine de personnes et qui permettra de développer les projets suivants :

... un lieu d'accueil convivial et familial avec coin enfants

Pour un accueil chaleureux, nous mettrons à disposition des enfants un coin jeux. Par beau temps, une place de jeux sera également à disposition à l'extérieur, de même qu'une terrasse.

... l'organisation de brunchs le week-end

Quoi de plus convivial pour se détendre en famille que de venir faire un «brunch» à notre restaurant le samedi ou dimanche? La possibilité de composer des menus pratiques et adaptés à toute la famille.

... l'aménagement d'une salle polyvalente

Au 2ème étage, une salle polyvalente de plus de 50 m² pourra être utilisée comme salle de réunions ou de spectacles. Elle pourra accueillir également une cinquantaine de personnes.

... un espace de vente de produits régionaux

Révalorisation du site



Le complexe hôtelier sera construit à l'est du bâtiment, sur un terrain de 5000 m² appartenant aux CFF. Il se présente sous la forme de deux trains-hôtel à l'arrêt, situés en parallèle, et accessibles par un quai central couvert.



Gare de Travers

Futur complexe hôtelier



Trains-hôtel



T ravaux de rénovation de la gare

Le bâtiment de l'ancienne gare CFF sera entièrement rénové. Le rez-de-chaussée abritera la réception de l'hôtel avec sa boutique, le restaurant et son «espace enfants», mais aussi les différents locaux de service (cuisine, WC, économat, chambre froide, etc.). Un deuxième espace de restauration, plus petit et style «Orient-Express» se situera sous la marquise.

L'ancien appareil d'enclenchement, utilisé pendant près de 80 ans pour la manœuvre des aiguillages et des signaux, datant de 1930, sera accessible pour des visites guidées et des démonstrations.

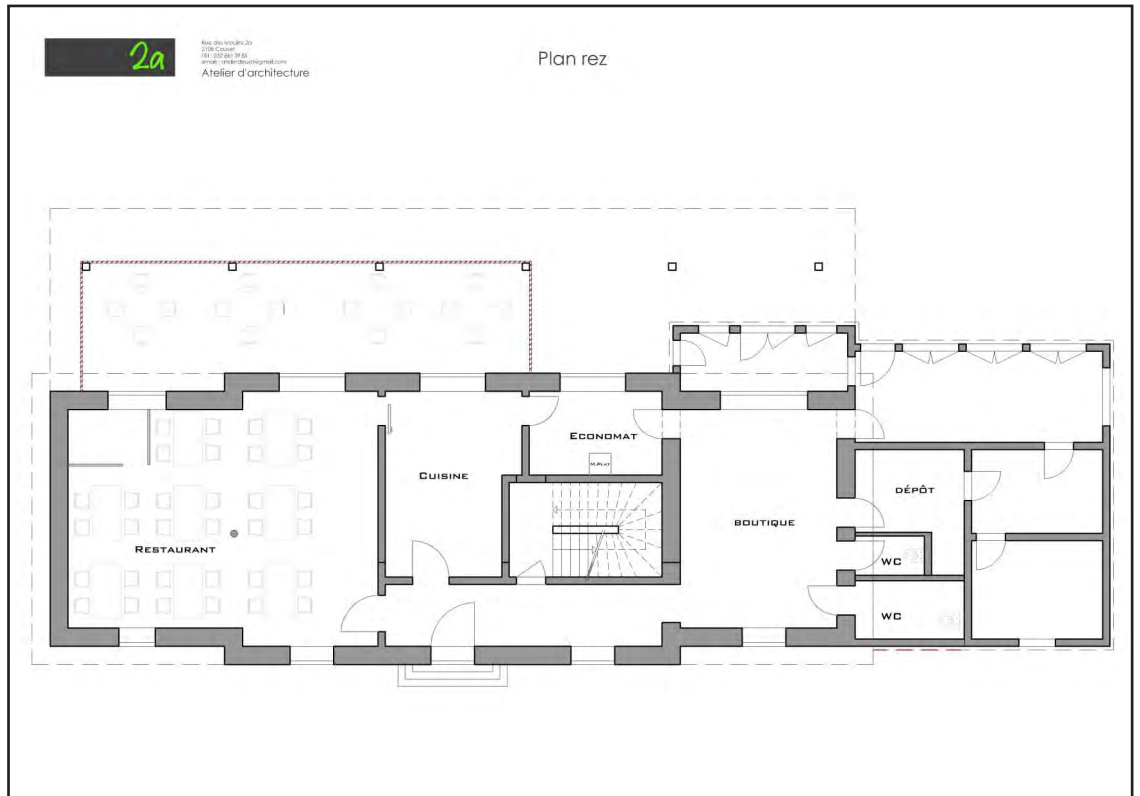
Le restaurant sera accessible aux personnes à mobilité réduite.



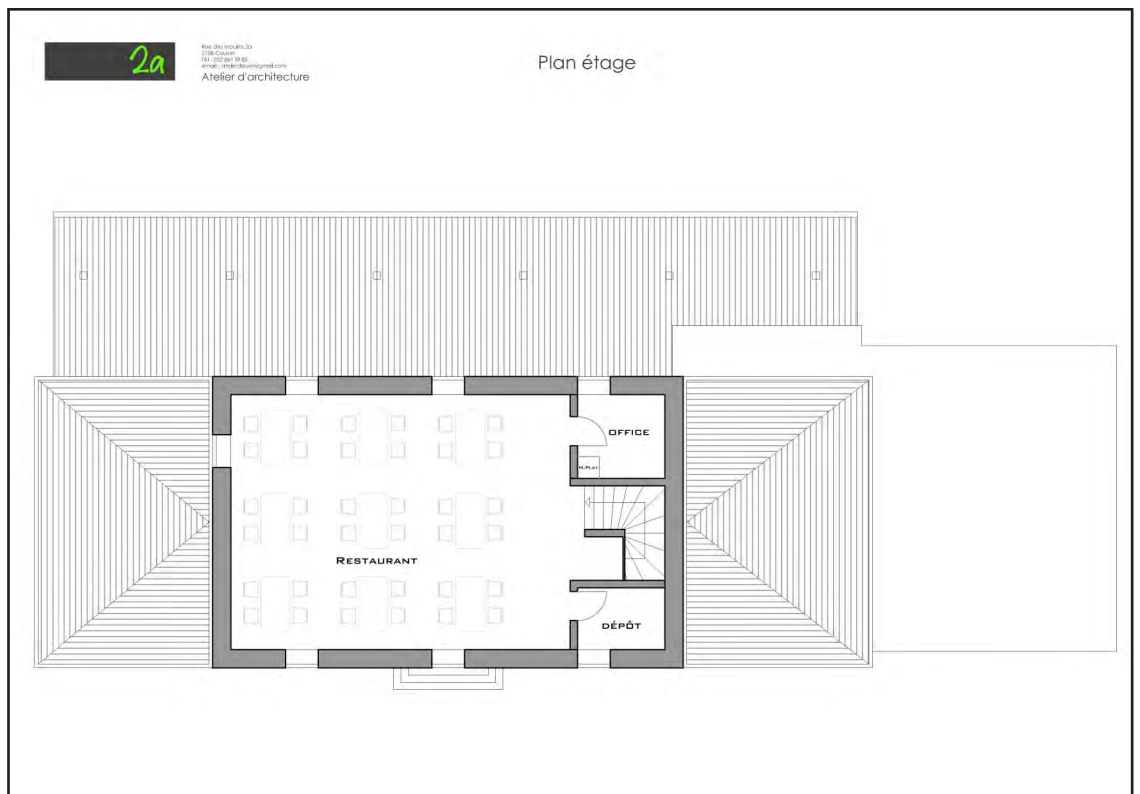


R énovation de la gare

Au rez-de-chaussée : un restaurant avec espace enfants, la réception et la boutique ainsi que les locaux de service.



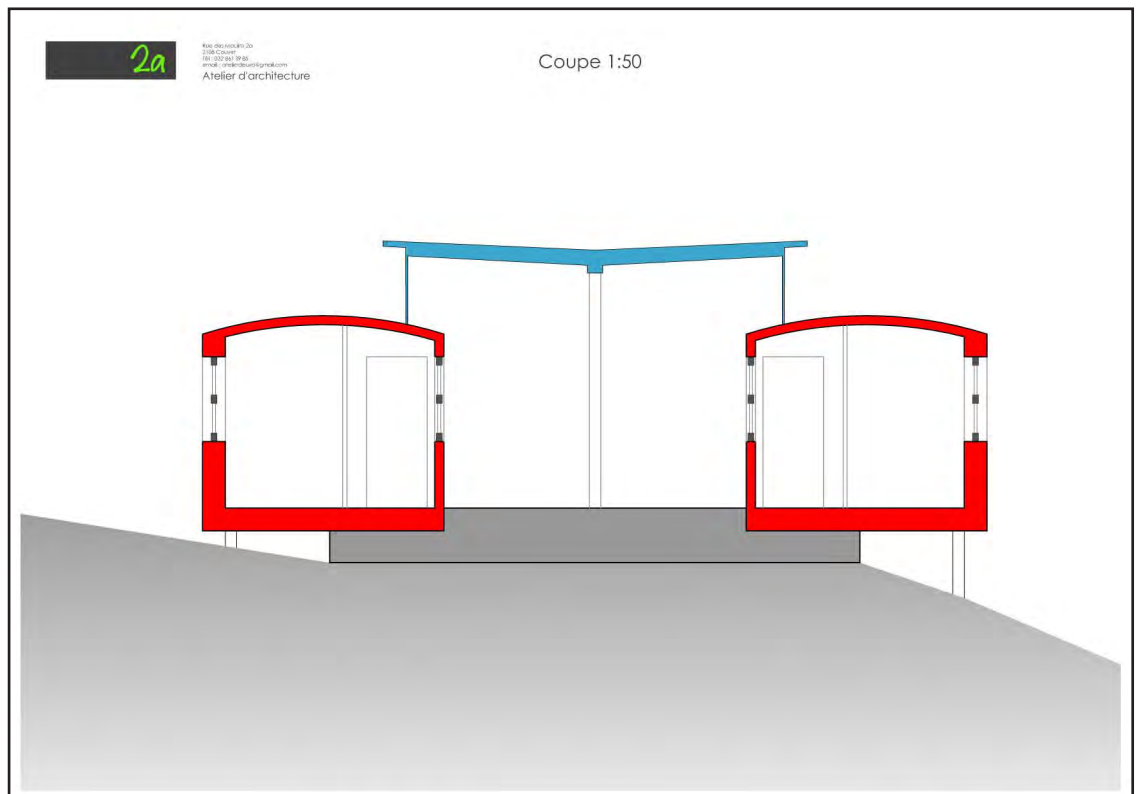
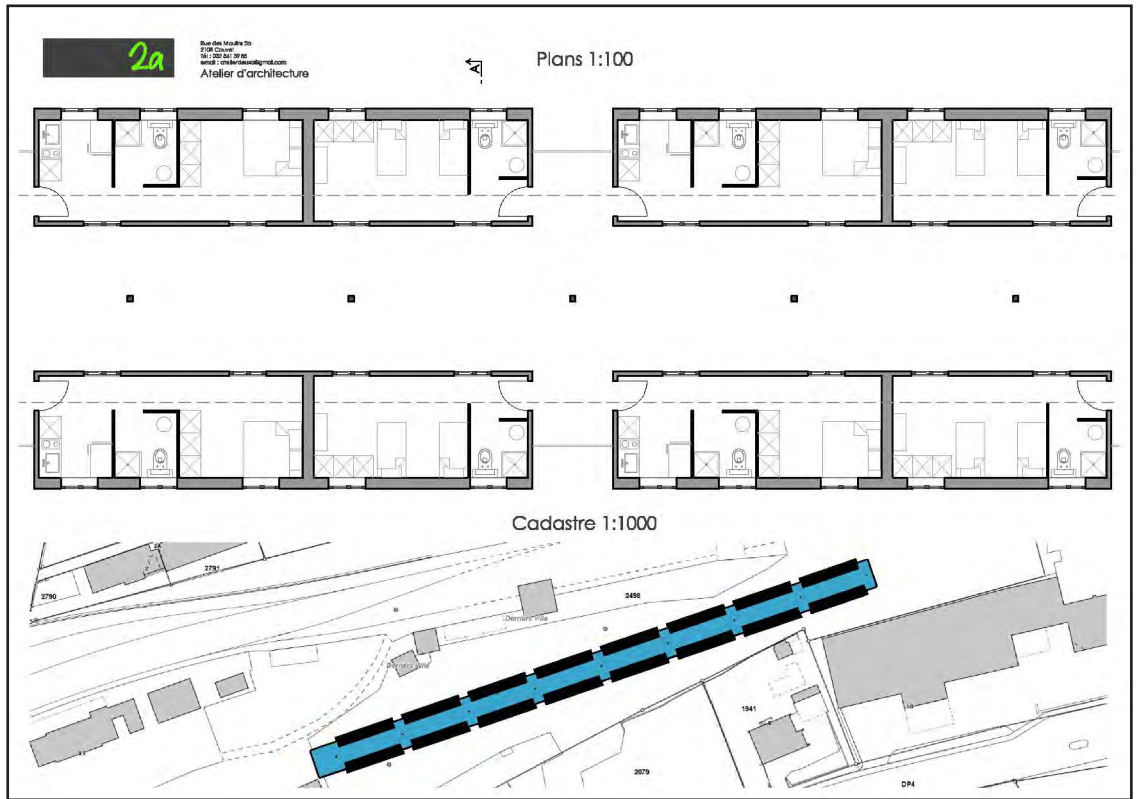
Au 1er étage, une salle polyvalente pourra accueillir une cinquantaine de personnes ainsi que des expositions.





T ravaux de construction

Les 30 chambres pourront accueillir 60 personnes. Elles seront toutes équipées d'une salle de bain.





Budget d'investissement

Partie gare

Frais d'acquisition (achat par la Commune de VDT)	0.-
Travaux de gros oeuvre et équipements techniques	851'000.-
Honoraires architecte, ingénieur civil et géomètre	101'000.-
Ameublement de restaurant	80'000.-
Aménagements extérieurs	20'000.-
Autorisations, taxes, assurances	16'000.-
Divers et imprévus	232'000.-
Sous-total	1'300'000.-

Chiffres détaillés en annexe

Partie hotel

Frais d'acquisition (achat par la Commune de VDT)	0.-
Travaux de gros oeuvre et équipements techniques	1'884'000.-
Honoraires architecte, ingénieur civil et géomètre	191'000.-
Mobilier d'hôtellerie	100'000.-
Aménagements extérieurs	100'000.-
Autorisations, taxes, assurances	16'000.-
Marketing	20'000.-
Divers et imprévus	489'000.-
Sous-total	2'800'000.-

Chiffres détaillés en annexe

TOTAL **4'100'000.-**



Rénovation de la gare

CFC	Travaux de	Entreprise	Devis estimatif TTC
-----	------------	------------	---------------------

0 Bâtiment

01 ACQUISITION DE L'ANCIEN BATIMENT DE LA GARE

011 *Acquisition de l'ancien bâtiment de la gare (par la commune de Val-de-Travers) : prévu : 100'000.-*

1 Travaux préparatoires

Démolitions

109.1	Démontages	10'000
109.2	Démolitions	50'000

2 Bâtiment

211 Travaux de l'entreprise de maçonnerie

211.0	Installations de chantier	5'000
211.1	Echafaudages	15'000
211.4	Canalisations à l'intérieur du bâtiment	5'000
211.5	Béton et béton armé	25'000
211.6	Maçonnerie	35'000

214 Construction en bois

214.1	Charpente contrôle	3'000
-------	--------------------	-------

221 Fenêtres, portes extérieures

221.2	Fenêtres bois et bois-métal, porte d'entrée	35'000
	Véranda	70'000

222 Ferblanterie

222.3	Toitures plates	6'000
-------	-----------------	-------

224 Couverture

224.0	Couverture contrôle	5'000
224.1	Étanchéité toiture plate	8'000

226 Revêtements de façade

226.1	Crépis et enduit extérieurs	15'000
-------	-----------------------------	--------

227 Traitement de surfaces ext.

227.1	Peinture	25'000
-------	----------	--------

23 Installations électriques

232	Installation à courant fort	60'000
231	Détection incendie	32'000
233	Lustrerie	5'000

24 Chauffage

242	Production de chaleur	25'000
243	Distribution	55'000

25 Installations sanitaires

251	Appareils sanitaires courants	15'000
-----	-------------------------------	--------

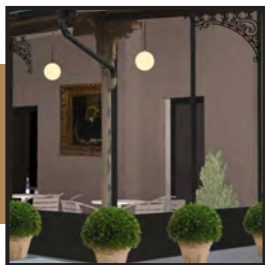
254 Tuyauterie sanitaire

		35'000
--	--	--------

258 Agencement de cuisine

258.0	Agencement de cuisine	70'000
	Monte-plats	30'000
	Chambre froide	30'000

CFC	Travaux de	Entreprise	Devis estimatif TTC
271 Plâtrerie			
271.0	Crépis et enduits intérieurs - doublages et isolation		65'000
272 Ouvrages métalliques			
272.2	Ouvrages métalliques courants (barrières).		3'000
273 Menuiserie			
273.0	Portes intérieures en bois		15'000
273.1	Armoires murales, rayonnages, etc...		4'000
281 Revêtements de sols			
281.0	Couches de support composées, chapes		15'000
281.6	Carrelages		30'000
285 Traitement de surfaces intérieures			
285.1	Peinture intérieure		45'000
287 Nettoyage du bâtiment			
287.0	Nettoyage du bâtiment		5'000
291 Honoraires			
291.0	Architecte		90'000
292.0	Ingénieur civil		10'000
296.0	Géomètre		1'000
3 Ameublement			
	Ameublement de restaurant		80'000
4 Aménagements extérieurs			
411 Travaux de l'entreprise de maçonnerie			
416.1	Revêtement de sol		20'000
5 Frais secondaires et comptes d'attente			
51 AUTORISATIONS, TAXES			
511	Autorisations, gabarits (taxes)		5'000
512	Taxes de raccordement		5'000
524	Reproduction de documents, tirages, héliographies		2'000
53 ASSURANCES			
531	Assurances pour travaux en cours		4'000
54 FINANCEMENT A PARTIR DU DEBUT DES TRAVAUX			
542	Intérêts sur crédit de construction, frais bancaire		
6 Divers et imprévus			
60	Divers et imprévus		232'000
TOTAL			1'300'000



Construction de l'hôtel

CFC	Travaux de	Entreprise	Devis estimatif TTC
-----	------------	------------	------------------------

0 Terrain

01 ACQUISITION DU TERRAIN (par commune Vdt)

011 Acquisition du terrain (prévu 400'000.-)

1 Travaux préparatoires

Démolitions

109.1	Démontages	2'000
109.2	Démolitions	2'000

2 Bâtiment

201 Terrassement 50'000

211 Travaux de l'entreprise de maçonnerie

211.0	Installations de chantier	5'000
211.4	Canalisations à l'intérieur du bâtiment	10'000
211.5	Béton et béton armé	40'000

214 Construction en bois

Ossature, isolation et doublages 450'000

214 Construction métallique

Marquise et couverture 110'000

221 Fenêtres, portes extérieures

221.2 Fenêtres bois et bois-métal, porte d'entrée 90'000

222 Ferblanterie

222.3 Toitures plates 120'000

224 Couverture

224.1 Étanchéité toiture plate 200'000

227 Traitement de surfaces ext.

227.1 Peinture 25'000

23 Installations électriques

232	Installation à courant fort	150'000
231	Détection incendie	60'000
233	Lustrerie	20'000

24 Chauffage

243 Distribution 75'000

25 Installations sanitaires	
251 Appareils sanitaires courants	90'000
254 Tuyauterie sanitaire	100'000
273 Menuiserie	
273.0 Portes intérieures en bois	35'000
273.1 Armoires murales, rayonnages, etc...	60'000
281 Revêtements de sols	
281.6 Carrelages	30'000
281.7 Revêtements en bois	60'000
285 Traitement de surfaces intérieures	
285.1 Peinture intérieure	90'000
287 Nettoyage du bâtiment	
287.0 Nettoyage du bâtiment	10'000
291 Honoraires	
291.0 Architecte	180'000
292.0 Ingénieur civil	10'000
296.0 Géomètre	1'000

3 Ameublement

Mobilier d'hôtellerie	100'000
-----------------------	---------

4 Aménagements extérieurs

411 Travaux de l'entreprise de maçonnerie	
411.1 Revêtement de sol - aménagement des quais	100'000

5 Frais secondaires et comptes d'attente

51 AUTORISATIONS, TAXES	
511 Autorisations, gabarits (taxes)	5'000
512 Taxes de raccordement	5'000
524 Reproduction de documents, tirages, héliographies	2'000
53 ASSURANCES	
531 Assurances pour travaux en cours	4'000
54 FINANCEMENT A PARTIR DU DEBUT DES TRAVAUX	
542 Intérêts sur crédit de construction, frais bancaire	

6 Divers et imprévus

60 Divers et imprévus	489'000
61 Marketing	20'000

TOTAL

2'800'000



Finances et exploitation

Projet Hotel Travers-Express												
All amount in CHF		30 336	Rooms hotel Days opened									
	%	Progression Valeurs %	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10
Profit & Loss statement												
Room nights available			20'160	20'160	20'160	20'160	20'160	20'160	20'160	20'160	20'160	20'160
Room nights sold			6'022	6'504	7'024	7'031	7'038	7'045	7'052	7'088	7'095	7'102
Occupancy ratio			1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70
Bed occupancy			29.87%	32.26%	34.84%	34.88%	34.91%	34.95%	34.98%	35.16%	35.19%	35.23%
Rooms available			10'080	10'080	10'080	10'080	10'080	10'080	10'080	10'080	10'080	10'080
Rooms sold			3'542	3'826	4'132	4'136	4'140	4'144	4'148	4'169	4'173	4'177
Rooms occupancy			35.1%	37.95%	41.0%	41.03%	41.1%	41.1%	41.2%	41.4%	41.4%	41.4%
Average room rate (exl. Breakfast)		0.8%	119.51	121.90	124.34	126.83	127.84	128.86	129.89	130.93	131.98	133.04
Room Revenue			423'353	466'365	513'748	524'547	529'272	534'040	538'850	545'877	550'794	555'756
RevPAR			42.00	46.27	50.97	52.04	52.51	52.98	53.46	54.15	54.64	55.13
Total Revenue			854'755	911'403	972'481	988'412	998'232	1'007'997	1'017'749	1'029'696	1'039'536	1'049'344
Total Payroll Cost (salaires)			503'220	508'252	513'334	518'468	523'652	528'889	534'178	539'520	544'915	550'364
Payroll Cost %			58.87%	55.77%	52.79%	52.45%	52.46%	52.47%	52.49%	52.40%	52.42%	52.45%
Room Revenue	49.53%		423'353	466'365	513'748	524'547	529'272	534'040	538'850	545'877	550'794	555'756
Rooms Payroll	46.9%	1.0%	198'604	200'590	202'596	204'621	206'668	208'734	210'822	212'930	215'059	217'210
Rooms Operational Cost	8.4%		35'424	38'258	41'319	41'360	41'401	41'443	41'484	41'691	41'733	41'775
Room Profit			189'325	227'518	269'834	278'566	281'203	283'863	286'545	291'256	294'002	296'771
Room Profit %			44.72%	48.79%	52.52%	53.11%	53.13%	53.15%	53.18%	53.36%	53.38%	53.40%
Food Revenue			255'596	263'483	271'456	274'316	277'206	280'058	282'899	285'767	288'646	291'533
Beverages Revenue			160'390	165'596	170'688	172'655	174'608	176'497	178'335	180'168	182'008	183'828
Total F&B Revenue	48.67%		415'986	429'079	442'144	446'971	451'814	456'554	461'234	465'935	470'654	475'361
Food cost of sale	30.00%		76'679	79'045	81'437	82'295	83'162	84'017	84'870	85'730	86'594	87'460
Beverages cost of sale	25.00%		40'097	41'399	42'672	43'164	43'652	44'124	44'584	45'042	45'502	45'957
Other costs	2.00%		8'320	8'582	8'843	8'939	9'036	9'131	9'225	9'319	9'413	9'507
F&B Payroll	51.48%	1.0%	214'136	216'277	218'440	220'625	222'831	225'059	227'310	229'583	231'879	234'197
Total F&B Profit			76'754	83'776	90'752	91'948	93'133	94'223	95'246	96'262	97'267	98'239
Total F&B Profit %			18.45%	19.52%	20.53%	20.57%	20.61%	20.64%	20.65%	20.66%	20.67%	20.67%
Telephone and Pay-TV Revenue			1'771	1'913	2'066	2'068	2'070	2'072	2'074	2'085	2'087	2'089
Cost of Telephone and Pay-TV	90%		1'594	1'722	1'859	1'861	1'863	1'865	1'867	1'876	1'878	1'880
Profit of Telephone and Pay-TV			177	191	207	207	207	207	207	208	209	209
Meetings and Conferences Revenue			11'520	11'750	12'044	12'345	12'592	12'844	13'101	13'297	13'497	13'632
Cost of Meetings and Conferences	7.0%		806	823	843	864	881	899	917	931	945	954
Profit from Meetings and Conferences			10'714	10'928	11'201	11'481	11'711	11'945	12'184	12'367	12'552	12'678
Other Revenues			2'125	2'295	2'479	2'482	2'484	2'487	2'489	2'501	2'504	2'506
Cost of Other Revenues	80%		1'700	1'836	1'983	1'985	1'987	1'989	1'991	2'001	2'003	2'005
Profit from Other Revenues			425	459	496	496	497	498	498	500	501	501
TOTAL Other Revenues	1.80%		15'417	15'959	16'589	16'895	17'146	17'403	17'664	17'883	18'088	18'227
Total Cost of Other Revenues	0.5%		4'101	4'381	4'686	4'711	4'732	4'753	4'775	4'808	4'826	4'839
Profits from Other Revenues			11'316	11'578	11'903	12'184	12'415	12'649	12'889	13'075	13'262	13'388
Profits from Other Revenues %			73.40%	72.55%	71.75%	72.12%	72.40%	72.69%	72.97%	73.11%	73.32%	73.45%
Charges d'exploitation non réparties												
A&G (Administration and General)	1.0%		8'548	8'975	8'984	8'993	9'002	9'011	9'020	9'029	9'038	9'047
A&G Wages	10.6%		90'480	91'385	92'299	93'222	94'154	95'095	96'046	97'007	97'977	98'957
Insurances	1.1%		9'402	9'872	9'882	9'892	9'902	9'912	9'922	9'932	9'942	9'952
Utilities (énergie et chauffage)	2.4%		20'514	21'874	23'340	23'722	23'958	24'192	24'426	24'713	24'949	25'184
Marketing	3.0%		25'643	27'342	29'174	29'177	29'180	29'183	29'186	29'189	29'192	29'195
TAC (Travel Agent Commission)	3.8%	on GRR	15'876	17'489	19'266	19'671	19'848	20'026	20'207	20'470	20'655	20'841
R&M (Repairs & Maintenance)	3.0%		25'643	27'342	29'174	29'652	29'655	29'658	29'661	29'664	29'667	29'670
Miscellaneous (Divers)	0.5%		4'274	4'557	4'862	4'942	4'991	5'040	5'089	5'148	5'198	5'247
Total Overhead costs			200'379	208'836	216'981	219'271	220'690	222'118	223'557	225'152	226'617	228'092
Total Overhead costs %			23.44%	22.91%	22.31%	22.18%	22.11%	22.04%	21.97%	21.87%	21.80%	21.74%
Gross Operating Profit (résultat brut d'exploitation)			77'016	114'036	155'508	163'427	166'061	168'617	171'123	175'440	177'913	180'306
G.O.P. %			9.01%	12.51%	15.99%	16.53%	16.64%	16.73%	16.81%	17.04%	17.11%	17.18%
Réserve FF&E - CAPEX	2% to 5%		17'095	18'228	29'174	29'652	29'947	30'240	40'710	41'188	41'581	41'974
% FF&E - CAPEX			2%	2%	3%	3%	3%	3%	4%	4%	4%	4%
Total Structural Expense			17'095	18'228	29'174	29'652	29'947	30'240	40'710	41'188	41'581	41'974
Net Operating Profit (NOP) (résultat net d'exploitation)			59'921	95'808	126'334	133'775	136'114	138'377	130'413	134'252	136'332	138'332
NOP %			7.01%	10.51%	12.99%	13.53%	13.64%	13.73%	12.81%	13.04%	13.11%	13.18%
AGOP			59'921	95'808	126'334	133'775	136'114	138'377	130'413	134'252	136'332	138'332
AGOP %			7.01%	10.51%	12.99%	13.53%	13.64%	13.73%	12.81%	13.04%	13.11%	13.18%

Remarque : n'apparaît pas dans les chiffres ci-dessus le loyer qu'il faudra payer à la Commune de Val-de-Travers, qui achète le bâtiment et le terrain aux CFF. Nous prévoyons un montant entre 12'000.- et 20'000.- par année



Finances et exploitation, commentaires

Le projet « Travers-Express » est basé en grande partie sur un étude réalisée par l'Ecole hôtelière de Lausanne (EHL) au printemps 2012 et qui prévoyait l'exploitation d'un hôtel-restaurant sur l'ancien site de la gare CFF de Travers

Etude de l'école hôtelière de Lausanne

Cette étude de faisabilité repose sur le rapport final de 139 pages réalisé au printemps 2012 par l'Ecole hôtelière de Lausanne (EHL).

Ce rapport développe une multitude d'idées et de méthodes destinées à pérenniser un tel complexe et démontre la pertinence économique d'un tel projet. En voici les principaux chapitres abordés :

- Contexte (région Val-de-Travers ; village de Travers)
- Analyse de l'environnement (démographique ; économique ; écologique ; socioculturel ; tendances touristiques ; population locale)
- Concept (hébergement ; restauration ; salle)
- Analyse de marché (demande d'hébergement ; segments cibles ; prévision de la demande ; concurrence)
- Marketing (positionnement ; communication ; clientèle individuelle ; groupes)
- Forme juridique (société ; profil de l'exploitant)
- Opérations : investissements initiaux (bâtiment de la gare ; complexe hôtelier et quai ; campagne de communication)
- Investissement de l'exploitant (modèle de revenu ; politique de prix ; concept d'hébergement ; horaire)
- Collaborateurs : effectif basse saison / haute saison ; salaires ; masse salariale ; compétences requises, gestion du personnel ; sous-traitance
- Plan financier (résultat d'exploitation ; rentabilité ; liquidités ; endettement ; financement ; création de valeur ; résultats)

Rapport complémentaire de la société suisse de crédit hôtelier à Zürich

Le rapport complémentaire établi en automne 2012 par la société suisse de crédit hôtelier à Zürich (SGH) confirme dans les grandes lignes les conclusions de l'étude de l'EHL en nuancant certains chiffres et en ajoutant quelques recommandations. L'une d'elle prévoit de fermer l'établissement durant un mois par année (par exemple du 10 novembre au 10 décembre) pour améliorer la rentabilité globale de l'établissement.

Le prix moyen de la chambre proposé par la Société de Crédit Hôtelier (SCH) est de 135.- CHF, au lieu des 157.- CHF envisagé par l'EHL. Il tient compte des adaptations saisonnières des prix et des réductions possibles.

Un attention particulière doit également être apportée à la disposition des locaux de manière à ce que l'établissement puisse être exploité d'une manière rationnelle par un nombre restreint de personnes durant la basse saison.

Nouvelle expertise de la Société de Crédit Hôtelier (SCH)

En novembre 2015, la SCH confirme les chiffres et analyses développés dans son rapport de l'automne 2012. Elle insiste sur la nécessité de réaliser l'hôtel et le restaurant simultanément.

Budget d'investissement et tableaux coûts de rénovation et de construction

Le budget d'investissement et les tableaux contenant les coûts détaillés qui s'y rapportent (coûts de rénovation de la gare et coûts de construction de l'hôtel des pages 11 à 14) ont été fournis par le bureau d'architecture Pascal Stirnemann en septembre 2013 dans le cadre de l'avant-projet du plan financier. Les chiffres ont été confirmés en novembre 2015 par M. Stirnemann.

Tableaux finances et exploitation

Le tableau « budget d'exploitation » provient de l'étude Horesman, réalisée en octobre 2014, dans l'optique d'exploiter un hôtel mais aussi un restaurant.

Le tableau de l'étude Horesman a été repris tel quel, mais une mention relative au loyer a été ajoutée à la fin du tableau, puisque le terrain et l'ancien bâtiment de la gare seront financés par la Commune de Val-de-Travers et non par nos propres investissements.

Finances et exploitation, commentaires

Concept d'exploitation

- Ouverture de l'établissement chaque jour de 6h30 à 23h00.
- L'établissement fermé du 15 novembre au 15 décembre.
- Les prix de base des chambres, sans petit déjeuner, sont prévus comme suit: 150.- Frs pour une « Double » (estimation : 4/5 des nuitées) et 90.- Frs pour une « Single » (estimation : 1/5 des nuitées, essentiellement clientèle d'affaire) Réduction de 10 % pour les groupes de plus de 10 personnes. Le petit déjeuner est facturé 10.- Frs. par personne. L'étude Horesman prévoit un taux d'occupation des chambres d'environ 35 % pour la 1ère année, soit 3538 chambres louées, pour des recettes brutes de près de 423'000.- Frs. correspondant à 2836 chambre à 135.- et 700 chambres à 80.- (prix moyens!).
- L'établissement est géré par un responsable et un remplaçant polyvalent, se complétant (2 jours de congé par semaine !), engagés avec un contrat annuel, avec un temps total de 160 % (par exemple 2 postes à 80 %) ; masse salariale : 145'000.- Frs., y.c. charges sociales. Ils s'occupent de accueil, de la surveillance, du service du petit-déjeuner, de l'organisation du personnel, des réservations, de l'administration, du marketing, du service des chambres en basse saison, etc.
- Des extras sont prévus principalement pour le service des chambres ; salaires calculés sur une base de 30.- de l'heure (y.c. charges sociales) et 30 minutes de travail par chambre à refaire. Pour la 1ère année, 3538 chambres seraient occupées, soit une masse salariale de 53'130.- Fr. pour les extras, qui viennent s'ajouter au 145'000.- Frs. calculés pour les deux personnes engagées avec un contrat annuel, soit un total de plus de 198'000.- Frs., prévus dans l'étude Horesman.
- D'autres synergies sont prévues avec l'hôtel de l'Aigle à Couvet (gestion du personnel, système de réservation, marketing, etc.).

Coûts d'investissement.

Selon les indications développées dans le business plan, l'investissement total est estimé à CHF 4.1 millions de francs (montant arrondi, modification de +/- 15%, soit :

- 1'300'000.- pour la rénovation du bâtiment actuel de la gare
(CHF 2'300.- par mètre carré)
- 2'800'000.- pour la création du complexe hôtelier, chambres meublées
(CHF 50'000.- par unité) y-compris raccordements et
installations techniques, quai couvert et mobilier

=====

4'100'000.- TOTAL

La moitié des coûts d'investissement proviendra de fonds propres (différents sponsors). L'autre moitié fera l'objet d'un emprunt hypothécaire.

Une marge de manœuvre supplémentaire provient de l'achat du terrain aux CFF par la commune de Val-de-Travers. De plus, les conditions actuelles de refinancement sur le marché des capitaux permettent d'envisager un taux d'intérêt effectif sur les fonds étrangers inférieur à celui pris en compte dans le modèle de calcul.

En résumé, les perspectives de développement au Val-de-Travers sont visibles depuis plusieurs années au niveau industriel (nouvelles usines en construction, augmentation importante du nombre de place de travail dans l'horlogerie, etc.) et de nouvelles attractions touristiques sont proposées chaque année suite au dynamisme du canton, de la région et des prestataires locaux, augmentant d'autant le nombre de visiteurs.

La région manque toujours plus de lits, notamment durant la belle saison. Les principaux établissements affichent régulièrement complet. Un nouvel hôtel à Travers, à proximité immédiate du Creux-du-Van et des gorges de l'Areuse, sera donc un atout supplémentaire pour le développement de la région.

Situation géographique

Travers est une petite localité de 1200 habitants située sur la commune de Val-de-Travers (11'000 habitants), traversée par la rivière « Areuse », au cœur de la célèbre vallée des Fées, réputée pour son absinthe.

Le village se trouve sur l'axe ferroviaire Neuchâtel - Pontarlier - Dijon - Paris, facilement accessible aussi bien en voiture qu'en train et est situé à 20 km de Neuchâtel et 30 km de Pontarlier (France) et de La Chaux-de-Fonds.

Il est idéalement situé à proximité du cirque rocheux du Creux-du-Van (plus de 50'000 visiteurs par année), des gorges de l'Areuse et des anciennes mines d'asphalte de la Presta (25'000 visiteurs par année).

Il se trouve également sur les itinéraires touristiques suivants :

- route du Jura à vélo et à VTT de « Swissmobil » (Bâle – Nyon)
- chemin pédestre des crêtes du Jura reliant Zürich / Bâle à Genève (étape de Noiraigue à 4 km = 4 minutes en train).
- Via Cook (premier voyage collectif à travers la Suisse mis sur pied par le britannique Thomas Cook en 1863) reliant Olten – Neuchâtel – Val-de-Travers – Pontarlier
- route de l'absinthe entre Pontarlier et Noiraigue
- chemin pédestre de l'absinthe





La gare de Travers de 1860 à nos jours

La gare de Travers a été inaugurée le 24 juillet 1860, en même temps que la ligne du Franco-Suisse Neuchâtel-Pontarlier. Cinq ans plus tard, elle fut épargnée par le gigantesque incendie qui détruisit une grande partie du village.

En 1883, l'inauguration du Régional du Val-de-Travers (RVT) entre Travers et St-Sulpice donna une importance grandissante au «noeud ferroviaire» de Travers. Un an plus tard, le bâtiment fut donc reconstruit pour s'adapter à l'augmentation du trafic.

Les années suivantes furent une période prospère pour la ligne grâce au développement de nombreuses industries. En 1930, une annexe fut ajoutée au bâtiment voyageur pour abriter le nouveau poste d'enclenchement réglant la sécurité du trafic, appareil qui restera en service jusqu'à la fermeture de la gare, en 2010.

En 1942, la traction électrique remplaçait la traction vapeur entre Neuchâtel et Les Verrières suite à l'électrification de la ligne et ceci en pleine deuxième guerre mondiale.

Jusqu'à nos jours, la fréquentation de la ligne n'a cessé de croître, notamment en raison du développement touristique et des pendulaires. Dès les années 1990, les CFF automatisent progressivement leur réseau en fermant les petites gares régionales et leurs guichets.

L'annonce de la fermeture de la gare de Travers et de sa démolition prévue en 2010 suscita la réaction d'un groupe d'habitants de Travers.

Une pétition a donc été lancée début décembre 2009 et a recueilli environ 1'200 signatures en un mois. Sensible aux démarches de ce groupe et grâce aux articles parus dans la presse locale, la Commune de Val-de-Travers a pris position pour soutenir les diverses négociations engagées avec les CFF.





Points forts des environs



Nature et émotions

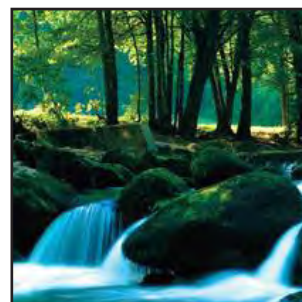
Le Val-de-Travers offre d'innombrables balades qui emmènent à la découverte de sites naturels majestueux ou pittoresques, tels que le Creux-du-Van, les gorges de l'Areuse, la Poëta-Raisse, le Chapeau de Napoléon ou encore l'insolite Glacière souterraine de Monlési.

Outre un réseau de sentiers pédestres très dense, la région est un paradis pour les adeptes du vélo, avec de nombreuses pistes cyclables et itinéraires de VTT.

Promenades didactiques dans la forêt jardinée mondialement connue, écomusée des Sources de l'Areuse et centre d'interprétation de la Ferme Robert raviront les visiteurs.

Découvertes

Les galeries des mines d'asphalte emmènent au centre de la terre. Les caves Mauler au Prieuré de Môtiers perpétuent quant à elles la production de grands vins mousseux depuis 180 ans. Musées et galeries offrent des visites variées et enrichissantes. De l'art aborigène à la collection d'anciennes VW Coccinelles en passant par Rousseau à Môtiers et les trains touristiques à vapeur et électriques, le Val-de-Travers sait surprendre.



Berceau de l'absinthe

La célèbre fée verte est née au Val-de-Travers, au XVIIIe siècle. La région exporte le breuvage sur tous les continents et de nombreuses distilleries artisanales de la vallée accueillent les amateurs d'authenticité (*route de l'absinthe*).

Activités sportives et récréatives

La région dispose d'infrastructures de premier ordre : luge été-hiver, ski alpin et raquettes, trottinettes et vélo de descente à la station de Buttes-la Robella, équipée du seul télésiège de l'Arc jurassien suisse.

Le Centre sportif régional de Couvet abrite une piscine couverte et un espace wellness. La commune compte aussi un cinéma, une patinoire, une piscine extérieure, un practice de golf, un terrain synthétique de football, sa course à pied *Défi International Val-de-Travers* et bien d'autres équipements récréatifs ou sportifs.



L'un des fleurons de l'horlogerie suisse

Au coeur du Val-de-Travers se trouvent aussi des manufactures neuchâtelaises et des artisans du luxe dont le savoir-faire est mondialement réputé depuis plus de deux siècles. Les marques prestigieuses les plus connues, telles que Bovet, Chopard, Parmigiani, Piaget ou Cartier, s'y côtoient.

Entre promenades historiques, rencontres avec des artisans passionnés, musées et expositions, les admirateurs de belles mécaniques seront ravis !

Gastronomie

Les spécialités culinaires originales abondent dans la région :

- des boissons particulières de la région : absinthe, les vins mousseux Mauler qui ont gagné des prix à des concours mondiaux de vins mousseux, l'hydromel.
- les fromages, certains primés dans des concours mondiaux
- une viande de qualité grâce notamment aux bufflonnes de la région et leurs produits laitiers dérivés comme les yogourts ou la mozzarella buffala primée en 2013.



Energies renouvelables

A l'image des réalisations déjà engagées par la commune de Val-de-Travers, le complexe sera réalisé en favorisant au maximum les énergies renouvelables.



Evolution du projet

