RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL AU CONSEIL GENERAL CONCERNANT UNE DEMANDE DE CREDIT RELATIVE AU PROJET DE TRANSFORMATION DU COLLEGE DES SABLONS EN AUBERGE DE JEUNESSE

(Du 30 septembre 2024)

1. Introduction

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

La Ville de Neuchâtel souhaite depuis de nombreuses années l'ouverture d'une Auberge de jeunesse permettant d'étoffer l'offre en hébergement touristique, en particulier pour les jeunes et les familles.

En effet, depuis la disparition de l'Auberge de jeunesse en 1996, puis de l'Oasis en 2004, la ville ne dispose plus de structure d'hébergement offrant des nuitées à prix abordable. La capitale cantonale a ainsi disparu de la carte des Auberges de jeunesse, ce qui est regrettable. Le fait de ne pas pouvoir actuellement offrir aux jeunes et aux familles la possibilité de se loger à bon compte est une faiblesse dans l'attractivité touristique de notre ville. Ce modèle de nuitée pourrait largement augmenter l'attractivité de notre ville et répondre à des besoins tant au niveau économique que social.

Depuis de nombreuses années, les autorités de la Ville de Neuchâtel se sont engagées pour qu'une Auberge de jeunesse puisse à nouveau voir le jour sur le territoire communal. Au vu du long historique de ce dossier, il nous paraît important de rappeler la genèse du projet à présent soumis à votre autorité et d'actualiser les informations présentées dans le cadre du rapport 18-017, à l'appui de la demande de crédit validée par votre autorité en date du 24 septembre 2018.

L’ouverture d’une Auberge de jeunesse a ainsi été une des actions mentionnées dans le Programme politique 2014-2017 de l’ancienne Ville de Neuchâtel, permettant de répondre à l’objectif d’améliorer la structure et la gamme de l’offre touristique. En outre, par sa politique de soutien à l’activité touristique mentionnée dans le Programme politique 2018-2021, Neuchâtel se doit de veiller à assurer une diversification et un élargissement de l’offre d’hébergement. Ainsi, la réalisation projetée d’une Auberge de jeunesse viendra, partiellement au moins, combler cette lacune.

Notre Conseil s’est alors engagé depuis le Programme politique 2014-2017 à mettre en œuvre un groupe de travail qui puisse élaborer un projet d’Auberge de jeunesse. À la suite de l’abandon définitif en 2012 du projet de construction d’une Auberge de jeunesse à la rue de l’Ecluse, différentes pistes ont d’ores et déjà été étudiées.

Après analyse de différents sites pouvant accueillir une Auberge de jeunesse (anciennes prisons, Grand Hôtel de Chaumont, City centre, etc.), le groupe de travail s’est alors concentré sur la piste la plus réaliste celle du collège des Sablons, qui une fois transformé, apparait comme une opportunité unique de pouvoir remédier à notre lacune dans l’offre touristique de Neuchâtel. Un tel établissement ne répondrait pas seulement aux besoins des touristes toujours plus nombreux ces dernières années, mais contribuerait également à l'économie locale en promouvant le tourisme et en créant des opportunités d'emploi.

Tourisme neuchâtelois, l’Association des Auberges de Jeunesse Suisses ainsi que la Fondation Suisse pour le Tourisme Social soutiennent entièrement ce projet d’ouverture d’une Auberge de jeunesse en ville de Neuchâtel, d’une capacité de 96 lits répartis entre 24 chambres de 2 et/ou 4 lits et réunissant les infrastructures standards nécessaires.

Cette ambition est également reprise dans le cadre du programme de législature 2022-2025 sous l’angle de la politique de domiciliation et du renforcement de l’attractivité. En proposant des options d'hébergement confortables à des prix raisonnables, Neuchâtel pourrait renforcer sa réputation de destination touristique accueillante tout en garantissant des prix abordables pour les voyageurs de différents milieux socio-économiques.

2. Contexte

2.1 Besoins en hébergement

La commune de Neuchâtel compte actuellement quinze établissements hôteliers (565 chambres et 1004 lits) qui représentent 88,43% des nuitées totales. Deux établissements 5 étoiles, un établissement 4 étoiles, cinq établissements 3 étoiles et les autres sans étoiles. 9,18% des nuitées se déroulent en appartements de vacances, 2,09% dans des chambres d'hôtes, 0,3% en hébergements collectifs.

Les hébergements touristiques situés sur notre communes sont répartis comme suit :

Hôtels	**Etoile**
L'Aubier Café-Hôtel	0
Hôtel du Vignoble	0
Aux chambres du Banneret	0
Petit Hôtel de Chaumont	0
Neuchâtel City Hôtel	0
Hôtel Alpes et Lac	3
Hôtel des Arts	3
Hôtel de l'Ecluse	3
La Maison du Prussien	3
Hôtel Touring du Lac	3
Best Western Premier, Hôtel Beaulac	4
Hôtel Palafitte	5
Beau-Rivage Hotel	5S
Hébergements collectifs	
L'Océane	
Cercle de la Voile de Neuchâtel	

Afin de compléter ce panorama, le territoire communal de la Ville de Neuchâtel a dénombré en 2023, 74 prestataires annoncés auprès du SCAV, actifs dans le domaine de l'hôtellerie, de la parahôtellerie ou des logements de vacances (hôtels, chambres d'hôtes, appartements de vacances) et présents sur Airbnb avec une centaine de logements au total dont les prix varient de 90.- à 200.- francs/nuit. Cela reste néanmoins pour le moment une faible proportion des nuitées neuchâteloises, même si une augmentation est observée au cours des dernières années.

Quant aux campings, il n’y en a pas sur le territoire communal, nous en retrouvons par contre 6 sur le Littoral (2 au Landeron, 1 à La Tène, 1 à Colombier, 1 à Cortaillod et 1 à Lignières).

Le bureau d'accueil de l’office du tourisme à Neuchâtel constate régulièrement que l'offre pour l'hébergement de groupes répondant aux attentes des touristes d'aujourd'hui est insuffisante en ville de Neuchâtel. Il y a aussi une demande pour des hébergements bon marché, demande à laquelle les hôtels et chambres d'hôtes ne peuvent pas répondre, au niveau des prix. En effet, aujourd’hui, le prix le plus bas pour une chambre en ville est d’environ 100 francs, beaucoup trop élevé pour les jeunes. Le premier prix pour une nuitée en Auberge de jeunesse coûte quant à elle en moyenne 50 francs par personne en Suisse.

Par ailleurs, des manifestations sportives ou autres pourraient encore augmenter à Neuchâtel s’il y avait davantage de possibilités d’hébergement bon marché. Soulignons encore qu’une Auberge de jeunesse intégrée au réseau de l’Association des Auberges de Jeunesse Suisses bénéficie évidemment de son réseau, de ses 85'000 membres (dont une grande majorité en Suisse alémanique - marché phare pour Neuchâtel) et de son savoir-faire, notamment dans la publicité qu’elle met en place.

Enfin, on a pu constater que depuis la crise sanitaire du Covid et au vu des enjeux climatiques, de plus en plus de résidents suisses recherchent des possibilités de vacances sur le territoire national.

Selon les résultats de l’Office fédéral de la statistique, l’hôtellerie neuchâteloise a enregistré 277’577 nuitées (dont 158’176 pour la ville de Neuchâtel) entre le 1er janvier et le 31 décembre 2023, chiffres records. Une grande part de nos visiteurs provient de la Suisse allemande, des touristes qui sont par ailleurs friands de séjours en Auberge de jeunesse. L’ouverture d’une Auberge de jeunesse en ville de Neuchâtel permettra d’attirer plus encore les touristes d’outre-Sarine. Grâce à ce type d’hébergement, le potentiel de nuitées supplémentaires peut donc se révéler conséquent.

La présence d'une auberge de jeunesse à Neuchâtel présente plusieurs points positifs pour les visiteurs et la communauté locale. Tout d'abord, elle offre des possibilités d'hébergement abordables pour les voyageurs soucieux de leur budget, attirant ainsi un plus grand nombre de touristes dans la ville. Cet afflux accru de visiteurs peut stimuler l'économie locale en générant des revenus pour diverses entreprises telles que les restaurants, les commerces et les attractions touristiques.

En outre, les échanges culturels qui ont lieu dans les auberges enrichissent la diversité de la communauté et favorisent la compréhension interculturelle entre des hôtes d'horizons différents. L'auberge favorise également le sens de la communauté en organisant des événements sociaux, ce qui permet aux voyageurs d'entrer en contact les uns avec les autres et de nouer de nouvelles amitiés tout en découvrant ce que Neuchâtel a à offrir.

Dans ce sens, la création de l'offre touristique supplémentaire que permettra l'Auberge de jeunesse à Neuchâtel sera particulièrement bienvenue dans le cadre des manifestations qui se tiendront en 2027 à La Chaux-de-Fonds à l'occasion de la « Capitale culturelle suisse ».

Enfin, sans soutien ou participation de la part de la collectivité, l'offre d'une prestation de la catégorie des auberges de jeunesse sur notre territoire communal ne semble pas pouvoir être proposée par des acteurs exclusivement privés, comme le démontre les modèles d'auberge de jeunesse en Suisse.

Dans l'ensemble, la présence d'une Auberge de jeunesse à Neuchâtel ne sert pas seulement à stimuler l'économie, elle renforce également l'attrait de la ville à l'échelle internationale en créant des opportunités d'échange culturel et de mise en réseau entre les hôtes et les résidents.

2.2 Historique du projet

Le projet d'ouverture d'une Auberge de jeunesse à Neuchâtel a été inscrit pour la première fois dans le programme politique 2014-2017 afin de répondre à l'objectif d'améliorer la structure et la gamme de l'offre touristique sur le territoire communal.

Repris dans le programme politique 2018-2021, le projet d'Auberge de jeunesse est resté d'actualité, notamment par la création d'un groupe de travail interne à la Ville.

Après de nombreuses analyses et études de différents et nombreux lieux sur notre commune, le collège des Sablons remporte une adhésion prometteuse et en 2018, un rapport demandant un crédit de 375'000 francs pour l'organisation d'un concours d'architecture et l'élaboration d'un avant-projet pour la transformation du collège des Sablons en Auberge de jeunesse est présenté (rapport au CG du 20 août 2018) et accepté à une large majorité par le Conseil général du 24 septembre 2018.

Le concours est organisé dans la foulée et au printemps 2019 un jury composé d'architectes indépendants et de représentants de la Ville a

plébiscité à l'unanimité le projet « Carnets de voyages » de l'architecte neuchâtelois Andrea Pelati. Le jury a tenu compte de critères tels que la qualité du concept fonctionnel du bâtiment, le respect de l'architecture existante (l'enveloppe de ce bâtiment de la fin du XIXe siècle est classée), l'accessibilité et la qualité des aménagements extérieurs.

La réalisation de l'avant-projet attendra fin 2023 pour être lancée, le collège des Sablons ayant été entretemps réquisitionné le temps que les travaux du collège des Parcs se terminent, ce qui devrait être le cas en juin 2025, comme stipulé dans le rapport 21-022. Afin d'avoir un chiffrage au plus près du lancement des travaux de transformations du collège en auberge, il nous a paru prudent d'attendre de savoir que les travaux du collège des Parcs ne subiraient pas des retards ayant pour conséquence de repousser encore ceux du collège des Sablons.

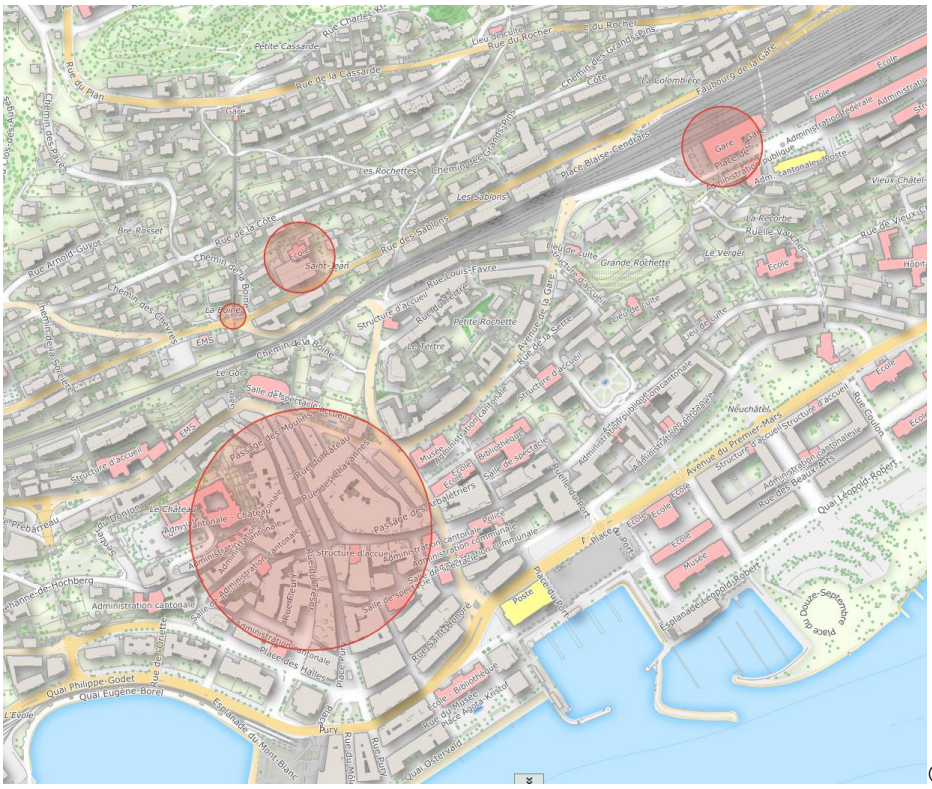
Le présent rapport vous présente l'avant-projet de la transformation du collège des Sablons en Auberge de jeunesse.

3. Présentation du projet d'Auberge de jeunesse des Sablons

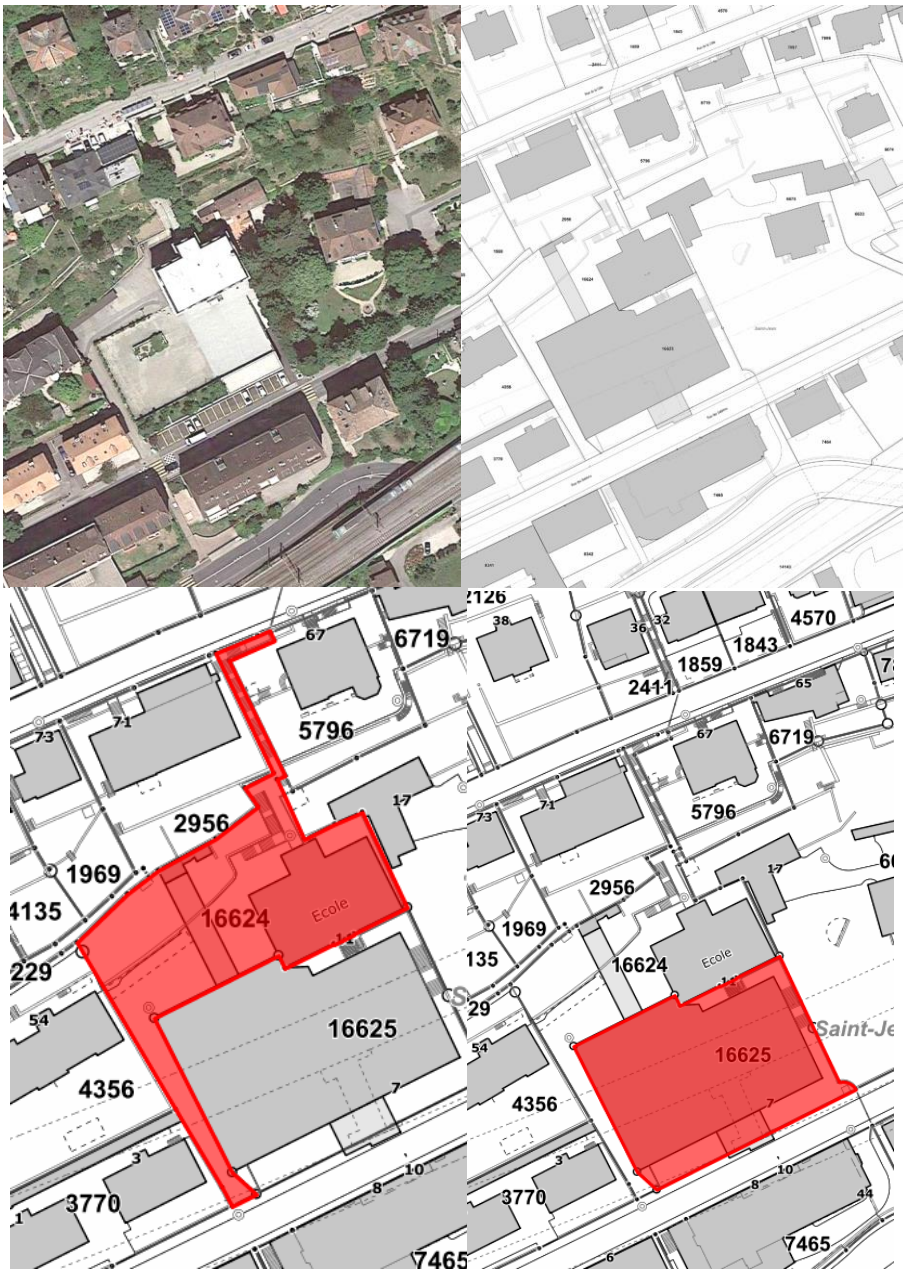
3.1 Lieu

Collège des Sablons en 2018, avant travaux / ©Stefano Iori

Suite au projet de réaménagement et d'agrandissement du centre scolaire des Terreaux (intitulé Terreaux-Est (validé par votre autorité le 11 décembre 2017) et dès la fin du chantier des travaux d'assainissement du collège des Parcs en juin 2025, le collège des Sablons, vidée de ses classes, pourra être réaménagé et transformé en vue d'être consacré à une autre utilité : celle d'une Auberge de jeunesse d'une capacité d'une centaine de lits (96 plus précisément).


Rue des Sablons
Les Sablons
Place Blaise Cendrars
Rue Louis-Favre
Rue de la Côte
Rue du Plan
Rue de la Cassarde
Rue du Rocher
Chemin des Grands-Pins
Chemin des Parcs
Chemin des Pavés
Chemin des Chavannes
Chemin de la Boroche
Chemin de la Côte
Rue Arnold Guyot
Bre Rosset
Saint-Jean
La Boroche
Les Rochettes
Petite Rochette
Grande Rochette
Le Verger
La Recorbe
Ruelle Vaucher
Rue de Vieux-Châtel
Vieux-Châtel
Neuchâtel
Avenue du Premier-Mars
Rue des Beaux-Arts
Quai Léopold-Robert
Esplanade Léopold-Robert
Place du Douze-Septembre
Rue Coulon
Rue du Musée
Rue du Bassin
Place du Port
Quai Philippe-Godet
Quai Eugène-Borel
Quai Osterwald
Place des Halles
Rue du Château
Rue du Pommier
Rue du Temple
Rue du Seyon
Rue de Fleurier
Rue de Corcelles
Rue de Rochefort
Rue de Bellevaux
Rue de Chaumont
Rue de Pierre-à-Mazel
Rue de Vieux-Châtel
Rue de la Serre
Rue de la Gare
Rue de Pierre-Fabre
Rue du Musée
Rue du Bassin
Place Alfred-Kristof
Place du Port
Place du Marché
Place du Temple
Place du Pommier
Place des Halles
Place Pury
Place Blaise Cendrars
Place du Douze-Septembre
Place du Port
Place du Marché
Place du Temple
Place du Pommier
Place des Halles
Place Pury
Place Alfred-Kristof

Cependant, il est à préciser qu'une partie de la cour est composée du toit d'une station électrique semi-enterrée de Viteos. La Ville de Neuchâtel dispose d'une servitude d'usage du toit et des surfaces d'accès. De ce fait et au vu des contraintes techniques, l'aménagement de cette zone sera composé de structures légères réversibles. Le développement du projet pour les extérieurs a été soumis à l'approbation de Viteos.



Parcelle 16624 surface 1'639 m², dont école 407 m² et remise/local technique 24 m² / servitude: usage du toit du bâtiment sur l'article 16625

Parcelle 16625 *"parcelle VITEOS"* surface 1'892 m², dont bâtiment 1'437 m², local technique 64 m² et jardin 12 m². Le bâtiment souterrain contient la distribution régionale pour l'électricité de toute la ville. L'accès par l'escalier à l'est est possible pour les utilisateurs de l'auberge.

3.2 Transformation du bâtiment - Avant-projet

3.2.1 Programme du concours d’architecture

L'objectif du concours d’architecture organisé en 2019 résidait en la transformation du Collège des Sablons en Auberge de jeunesse. L'école, construite en 1897, se situe dans un terrain naturel transformé à l'origine par des vignobles. Cette situation est perturbée par l'insertion d'une centrale électrique en 1951, agrandie en 1974. Elle forme par contre, une terrasse au sud de l'école, qui pourrait être mise en valeur par l'auberge. Le site est relié aisément avec le centre historique et se trouve à proximité de la gare de Neuchâtel.

Pour répondre aux conditions de l’Association des Auberges de Jeunesse Suisses (notamment des critères de rentabilité équilibrée), le programme des locaux doit prévoit 96 lits dans 24 chambres de 2, 4 ou 6 lits. Des locaux communs ainsi qu'un appartement de service complètent ce programme. L'aménagement extérieur fait partie du projet, qui s'insère dans un réseau existant de cheminements.

Le bâtiment n'est pas protégé. Le choix de le réorganiser avec sa nouvelle affectation implique cependant que son aspect extérieur et sa structure soient maintenues pour continuer de témoigner de la signification du lieu. Il s’agit d’assurer la transformation et, mise à part l'assainissement statique (sismique), énergétique et technique (installations), la confrontation d'une typologie marquante et standardisée avec les nouveaux besoins contenant des variables. Les locaux communs ainsi qu'au minimum une partie des chambres doivent être accessibles aux chaises roulantes.

L'aménagent intérieur doit tenir compte de la structure typologique de l'école, de sa statique et de sa façade. Néanmoins l'aspect de l'insertion de locaux sanitaires qui, dans les chambres de moins de deux lits sont destinés à des personnes qui y logent individuellement (ne se connaissant pas forcément) pose la question de l'organisation intérieure tant par la discrétion visuelle et acoustique. La fonctionnalité concerne tout autant la disposition que la construction et la matérialisation de cet aménagement intérieur, qui va jusqu'à la réflexion du design et de la matérialisation du mobilier fixe (armoires, lits) en vue d'une utilisation optimale des surfaces des anciennes classes d'enseignement.

L'organisation des parties communes pose également la question fonctionnelle : l'aspect d'accessibilité (utilisateurs, visiteurs, livreurs), l'aspect de la relation avec la partie des chambres (échanges aux heures

de pointe, protection du bruit) ainsi que la visibilité (accès, contrôle, information et administration) sont des éléments à considérer.

Ces aspects seront importants lors du développement du projet après le concours. Dans le cadre du concours, l'assainissement de l'enveloppe demande de tenir compte de la dimension suffisante pour l'isolation ainsi que d'un regard sur le positionnement des fenêtres dans la nouvelle profondeur de l'enveloppe. Les cloisons à l'intérieur doivent être dimensionnées comme pour une séparation entre appartements.

Le jury du concours, composé de 7 membres avec voix délibératives, plus 2 suppléants, ainsi que des experts a désigné unanimement le projet « Carnets de voyages » de Pelati architecte SA comme gagnant (parmi 94 projets) en tenant compte des critères suivants :

- qualité du concept fonctionnel du bâtiment ;
- qualité du concept typologique des chambres et fonctionnalité de leur aménagement ;
- respect de l’architecture existante et de l’environnement urbain et mise en valeur des qualités intrinsèques ;
- respect des aspects constructifs et énergétiques ;
- économie générale du projet, coût du cycle de vie ;
- qualité du concept d’accessibilité extérieur ;
- qualité de l’aménagement extérieur.

3.2.2 Projet lauréat Carnet de voyage

Illustration de la future Auberge de jeunesse / ©Pelati

Depuis la terrasse surélevée, on accède de plain-pied au rez-de-chaussée de l'Auberge de jeunesse. La réception est immédiatement visible et sa position centrale permet un contrôle aisé. Le bar accueille les nouvelles arrivantes et nouveaux arrivants et les hôtes qui peuvent prolonger ce moment en s'installant confortablement dans l'espace de détente adjacent.

La terrasse extérieure est le prolongement des espaces de vie qui pourront s'agrandir lors de journées clémentes.

La richesse des profils d'usagers des auberges de jeunesse amène à proposer différents niveaux de sa sphère privée dans des espaces distincts.

À chaque étage se trouve un petit séjour qui offre un espace plus calme qu'au niveau de l'accueil. Placé au centre du bâtiment, face à la circulation verticale, cet espace permet l'apport d'une belle lumière naturelle dans l'escalier conservé dans son état originel.

Ce séjour donne aussi une respiration dans l'organisation très ordonnée d'une suite de chambres. Ainsi, deux courts couloirs desservent, de part et d'autre, quatre chambres chacun. Chaque chambre est conçue de

manière à offrir un lieu accueillant où se reposer, mais surtout à permettre à toute voyageuse et tout voyageur d'avoir son espace personnel. La séparation des douches, toilettes et lavabos donne une meilleure flexibilité d'usage. Chaque hall de chambre peut également être isolé de la zone de nuit grâce à des portes coulissantes.

Illustration d'une chambre dans la future Auberge de jeunesse / ©Pelati

L'appartement du ou de la concierge s'insère dans le plan du troisième et dernier étage en conservant la logique d'organisation des autres niveaux. L'alignement des gaines techniques permet une certaine flexibilité pour pouvoir à futur, si cela devait être nécessaire, le transformer en chambres supplémentaires pour l'Auberge.

Le bâtiment datant de 1897 est non isolé. Malgré une bonne inertie thermique des murs en moellons actuels, une amélioration de l'enveloppe est projetée. Afin d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment tout en préservant son aspect extérieur historique, un doublage intérieur des murs périphériques est envisagé. Dans ce même but d'atteindre une isolation thermique conforme aux standards actuels, toutes les portes et fenêtres seront remplacées. Cela contribuera parallèlement à améliorer l'isolation acoustique vis-à-vis des bruits extérieurs. Chaque fenêtre sera ensuite doublée d'un store extérieur en toile à projection, donnant au bâtiment une apparence plus domestique et conviviale.

La toiture sera intégralement isolée et la couverture remplacée par des panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, développés et fabriqués en Suisse.

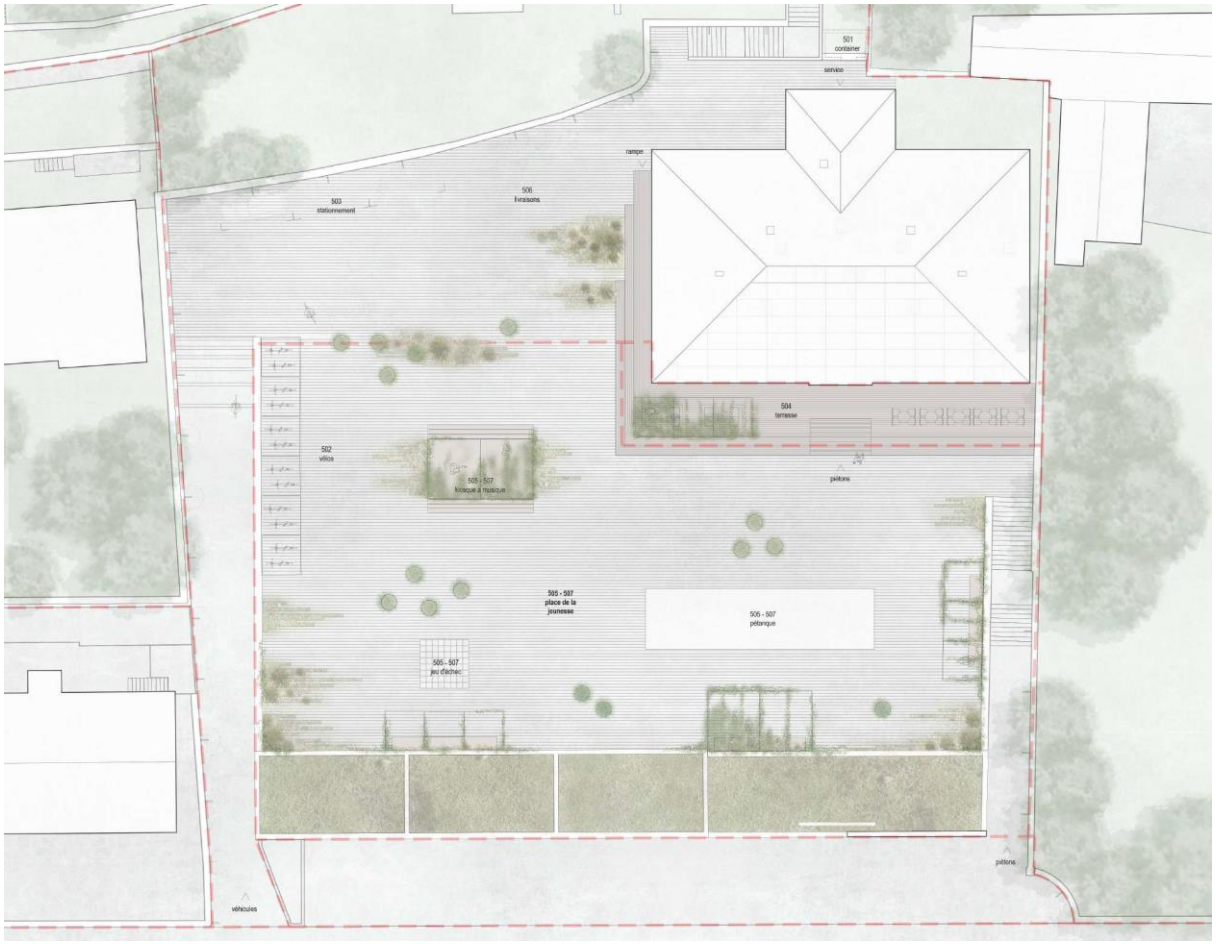
L'Auberge de jeunesse sera chauffée grâce à une chaudière à pellets, dont le local de stockage sera facilement accessible depuis la place. Il n'y

a actuellement pas de réseau de chauffage à distance dans la rue des Sablons et il est difficile de savoir s'il y aura un projet de chauffage à distance jusqu'à cette adresse, et si oui dans quel délai. Il est donc plus prudent de prévoir un nouveau système de chauffage indépendant plutôt que de laisser la chaudière à mazout actuelle pour une durée inconnue.

À l'intérieur, la réalisation de chapes avec isolation et la pose d'un faux plafond permettent de lutter contre les bruits de choc et les bruits aériens et contribuent ainsi au confort des visiteurs pendant leur séjour.

Les plans du projet se trouvent en annexe.

3.3 Aménagements extérieurs et relation avec l'espace public



Plan de la future Auberge de jeunesse et ses aménagements extérieurs / ©Pelati

Les espaces publics situés aux abords du périmètre du projet et susceptibles d'être influencés par les propositions de réaménagement à l'intérieur de ce périmètre ont également fait l'objet de réflexions de la part des architectes.

Trois accès mènent à l'Auberge de jeunesse : une rampe permettant l'accès de véhicules depuis le Sud-Ouest, un escalier depuis le Sud-Est et un second escalier arrivant depuis le Nord. La mise en place de petits candélabres le long de ces chemins signalera la présence de l'Auberge et accompagnera les visiteurs jusqu'à celle-ci.

Le plateau surélevé entourant l'Auberge est l'occasion de belles interactions entre locaux et visiteurs de passage, grâce à son caractère plus intimiste, en retrait de la rue. L'esplanade est clairement délimitée par la végétation. Le grand bac présent au Sud est maintenu, mais la végétation existante est remplacée par un mélange de graminées dont la forme, la couleur et la hauteur varient en fonction de l'essence et de la saison. Ce fond végétal délimite visuellement le Sud de la place et constitue un appel visuel depuis la rue des Sablons.

Cette esplanade de plus de 1'500 m^2 pourra ainsi être vue comme le cœur du quartier. Entre la rue des Sablons et la rue de la Côte, ce grand espace public dégagé permet aux résident-e-s de se retrouver, au détour d'une promenade ou sur le chemin de retour depuis la gare, ou encore de flâner pour profiter des derniers rayons du soleil. Ce vaste lieu a l'avantage de se situer directement sur un cheminement vertical qui relie le haut et le bas de la ville. Ces réseaux piétons secondaires étant très souvent connus par les habitant-e-s du quartier, la place réaménagée attirera aisément le voisinage direct et semi-direct.

À proximité du bâtiment et aux endroits où les surfaces sont plus sollicitées par les utilisateurs des lieux, le revêtement est minéral. En s'éloignant du bâtiment, la végétation se développe et offre des ambiances diversifiées grâce à des essences locales variées. Le revêtement minéral se désunit et un ensemencement avec un mélange grainier adapté à un sol peu profond permet au végétal de reprendre le dessus.

Une structure légère en bois est adossée au socle de l'ancienne école afin de créer une transition visuelle entre les hautes façades et la vaste surface minérale de la place. Cet élément charnière permet d'une part l'accès à l'intérieur de l'Auberge de jeunesse, d'autre part un espace de détente avec terrasse et gradins pour se délasser après une journée de visites.

D'autres structures similaires, de plus petite taille, se répètent et adaptent leur forme selon leur position sur la place. Elles contribuent à créer des espaces de rencontre ombragés pour les utilisateurs de l'Auberge mais également pour les habitant-e-s du quartier. Quelques espaces de jeu

viennent compléter cette composition et renforcent la valeur publique de cette place ouverte à toutes et tous.

Ces quelques installations ponctuelles rythment et dynamisent l'esplanade pour offrir aux résidents des points d'échange variés, soit pour une partie de pétanque, soit pour une rencontre moins formelle autour des bancs ou des arbres en pots.

Toutefois, elles n'accaparent pas l'espace et laissent une grande place à l'imagination. Des évènements peuvent ainsi prendre place devant l'Auberge, où des installations éphémères et des pergolas temporaires peuvent s'emparer de ce vaste espace et ainsi concentrer ponctuellement des évènements divers, auxquels les occupant-e-s de nationalités différentes de l'auberge pourront être sensibles et prendre part s'ils le souhaitent, afin de se retrouver en seulement quelques pas dans une ambiance de quartier.

Il est par ailleurs envisagé que le Service de parcs et promenade soit en charge de l'entretien futur des aménagement extérieurs.

3.4 Partenaires

3.4.1 Association des Auberges de Jeunesse Suisses

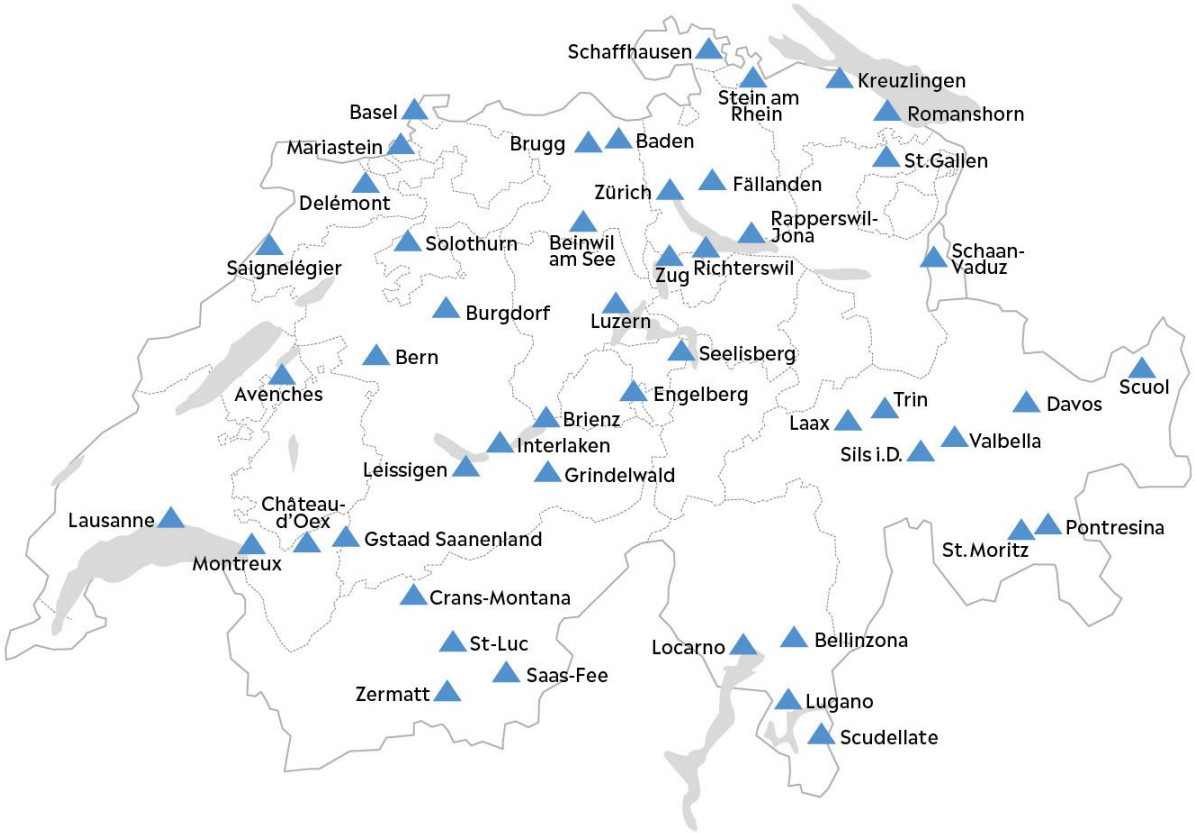
L'Association des Auberges de Jeunesse Suisses est une organisation à but non lucratif, fondée en 1924 à Zurich, qui pratique des prix avantageux et qui attache une grande importance à la qualité et à un tourisme responsable et respectueux de l'environnement. L'association a pour stratégie la mise en place d'un réseau d'auberges bien structuré dans les régions et destinations attrayantes de Suisse et de la Principauté du Liechtenstein.

Précisons que l'Association des Auberges de Jeunesse Suisses est l'organe chargé de la gestion des auberges de jeunesse en Suisse et dans la Principauté du Liechtenstein (le réseau suisse comprend 52 auberges de jeunesse pour 6'233 lits). Parallèlement, la Fondation Suisse pour le Tourisme Social, est propriétaire de 28 auberges de jeunesse en Suisse (17 autres auberges de jeunesse sont gérées en tant qu'établissements en gérance/location et 7 autres sont gérées sous contrat de franchise).

L'Association des Auberges de Jeunesse Suisses et la Fondation Suisse pour le Tourisme Social, indissociables, sont fortement favorables à une nouvelle enseigne à Neuchâtel car son réseau fait face à une lacune entre Soleure et Lausanne et elles se sont positionnées officiellement comme

partenaires de notre projet de réaffectation du collège des Sablons en une Auberge de Jeunesse moderne.

A l'occasion des festivités de leur 100e anniversaire en 2023, les Auberges de jeunesse suisses annoncent avoir enregistré un nombre record de nuitées en 2023. Celles-ci affichent une hausse de 7,4% sur un an à 807'196, dans les 42 établissements affiliés.



Réseau des auberges de jeunesse suisses, situation avril 2024

Les objectifs de l'association sont les suivants :

- promouvoir un tourisme familial axé sur la qualité, socialement responsable et conforme à l'écologie ;
- placer les rencontres humaines au centre ;
- vivre le principe de partenariat à tous les niveaux ;
- renforcer la position et l'image de principale organisation de tourisme pour jeunes et familles ;
- réaliser des résultats économiques raisonnables afin d'assurer la pérennité de l'organisation.

L'association fait partie des entreprises suisses signataires d'une convention d'objectifs avec l'Agence de l'énergie pour l'économie. Par cet engagement, l'Association des Auberges de Jeunesse Suisses s'engage

à poursuivre ses efforts d'économies d'énergie. Ceux-ci lui ayant déjà permis d'améliorer de 57% l'efficacité énergétique de ses bâtiments en dix-huit ans.

3.4.2 Fondation Auberge de Jeunesse Neuchâtel

La Ville de Neuchâtel a abrité durant de nombreuses année une Auberge de jeunesse. Cette dernière a d'abord été logée dans l'école de Vauseyon puis transférée au début des années cinquante dans des locaux en bois au Mail, grâce notamment au soutien de la Ville. Cette Auberge a d'emblée répondu aux besoins et avait même connu un essor important puisque sa fréquentation annuelle moyenne a atteint 6'000 nuitées. Ces locaux étant devenus insalubres, le comité de l'Auberge de Jeunesse de l'époque avait fait le choix d'acquérir en 1972 l'immeuble occupé par le pensionnat de jeunes filles « Irena » au 35 de la rue du Suchiez pour y installer une nouvelle Auberge de jeunesse, grâce à l'appui d'institutions privées et des pouvoirs publics.

Pour réaliser leur projet, le Comité cantonal des Auberges de la Jeunesse ainsi que quelques personnalités ont créé une Fondation le 27 avril 1972 : la Fondation 'Au Suchiez' qui deviendra propriétaire de l'immeuble. Cette Fondation a pour buts de mettre à disposition de l'Auberge de jeunesse de Neuchâtel des locaux aptes à son exploitation ainsi que de favoriser le tourisme des jeunes, d'organiser des excursions, des voyages, des conférences et des expositions notamment.

Cette Fondation cinquantenaire a récemment été renommée en Fondation Auberge de Jeunesse Neuchâtel et ses statuts ont été mis à jour. Elle dispose de fonds propres à hauteur de 23'000 francs environ. Dans le cadre du financement des travaux liés à la transformation du bâtiment en une Auberge de jeunesse, la Fondation est pressentie pour devenir propriétaire de l'aménagement intérieur, dont elle prendrait les coûts initiaux en charge. En outre, elle constituerait par la suite un fond qui servirait à couvrir les frais d'entretien et/ou de rénovation future de tout ce qui concerne l'aménagement intérieur.

Ce partenariat permettrait de solliciter le soutien de la Loterie romande qui entrerait en matière pour un cofinancement des infrastructures en complément de ce que la Ville et l'Association des Auberges de Jeunesse Suisses investiront. Cette option reste à confirmer, les négociations avec la Loterie romande étant encore en cours.

3.5 Exploitation

3.5.1 Association des Auberges de Jeunesse Suisses

En ce qui concerne l'exploitation d'un tel établissement, nous souhaitons qu'elle puisse être confiée à l'Association des Auberges de Jeunesse Suisses, sur la base d'une convention conclue avec la Ville. Cette perspective est de loin la plus appropriée compte tenu de la situation économique et des risques liés à la gestion d'un établissement hôtelier dont la rentabilité n'est pas la première préoccupation.

Pour l'Association des Auberges de Jeunesse Suisses, le collège des Sablons offre des possibilités très prometteuses. En tant que membre d'une organisation mondiale (81 pays, 3,6 millions de membres), qui est aussi la plus importante organisation de Suisse pour le tourisme des jeunes et des familles (800'000 nuitées, 85'000 membres), il leur est important de réfléchir en terme de réseau des auberges, car dans les dernières décennies, plusieurs établissements entre Soleure et Lausanne, ainsi que dans le Jura et à Fribourg, ont fermé leurs portes. Ainsi, grâce à l'implantation d'une nouvelle Auberge en ville de Neuchâtel, qui possède par ailleurs un excellent potentiel touristique, de très nombreux clients pourront être attirés.

L'Association des Auberges de Jeunesse Suisses exploitera l'Auberge de jeunesse de Neuchâtel et engagera son gérant. Sur des bases prudentes, le chiffre d'affaires est estimé entre 30'000 et 50'000 francs par année et le nombre de nuitées entre 10'000 et 11'000. L'Association des Auberges de Jeunesse Suisses considère que sur cette base, sa rentabilité est assurée.

Les estimations des comptes d'exploitation ci-dessous se basent sur deux hypothèses fondamentales et une option complémentaire, à savoir :

- Un taux d'occupation moyen de 45% (correspondant taux d'occupation des lits de Neuchâtel en 2023) ;
- Un loyer fixe auquel s'ajoute une part supplémentaire qui dépend du Résultat Annuel dont une partie serait alloué à un fond d'entretien et de rénovation géré par la Fondation Auberge de Jeunesse Neuchâtel ;
- Une option supplémentaire d'accueil des écoles pour le repas de midi (s'intégrant dans le cadre du déploiement de MAE).

L'Association des Auberges de Jeunesse Suisse a produit des projections d'exploitation selon les deux différents scenarios avec un résultat

d’exploitation qui se situe entre 35'000 et 44'000 francs. La faible rentabilité découle de la volonté d’avoir une offre de nuitées à des prix abordables et répond à un objectif d’intérêt public, qui ne peut pas être atteint par l’offre disponible sur le marché.

Un bail commercial avec un loyer lié au chiffre d’affaires est prévu, avec les conditions que le chiffre d’affaires soit considéré avant amortissement, impôt, dividendes, etc., et que le chiffre d’affaires de l’exploitation soit révisé.

En outre, ces projections sont calculées sur une ouverture de l’Auberge de jeunesse neuf mois par année, la fréquentation des mois hivernaux n’étant pas suffisamment rentables. Néanmoins, des pistes (telles que locations longues durées pour les hautes écoles et universités et/ou entreprises régionales ou hébergement d’hiver pour les personnes dans le besoin) pour une ouverture annuelle sont étudiées en collaboration avec l’Association des Auberges de jeunesse Suisse pour qu’une ouverture annuelle soit assurée. Cette ouverture sur neuf mois est indépendante de la possible réalisation de collaboration avec le programme MAE (voir ci-après).

Il s’agit uniquement de premières projections qui devront encore être affinées avant de pouvoir conclure un bail et une convention entre l’exploitant et la Ville.

Premières projections du modèle d'affaire				
	Sans accueil MAE Occupation 45%		**Avec accueil MAE (20 élèves) Occupation 45%**	
	en Frs.	en %	en Frs.	en %
Produit résultant de la restauration et des marchandises	179'928.00	37.5	233'906.40	44.0
Produit résultant des prestations de service et de l'hébergement	312'228.00	65.1	312'228.00	58.7
Cotisation de membres	1'561.14	0.3	1'561.14	0.3
Autres produit d'exploitation	0.00	0.0	0.00	0.0
Diminution de rendement	-14'450.26	-3.0	-16'030.11	-3.0
Produit d'exploitation	**479'266.88**	**100.0**	**531'665.43**	**100.0**
Dépenses liées au matériel, aux marchandises et prestations de tiers	-91'060.71	-19.0	-101'016.43	-19.0
Bénéfice brut I	**388'206.17**	**81.0**	**430'649.00**	**81.0**
Charge de personnel	-201'292.09	-42.0	-223'299.48	-42.0
Bénéfice brut II	**186'914.08**	**39.0**	**207'349.52**	**39.0**
Assurances choses, redevances	-4'792.67	-1.0	-4'792.67	-0.9
Charges d'électricité et d'enlèvement des déchets	-31'152.35	-6.5	-31'152.35	-5.9
Charges publicitaires	-4'792.67	-1.0	-4'792.67	-0.9
Charges de véhicules et de transport	-1'200.00	-0.3	-1'200.00	-0.2
Charges d'administration	-4'792.67	-1.0	-4'792.67	-0.9
Charges d'exploitations diverses	0.00	0.0	0.00	0.0
Bénéfice d'exploitation I	**140'183.73**	**29.2**	**160'619.16**	**30.2**
Frais de gestion	-86'268.04	-18.0	-95'699.78	-18.0
Bénéfice d'exploitation II	**53'915.69**	**11.2**	**64'919.39**	**12.2**
Entretien, réparations, remplacement et leasing	-9'585.34	-2.0	-10'633.31	-2.0
Gross Operating Profit (GOP)	**44'330.35**	**9.2**	**54'286.08**	**10.2**
Charges de locaux	0.00	0.0	0.00	0.0
Résultat financier	0.00	0.0	0.00	0.0
Produits résultant de la vente d'actifs immobilisés	0.00	0.0	0.00	0.0
Cash-Flow d'exploitation	**44'330.35**	**9.2**	**54'286.08**	**10.2**
Produits résultant extraordinaires	0.00	0.0	0.00	0.0
Cash-Flow de l'entreprise	**44'330.35**	**9.2**	**54'286.08**	**10.2**
Amortissements	-9'585.34	-2.0	-10'633.31	-2.0
Résultat annuel	**34'745.02**	**7.2**	**43'652.77**	**8.2**

3.5.2 Collaboration avec le programme MAE

Par ailleurs, une collaboration pourra voir le jour entre l'Auberge et la structure parascolaire le Serpentin dans le cadre du déploiement du projet d'école à journée continue Maé. Ce déploiement, qui intégrera à moyen terme le Collège des Parcs potentialisera plus encore l'usage des infrastructures intérieures et extérieures réaménagées. A terme, un maximum théorique de 300 places de repas devront être assurées et réparties entre différentes infrastructures (au sein même du collège, au Serpentin, dans l'annexe de celui-ci (le 12 du Serpentin) ainsi que dans l'Auberge de jeunesse). 60 places pour les repas de midi peuvent être proposées par l'Auberge de jeunesse.

Cette collaboration fera l'objet d'une convention séparée entre la Ville et l'exploitant en temps voulu.

C'est un argument supplémentaire pour justifier son ouverture annuelle. Il s'agit également de pouvoir assurer une meilleure rentabilité de l'exploitation de l'établissement.

4. Aspects financier – chiffrage estimatif – étude d'avant-projet

Le bâtiment des Sablons, propriété de la commune, est actuellement comptabilisé au patrimoine administratif étant donné qu'il est affecté au domaine scolaire. Le transfert d'affectation et donc au patrimoine financier pourra se faire dès juillet 2025 à la fin de l'année scolaire 2024/2025. Conformément à l'art. 20 al. 1 RCF, la compétence de procéder au transfert de biens du patrimoine administratif qui ont perdu de leur utilité au patrimoine financier appartient au Conseil communal, après consultation de la commission financière.

Une fois le transfert d'affectation entériné, la méthode d'amortissement sera également modifiée, puisqu'au patrimoine administratif l'amortissement est linéaire, alors que pour les immeubles du patrimoine financier, il y a une réévaluation périodique (tous les 5 ans) et que la première réévaluation intervient sur la base d'une expertise dans l'année qui suit la fin des travaux, marquée par la comptabilisation de la dernière facture.

Le budget total de la rénovation est estimé à 9'150'000 francs selon les détails ci-après. Une partie de cette rénovation s'inscrit dans le cadre de la première étape du crédit cadre du programme d'entretien et d'assainissement énergétique du patrimoine financier de 27.3 millions de

francs validé par votre autorité le 18 décembre 2023. Les montants identifiés comme faisant partie de ces travaux se montent à 5'405'000 francs. Le montant résiduel de 3'745'000 francs fait ainsi l'objet de la demande de crédit sollicitée à l'appui du présent rapport (auquel il faut ajouter le % culturel de 70'000.- francs), dont 570'000 francs concernent les aménagements intérieurs.

Le projet comporte également un budget séparé pour les aménagements extérieurs de la place qui se situe devant le bâtiment. Ceux-ci sont devisés à 1'020'000 francs.

Les tableaux ci-dessous résument les éléments financiers principaux :

RÉNOVATION ET ASSAINISSEMENT DU BÂTIMENT	
Libellé	**En CHF**
Budget travaux	**9'150'000**
Dont budget assainissement bâtiment et énergétique	5'405'000
Total soumis au crédit	**3'745'000**
% culturel (1% du CFC 2)	70'000
TOTAL pour demande de crédit	**3'815'000**
Dont mobilier	570'000
AMENAGEMENTS EXTERIEURS	
Budget travaux	1'020'000
TOTAL pour demande de crédit	**1'020'000**

DÉTAILS RENOVATION ET ASSAINISSEMENT DU BÂTIMENT (DEVIS ±10%)			
Libellé	Assainissement énergétique et bâtiment	Auberge	Aménagements extérieurs
Travaux préparatoires (relevé, études, déblaiement, ...)	233'800.-	-	-
Terrassements	115'000.-	-	-
Gros œuvre 1 (béton, maçonnerie, charpentes, ...)	615'188.-	304'000.-	-
Gros œuvre 2 (fenêtres, portes, ferblanterie, stores, ...)	904’543.-	20'000.-	-
Installations électriques	625’761.-	150'000.-	-
Installations CVC, automatismes du bâtiment	533’854.-	-	-
Installations sanitaires	201'715.-	428'103.-	-
Ascenseur	53'883.-	-	-
Aménagements intérieurs 1 (crépis, portes et armoires, menuiserie, ...)	362’500.-	997'376.-	-
Aménagements intérieurs 2 (chapes, sols, carrelages, ...)	209’950.-	143'920.-	-
Honoraires (architecte, ingénieurs, géomètre, ...)	838’077.-	449'386.-	-
Equipements d’exploitation	-	208'645.-	-
Aménagements extérieurs	75'648.-	130'000.-	915'832.-
Frais secondaires (autorisations, assurances)	143'732.-	-	7'377.-
Réserve	491’366.-	340'270.-	89'800.-
TOTAL	**5'405’017.-**	**3'742'971.-**	**1'018'009.-**

Au vu du caractère d’utilité publique dans le domaine touristique du projet, le NECO a confirmé qu’un soutien via la NPR sous forme d’un prêt sans

intérêts remboursable sur 25 ans est envisageable. Le projet étant à caractère collectif et ne visant pas de retombées lucratives directes pour le porteur mais pour la région, il rentre tout à fait dans le champ d'action du NECO qui est prêt à consentir jusqu'à 2'125'000 francs. Le montant exact devra encore faire l'objet d'une décision de l'État, une convention sera ensuite établie pour fixer les conditions.

Une option supplémentaire en cours d'affinage vise à laisser la propriété des aménagements intérieurs à la Fondation Auberge de Jeunesse de Neuchâtel, qui pourrait ensuite solliciter des soutiens à l'Association des Auberges de Jeunesse Suisses pour 100'000 francs et à la Loterie romande pour 200'000 francs. Ainsi sur le mobilier de 570'000 francs, la Ville pourrait ne devoir financer que 270'000 francs sous forme d'une subvention unique. À noter que ces soutiens doivent encore être confirmés et que c'est pour cette raison que le projet d'arrêté inclut le montant total du mobilier. En outre, d'autres demandes à différentes fondations et mécènes pourront être formulées et viendront éventuellement diminuer l'investissement de la Ville.

Au-delà des investissements consentis par les autorités communales, l'ouverture d'un tel établissement aura des impacts indirects avec l'accueil de groupes de touristes. Selon l'Association des Auberges de Jeunesse Suisses et de manière non exhaustive, nous pouvons citer les éléments suivants :

- la création de valeur régionale supplémentaire à hauteur d'environ 150 francs par nuitée (achats dans nos commerces, cultures, taxes, etc.) :
- la coopérations avec des partenaires locaux ;
- l'ouverture de nouveaux segments de clientèle pour la région ;
- l'ouverture de canaux de distribution internationaux avec « Hostelling international » ;
- la complémentarité de l'offre d'hébergement qui améliore la compétitivité de l'offre touristique pour la région.

5. Calendrier

Décision d'octroi du crédit d'investissement	novembre 2024
Obtention du permis de construire	mai 2025
Début du chantier	août 2025
Fin du chantier	mai 2027

Ouverture de l'Auberge de jeunesse juin 2027

Envisager une ouverture avant l'été 2027 serait idéal car cette année-là, la Chaux-de-Fonds sera la capitale culturelle suisse ce qui engendrera de nombreuses nuitées alors même que les capacités hôtelières du canton, notamment dans les Montagnes, ne seront pas suffisantes.

6. Consultation

Le rapport sera présenté à la commission financière en date du 22 octobre 2024 ainsi qu'à la commission du dicastère des finances, de l'économie, des affaires sociales et de la population en date du 29 octobre 2024.

Tourisme Neuchâtelois, l'Association des Auberges de Jeunesse Suisses, la Fondation Suisse pour le Tourisme Social, l'Association Jura & trois-Lacs, GastroNeuchâtel, ainsi que la Fondation Auberge de Jeunesse Neuchâtel ont été consultés et préavisent favorablement le présent rapport. HôtellerieSuisse section Neuchâtel-Jura n'est à ce stade pas favorable à un projet d'auberge de jeunesse soutenu de manière aussi importante par la Commune de Neuchâtel.

7. Conclusion

Le présent projet de création d'une nouvelle Auberge de jeunesse à Neuchâtel est l'aboutissement d'un long processus, qui permet de combler la lacune que nous connaissons depuis de nombreuses années sur le plan de l'hébergement touristique à bas prix, notamment des jeunes et des familles. C'est également une belle opportunité de promotion, d'attractivité et de rayonnement touristique pour notre capitale cantonale ainsi que toute la région neuchâteloise.

Pour la Ville, au-delà de l'investissement de départ à consentir pour la rénovation et l'assainissement du bâtiment existant, cette réalisation provoquera des charges financières supplémentaires modestes en regard de l'importance de l'investissement et de son apport sur le plan de l'attractivité touristique. Les jeunes fréquentant les auberges de jeunesse représentent la clientèle de demain de l'hôtellerie traditionnelle puisqu'il a été démontré qu'ils ont tendance à revenir ensuite dans les lieux découverts par ce biais. De plus, les auberges de jeunesse suisses, aujourd'hui confortables et situées dans des sites touristiques intéressants, connaissent une croissance de fréquentation réjouissante depuis plusieurs années. L'Auberge de jeunesse de Neuchâtel bénéficiera ainsi également de ce succès et des effets de la publicité du réseau suisse

intégré dans le réseau international des auberges de jeunesse. Par ricochet, notre ville ainsi que nos acteurs locaux bénéficieront également des retombées économiques que le projet apportera.

Convaincus que ce projet constitue une réelle opportunité pour notre commune, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Monsieur, d'adopter les trois arrêtés liés au présent rapport.

Neuchâtel, le 30 septembre 2024

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

La présidente,	Le chancelier,
Violaine Blétry-de Montmollin	Daniel Veuve

Projet

ARRETE
CONCERNANT LA TRANSFORMATION DU COLLEGE DES SABLONS EN AUBERGE DE JEUNESSE

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

arrête:

Article premier

Un crédit de 3'745'000 francs est accordé au Conseil communal pour la rénovation et la transformation du collège des Sablons en Auberge de Jeunesse.

Art. 2

L'indexation est déterminée sur la base de l'indice des prix à la construction du Mitteland.

Art. 3

Le Conseil Communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Projet

ARRETE
CONCERNANT LA TRANSFORMATION DU COLLEGE DES SABLONS EN AUBERGE DE JEUNESSE

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

arrête:

Article premier

Un crédit de 70'000 francs est accordé au Conseil communal au titre du pourcent culturel dans le cadre de la rénovation et la transformation du collège des Sablons en Auberge de Jeunesse.

Art. 2

Le Conseil Communal est chargé de l’exécution du présent arrêté.

Projet

ARRETE
CONCERNANT L'AMENAGEMENT DES EXTERIEURS DE L'AUBERGE DE JEUNESSE

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

arrête:

Article premier

Un crédit de 1'020'000 francs est accordé au Conseil communal pour les aménagements extérieurs dans le cadre de la transformation du collège des Sablons en Auberge de Jeunesse.

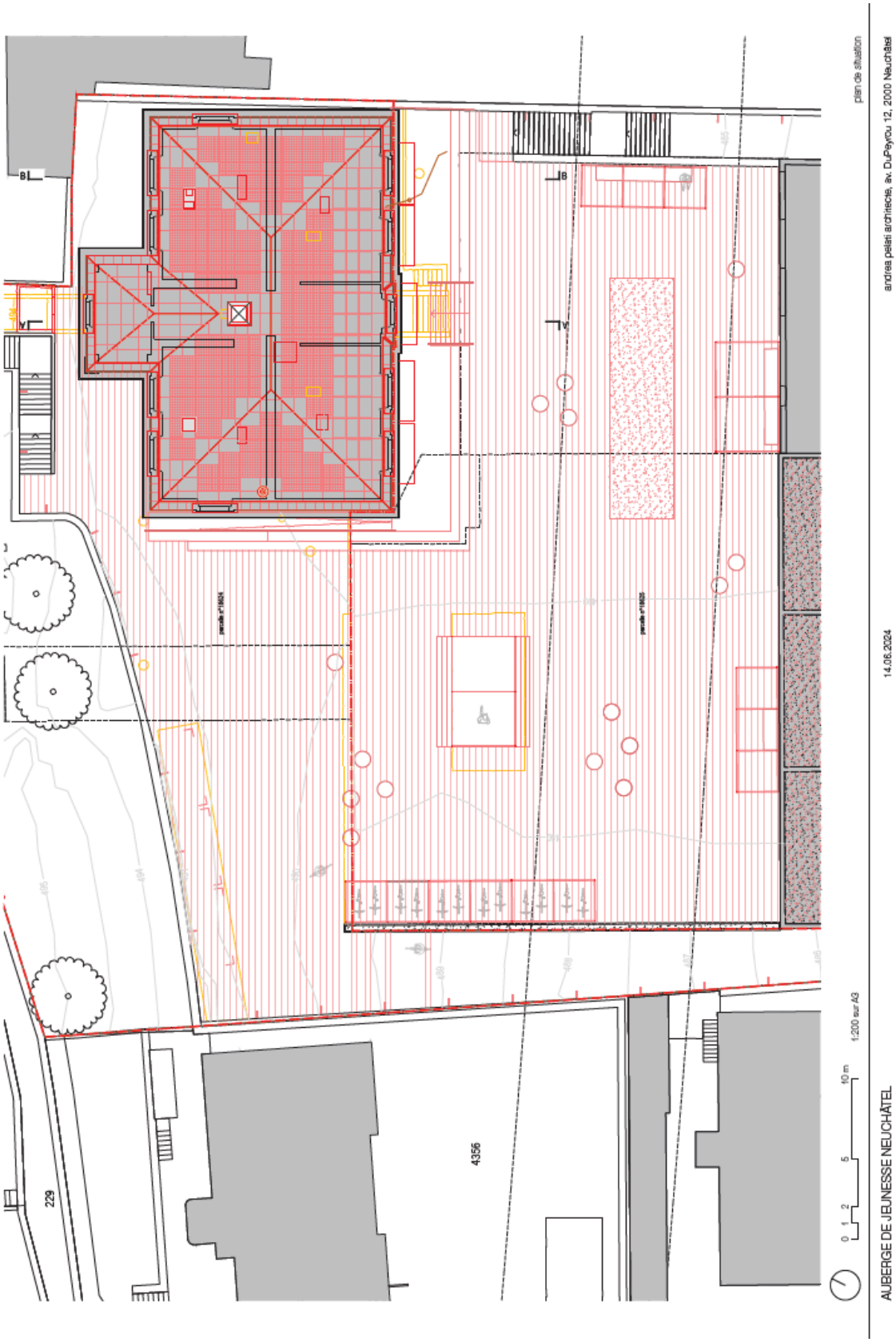
Art. 2

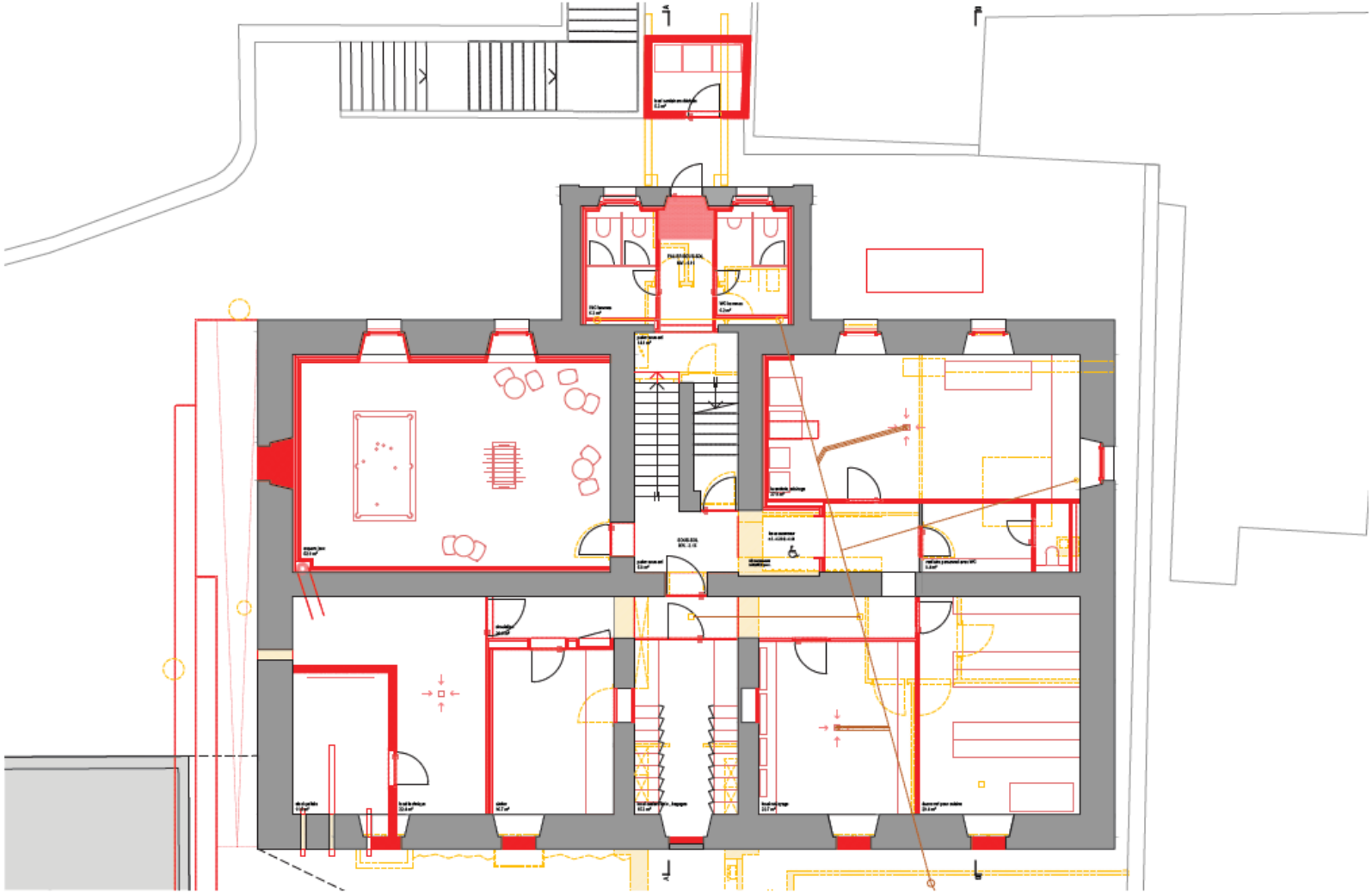
L'indexation est déterminée sur la base de l'indice des prix à la construction du Mitteland.

Art. 3

Le Conseil Communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.

8. ANNEXE


plan de situation
andrea pelati architecte, av. DuPeyrou 12, 2000 Neuchâtel
14.06.2024
AUBERGE DE JEUNESSE NEUCHÂTEL
1:200 sur A3
0 1 2 5 10 m
229
4356
parcelle n°16024
parcelle n°16025



0 1 2 5 m

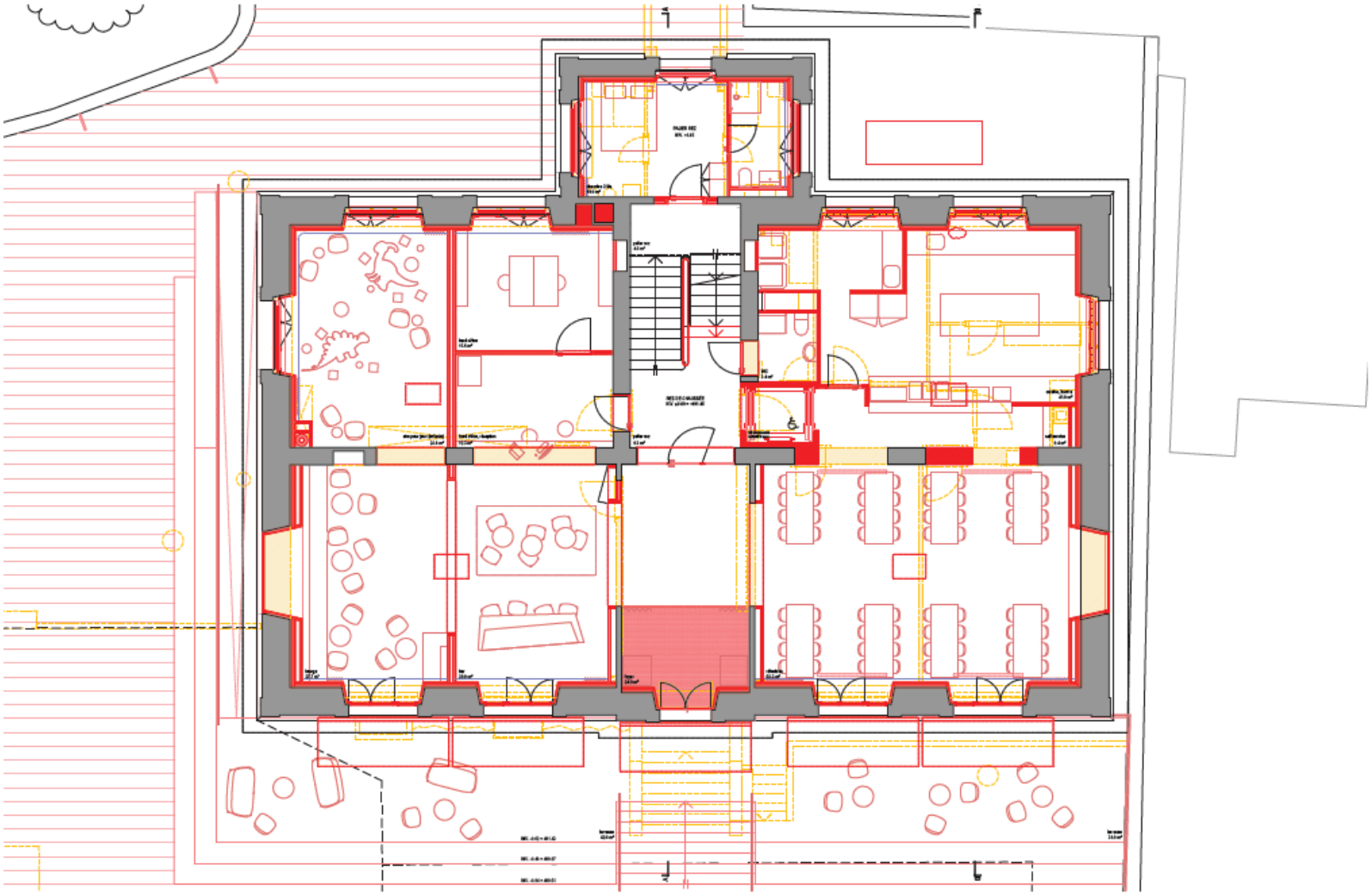
1:100 sur A3

plan du sous-sol

AUBERGE DE JEUNESSE NEUCHÂTEL

14.06.2024

andrea pelati architecte, av. DuPeyrou 12, 2000 Neuchâtel



0 1 2 5 m

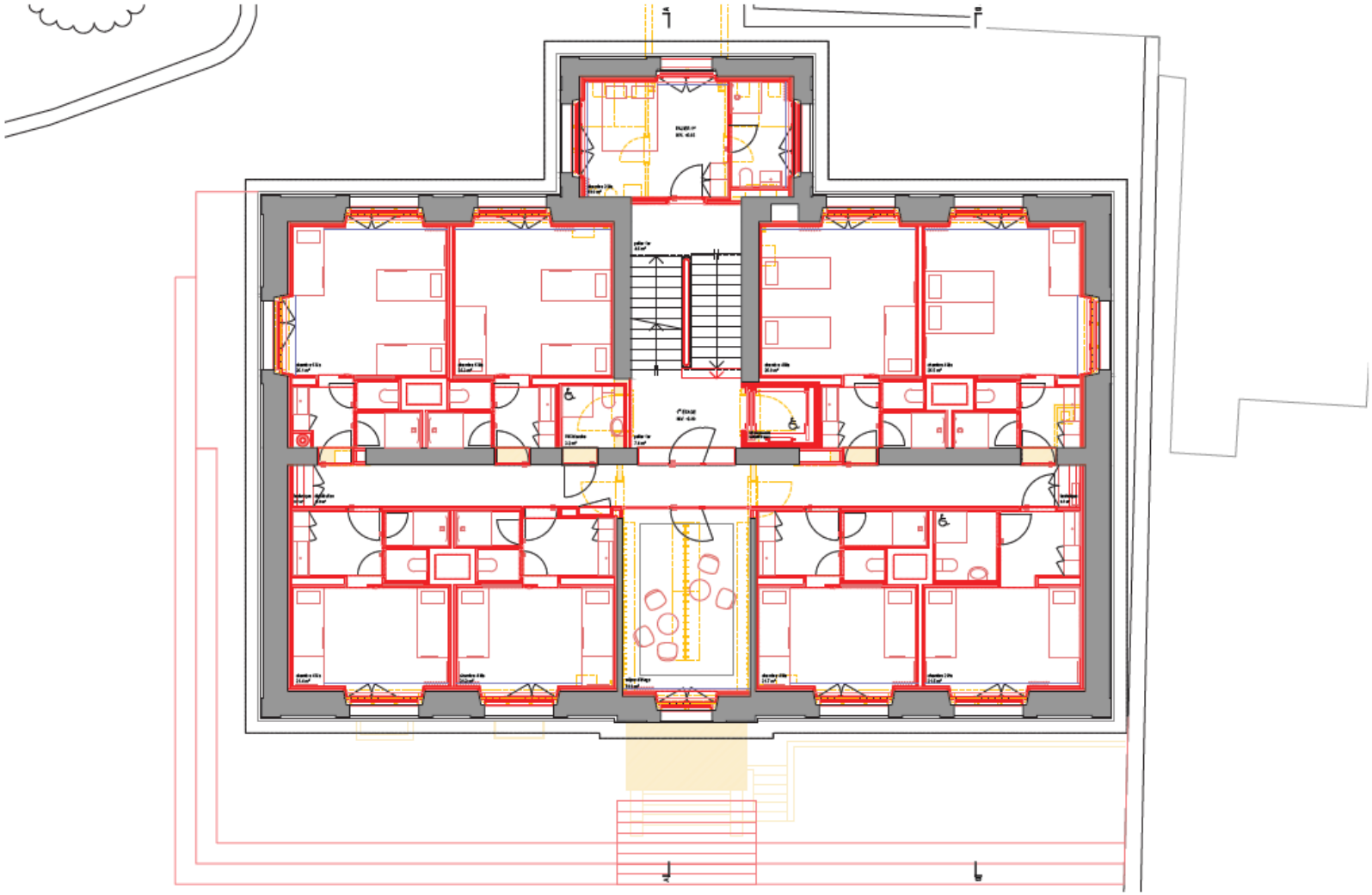
1:100 sur A3

plan du rez

AUBERGE DE JEUNESSE NEUCHÂTEL

14.06.2024

andrea pelati architecte, av. DuPeyrou 12, 2000 Neuchâtel



0 1 2 5 m

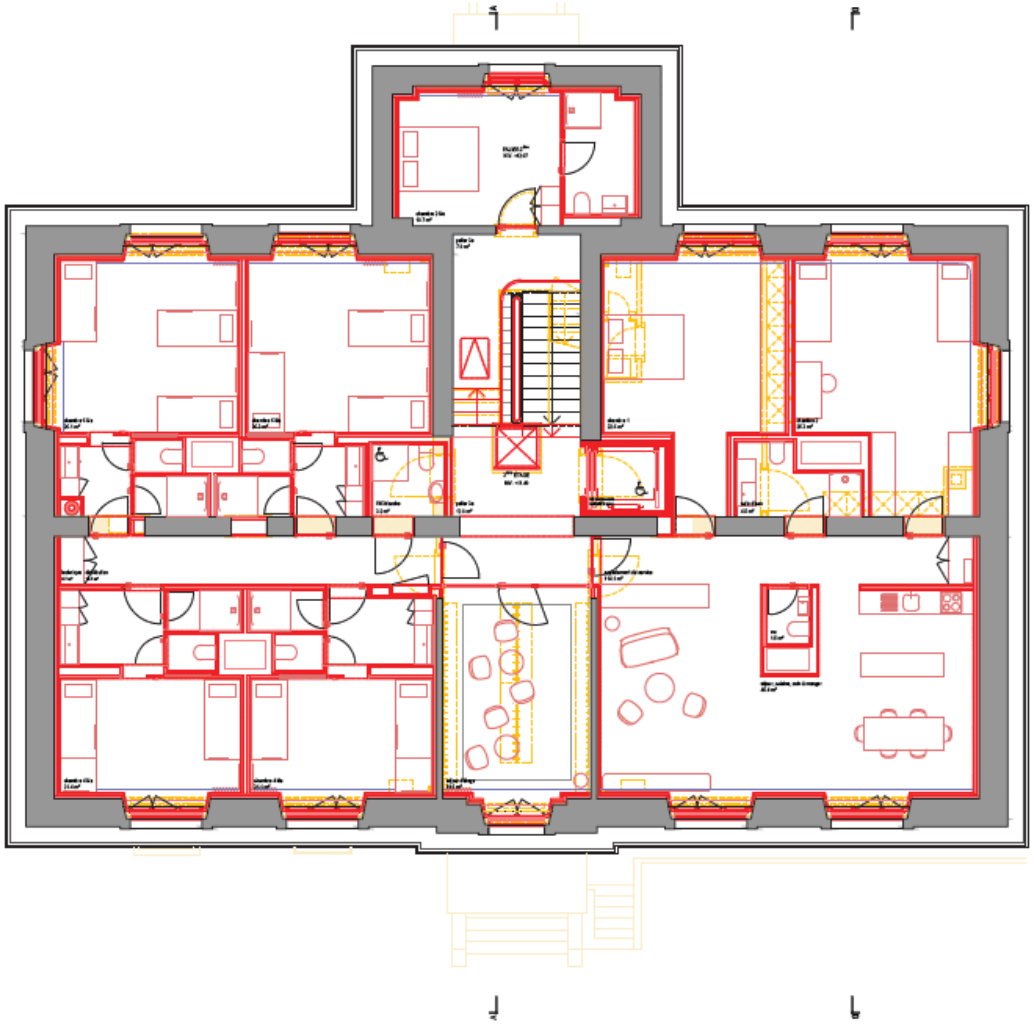
1:100 sur A3

plan du 1er et du 2e étage

AUBERGE DE JEUNESSE NEUCHÂTEL

14.06.2024

andrea pelati architecte, av. DuPeyrou 12, 2000 Neuchâtel



0 1 2 5 m

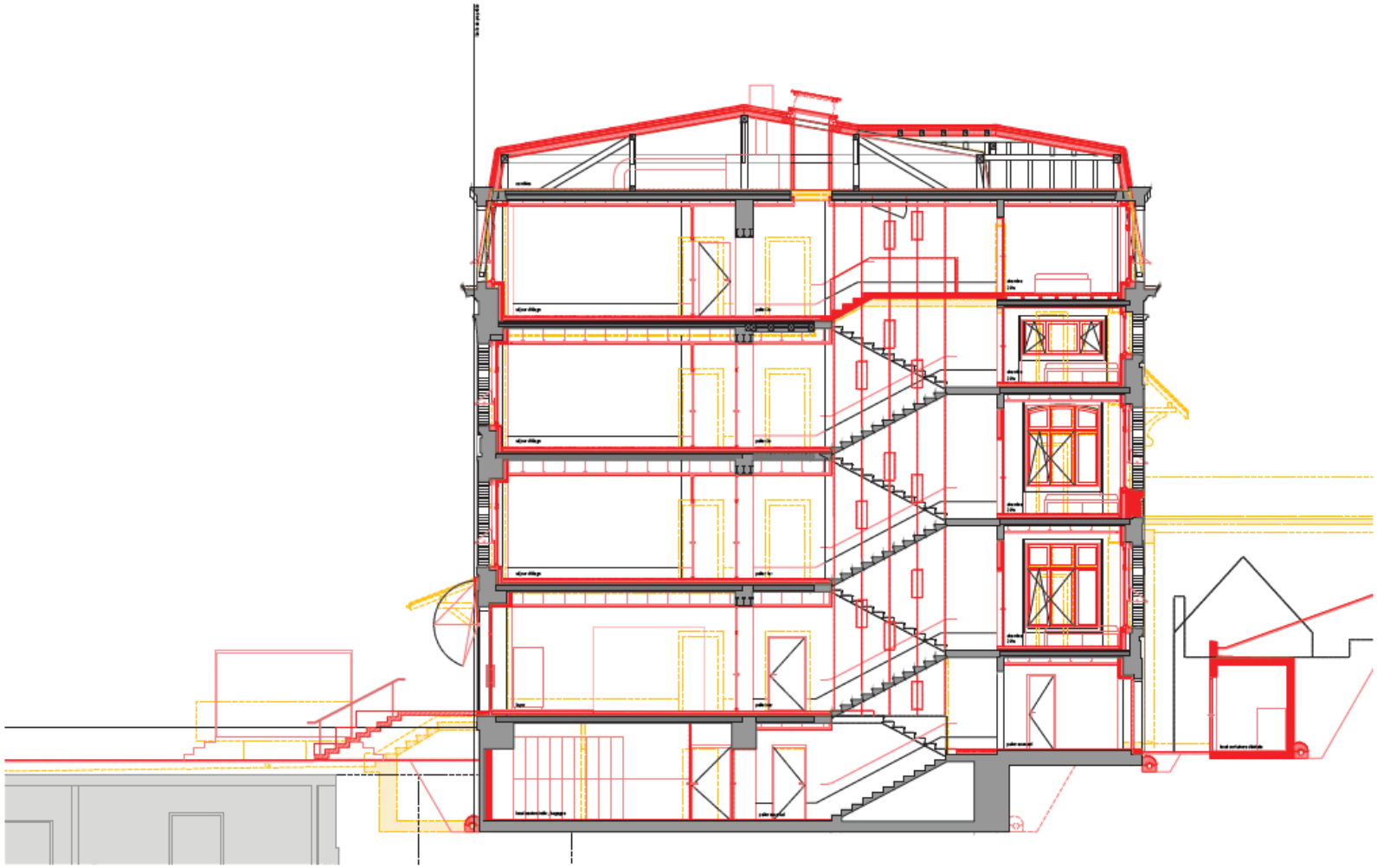
1:100 sur A3

plan du 3ème étage

AUBERGE DE JEUNESSE NEUCHÂTEL

14.06.2024

andrea pelati architecte, av. DuPeyrou 12, 2000 Neuchâtel



0 1 2 5 m

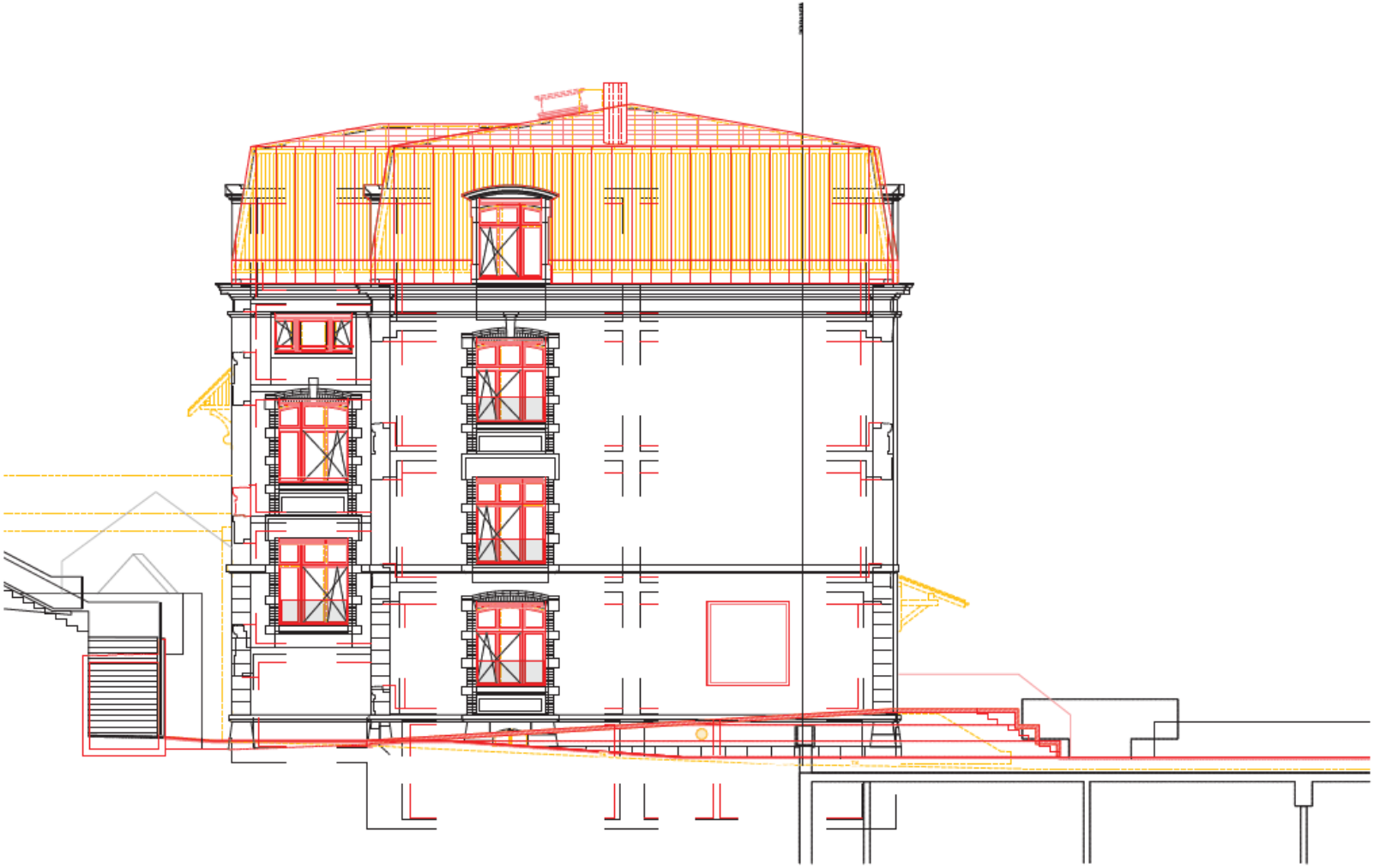
1:100 sur A3

coupe A

AUBERGE DE JEUNESSE NEUCHÂTEL

14.06.2024

andrea pelati architecte, av. DuPeyrou 12, 2000 Neuchâtel



0 1 2 5 m

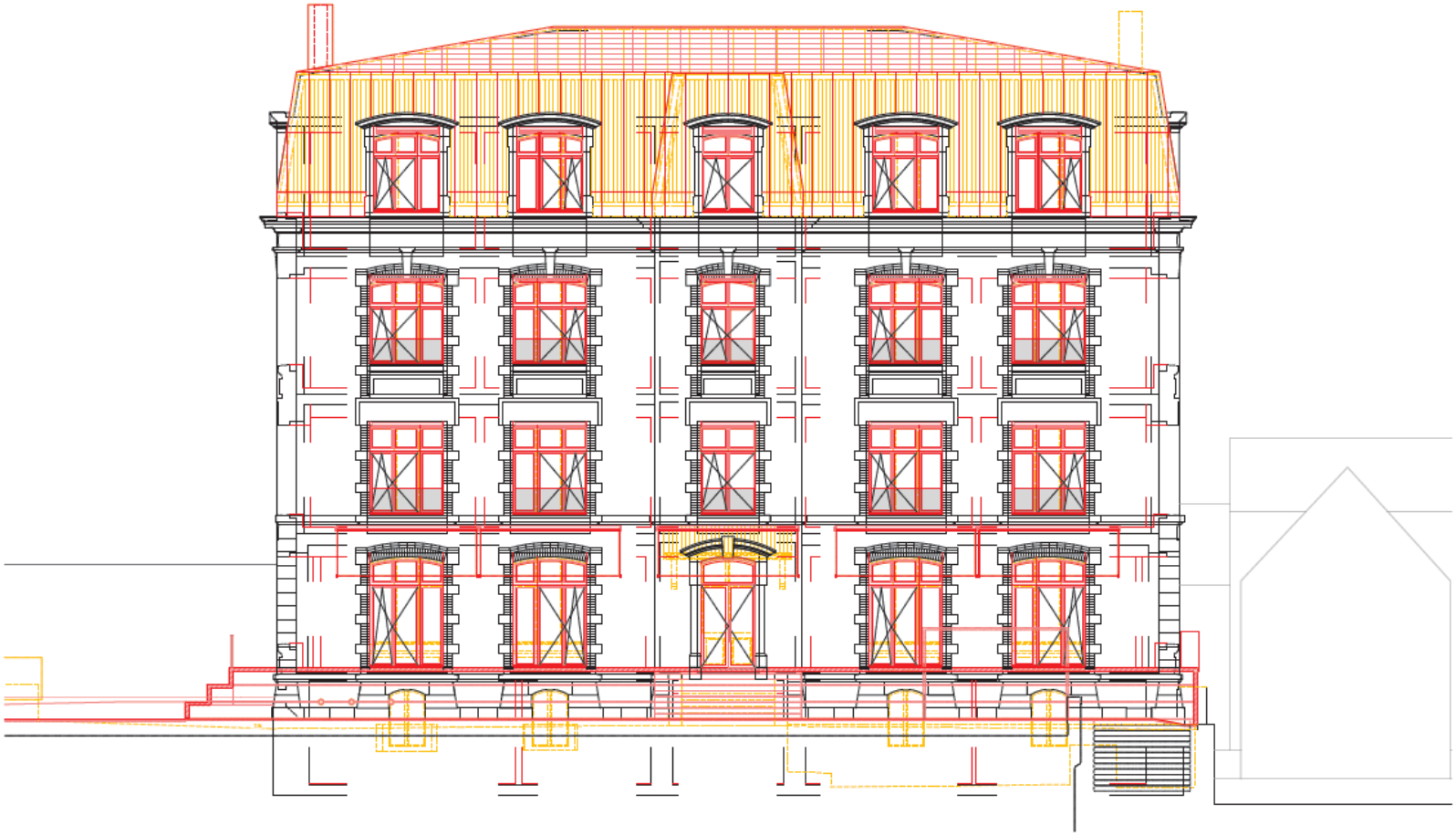
1:100 sur A3

façade Ouest

AUBERGE DE JEUNESSE NEUCHÂTEL

14.06.2024

andrea pelati architecte, av. DuPeyrou 12, 2000 Neuchâtel



0 1 2 5 m 1:100 sur A3

façade Sud

AUBERGE DE JEUNESSE NEUCHÂTEL

14.06.2024

andrea pelati architecte, av. DuPeyrou 12, 2000 Neuchâtel

Table des matières

1. Introduction 1
2. Contexte 3
2.1 Besoins en hébergement 3
2.2 Historique du projet 5
3. Présentation du projet d'Auberge de jeunesse des Sablons 6
3.1 Lieu 6
3.2 Transformation du bâtiment - Avant-projet 9
3.2.1 Programme du concours d'architecture 9
3.2.2 Projet lauréat Carnet de voyage 11
3.3 Aménagements extérieurs et relation avec l'espace public 13
3.4 Partenaires 15
3.4.1 Association des Auberges de Jeunesse Suisses 15
3.4.2 Fondation Auberge de Jeunesse Neuchâtel 17
3.5 Exploitation 18
3.5.1 Association des Auberges de Jeunesse Suisses 18
3.5.2 Collaboration avec le programme MAE 21
4. Aspects financier – chiffrage estimatif – étude d'avant-projet 21
5. Calendrier 24
6. Consultation 25
7. Conclusion 25
8. ANNEXE 30