



# RAPPORT D'INFORMATION DU CONSEIL COMMUNAL AU CONSEIL GÉNÉRAL EN RÉPONSE À LA MOTION 319 « HÔTEL DUPEYROU : UN HÔTEL QUI N'EN A MALHEUREUSEMENT QUE LE NOM »

---

(Du 19 décembre 2022)

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs,

En date du 5 septembre 2016, votre Autorité a adopté à l'unanimité la motion n° 319 du groupe PLR, par M. Jérôme Bueche et consorts intitulée « Hôtel DuPeyrou : un hôtel qui n'en a malheureusement que le nom » dont le contenu est le suivant :

*« Le Conseil communal est prié d'étudier la possibilité de la création et de l'exploitation d'une infrastructure hôtelière de moyenne capacité par des professionnels de la branche dans les murs actuels de l'Hôtel DuPeyrou et de ses dépendances ».*

Après avoir rappelé l'importance patrimoniale de l'Hôtel DuPeyrou et son utilisation actuelle, ce rapport d'information présente à votre Autorité les démarches entreprises pour concrétiser la volonté exprimée par la motion n° 319 et la planification des prochaines étapes.

## 1. Préambule

L'Hôtel DuPeyrou est l'une des plus remarquables maisons de maître de XVIII<sup>e</sup> siècle en Suisse. Il s'agit d'un hôtel particulier construit de 1764 à 1772 sous la direction de l'architecte bernois de renom international Erasme Ritter. Le programme répond aux goûts de son propriétaire, Pierre-Alexandre DuPeyrou, héritier de plantations esclavagistes au Suriname. Le corps de logis, la cour d'honneur, les jardins, les pavillons



et les dépendances comme les aménagements intérieurs sont conçus et réalisés par Erasme Ritter. Seule l'annexe à l'est a subi une altération postérieure à sa construction.

Différents propriétaires privés se succèdent avant que le bâtiment passe en 1858 en mains de la Bourgeoisie de Neuchâtel. Dès 1860, le bâtiment accueille un cercle littéraire – le Cercle du Musée – qui propose de la restauration à ses hôtes ainsi qu'un musée de peinture. Un premier restaurant lui succède à partir de 1955. Ainsi, l'hôtel particulier a été ouvert de manière continue au public de 1860 jusqu'à aujourd'hui.



*Figure 1 Vue de la façade du bâtiment principal depuis le Sud*

Bien que les nombreux changements de propriétaire, l'évolution de son affectation et les diverses transformations ont marqué le bâtiment principal au fil du temps, celui-ci a conservé son unité d'origine dans son apparence extérieure, dans la distribution intérieure et dans le décor de plusieurs pièces.

La mise en valeur de l'un des plus beaux édifices de Neuchâtel par une offre hôtelière tel que proposé par la motion n° 319 est un projet complexe sur les plans architecturaux, patrimoniaux et économiques. En effet, l'Hôtel DuPeyrou est un bâtiment mis sous protection de la Confédération depuis 1970 (valeur 0 RACN, Recensement architectural du canton de Neuchâtel dès 1905) ce qui signifie que toute intervention demande l'assentiment préalable de l'Office fédéral des constructions et de la logistique (OFCL) et de l'expert fédéral en matière de bien patrimonial historique. Le projet doit également être viable sous l'angle économique et compléter l'offre touristique existante.

Par conséquent, de nombreuses études préalables sont nécessaires afin d'évaluer la faisabilité de cette transformation et d'en établir le programme

ainsi que le cahier des charges. Des études ont été entreprises en ce sens dès 2017. Le présent rapport d'information présente ainsi les intentions du Conseil communal ainsi qu'un point de situation sur ce projet en cours de développement.

## 2. Situation actuelle

Le corps de logis de l'Hôtel DuPeyrou comporte trois niveaux principaux : le rez-de-jardin, le bel étage et l'étage supérieur. Combles et sur-combles trouvent place dans la toiture. De plus, le bel étage comporte des entresols dans les travées latérales est et ouest.

L'accès principal du bâtiment se fait depuis la cour d'honneur au nord, de plain-pied au niveau du bel étage. Un second accès trouve place sur la façade orientale et un accès de plain-pied a été réalisé afin de relier le restaurant et le jardin au sud.

Deux pavillons de jardin au sud définissent l'enceinte à ses angles. Des dépendances à l'est et à l'ouest ferment la cour d'honneur au nord. L'implantation de l'ensemble tire avantage de la pente et met en valeur la façade sud du bâtiment principal qui s'ouvre sur le jardin récemment rénové.

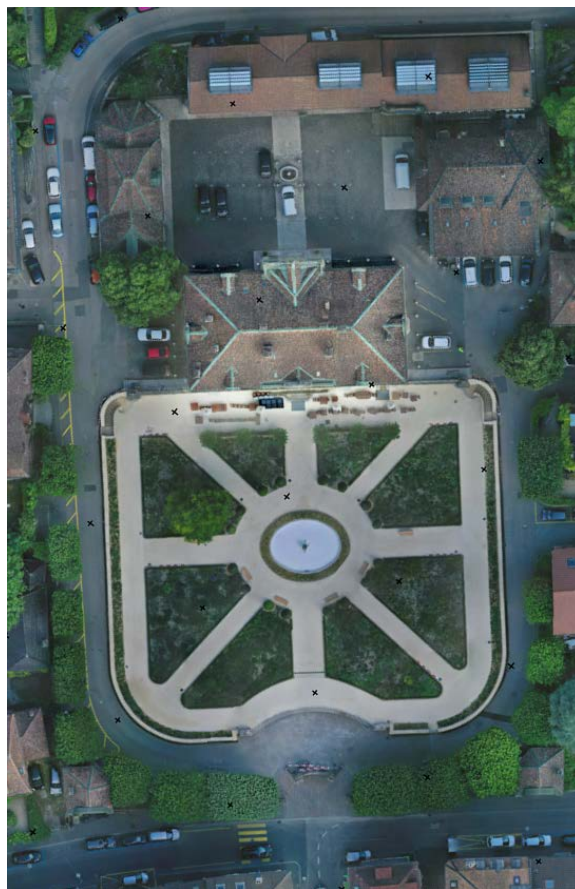


Figure 2 Vue aérienne de l'Hôtel et de ses dépendances

## 2.1 Utilisation actuelle des bâtiments

Le rez-de-jardin et le bel étage accueillent un restaurant et ses salles de réception. Après avoir assuré pendant près d'un quart de siècle l'exploitation de ce restaurant gastronomique, qui compte parmi les plus prestigieux de la ville, Craig et Françoise Penlington ont décidé de passer le témoin. Le site a été repris dès le 1<sup>er</sup> juillet 2022 par un trio d'exploitants accompagnés d'un chef renommé avec lesquels la Ville a conclu un bail pour une durée de 10 ans.

À l'étage supérieur se trouvent les bureaux du Centre international d'étude du sport (CIES), lié à l'Université de Neuchâtel. Issu d'un partenariat entre la Fédération internationale de football association (FIFA), l'Université de Neuchâtel, la Ville et le Canton de Neuchâtel, celui-ci développe des activités de recherche, de formation et de consulting au service de la communauté sportive. Les combles sont utilisés comme galetas.

La dépendance à l'est de la cour d'honneur est occupée par les Caves de la Ville au rez-de-chaussée. A l'étage, un espace est loué à un bureau d'architecture. La dépendance à l'ouest abrite une salle de séminaire entièrement rénovée dont l'exploitation est assurée par le restaurant de l'Hôtel DuPeyrou. Les deux pavillons de jardin en contrebas sont loués à des particuliers.

Le bâtiment au nord de la cour d'honneur abrite les Galeries de l'histoire, une annexe du Musée d'art et d'histoire, ainsi que le siège des Archives de la Ville de Neuchâtel. Cet espace accueille en particulier sept maquettes historiques illustrant le développement de la ville de Neuchâtel entre l'an 1000 et 2000. Ce bâtiment propriété de la Ville ne fait historiquement pas partie de l'ensemble de l'Hôtel DuPeyrou.

## 2.2 Etat d'entretien

Des travaux d'entretien a minima ont été réalisés depuis la construction du bâtiment, ce qui a permis de maintenir une exploitation adéquate des lieux. Au cours de l'histoire, plusieurs transformations de pièces en vue de nouvelles affectations ont été réalisées. La dernière restauration du bâtiment date de la mise sous protection par la Confédération en 1970. Les travaux effectués ces dernières années ont porté principalement sur la mise à niveau des installations de cuisine, ainsi que la restauration du salon vert.

Après plus de cinq décennies, le bâtiment principal et ses annexes comme les intérieurs nécessitent une restauration globale. L'usure du temps a altéré de manière importante les pierres et crépis en façades, engendré

des infiltrations en plusieurs points dont le balcon sud et par les fenêtres et dégradé la ferblanterie en toiture. Plusieurs mises aux normes sont en outre nécessaires, de même que l'assainissement énergétique du bâtiment. Le document principal, qui guidera les aspects liés à l'énergie, ainsi que l'autosuffisance énergétique, sera le rapport CECB Plus. D'où l'intérêt de réaliser cette étude le plus tôt possible afin d'évaluer dans les détails l'assainissement énergétique. En particulier, il faudra aussi faire attention à réduire le plus possible l'impact des émissions de CO<sub>2</sub> du chantier.

Selon le crédit accordé par votre Autorité en mai 2021, le jardin de l'Hôtel DuPeyrou fait l'objet d'une réhabilitation complète conduite par le Service de l'environnement, des parcs, forêts et domaines. Ces travaux seront entièrement aboutis au printemps 2023 et permettront de redonner son lustre à ce jardin à la française, avec un accent nouveau mis sur la biodiversité et la résistance au changement climatique. Un nouvel accès pour les personnes à mobilité réduite a été réalisé.

### **3. Projet de transformation en hôtel**

Comme relevé dans le développement de la motion, l'exceptionnel potentiel notamment d'un point de vue touristique de l'Hôtel DuPeyrou est aujourd'hui largement sous-exploité.

Le Service du patrimoine bâti (SPB) mène actuellement des études de faisabilité pour la création d'un site d'hébergement touristique au 2<sup>ème</sup> étage de l'Hôtel DuPeyrou qui pourrait également inclure l'étage supérieur du bâtiment des Caves de la Ville ainsi que les deux pavillons au sud du jardin. Cette transformation permettrait de proposer une offre hôtelière originale et attractive basée sur la mise en valeur de notre patrimoine historique exceptionnel tout en améliorant la rentabilité du patrimoine financier de la Ville auquel appartient l'Hôtel DuPeyrou.

#### **3.1 Etudes déjà réalisées**

Les études déjà effectuées portent sur trois aspects principaux :

- a) L'analyse du bâtiment sous l'angle historique et patrimonial. A ce titre, une étude approfondie « analyse historique, architecturale et sanitaire de l'Hôtel DuPeyrou » a été réalisée par l'Office cantonal du patrimoine et de l'archéologie (OPAN) entre 2019 et 2020.
- b) L'analyse de la faisabilité du projet sous l'angle architectural. Un mandataire architecte de la place a ainsi étudié en 2021 le potentiel

et la faisabilité d'une transformation du deuxième étage du bâtiment principal ainsi que du premier étage du bâtiment des Caves de la Ville en chambres d'hôtel.

- c) La documentation du bâtiment par des relevés architecturaux. Un bureau spécialisé a ainsi effectué le relevé de la façade sud et des jardins après rénovation en 2022. Le relevé des autres façades reste à réaliser dans le cadre des études préparatoires.

## **3.2 Etudes à réaliser et crédit d'ouvrage**

### **3.2.1 Crédits d'études préparatoires**

La complexité d'une pareille opération est très élevée. Les études préliminaires à la mise en concurrence des mandats d'architecte et d'ingénieurs spécialistes feront l'objet d'une demande en 2024 de crédit d'études à l'Autorité compétente en fonction des priorisations retenues.

Ce premier crédit d'études devra couvrir les études préparatoires suivantes, obligatoires pour un bâtiment de cette qualité en étroite collaboration avec l'OPAN et la Confédération :

- a) celles relatives aux normes de conservation et à la qualité patrimoniale du bâtiment :
- Analyse des fonds d'archives de la construction du bâtiment.
  - Etude historique de la pierre de taille.
  - Etude historique de la charpente.
  - Etude historique des serrureries.
  - Etude historique des boiseries intérieures.
  - Etude historique des décors intérieurs peints et des tapisseries.
- b) celles relatives à la physique du bâtiment :
- Etude concernant l'efficacité énergétique et les pistes d'assainissement (CECB Plus).
  - Etude concernant les polluants (amiante, polychlorobiphényles, plomb, radon).
  - Etude concernant l'infestation par des agents de dégradation biologiques du bois.
  - Etude statique et géologique.
  - Etude concernant la dégradation constructive.

- c) celles relatives aux spécificités d'un établissement hôtelier :
- Etude statique en vue d'identifier les contraintes techniques liées à la réalisation de chambres d'hôtel.
  - Etudes CVCSE (Chauffage, Ventilation, Climatisation, Sanitaire et Electricité) pour l'exploitation d'un restaurant et d'un hôtel.
  - Etude sur la protection contre l'incendie.
  - Etude des mises aux normes nécessaires (Bureau prévention contre les accidents (BPA), Service cantonal de la consommation et des affaires vétérinaires (SCAV), Loi sur l'égalité pour les handicapés (LHand)).
  - Etude de marché et de viabilité économique du projet, qui sera pilotée par le Service de la gérance et du logement (SGL) avec le soutien des délégués à l'économie et au tourisme. Les réflexions vont se poursuivre, afin de déterminer le programme hôtelier qui pourrait être envisagé dans cet espace et son périmètre définitif.
- d) Celles relatives à la définition du périmètre d'intervention, des mesures de mobilité et d'aménagement de la cour d'honneur.
- e) Celles relatives à la mise en concurrence, selon les marchés publics, pour les mandats d'architecte et d'ingénieurs spécialistes. A ce stade, la procédure de mandats d'étude parallèles (MEP) devrait être privilégiée en regard du caractère exceptionnel de ce bien-fonds historique et partant de la nécessité d'avoir un dialogue entre le maître de l'ouvrage et les architectes concurrents.

### **3.2.2 Crédits d'études projets**

A l'issue de la procédure de mise en concurrence et afin d'engager les études d'avant-projet, de projet définitif, de demande de permis de transformer et d'effectuer la majorité des appels d'offres concernant la réalisation, une deuxième demande de crédit d'études devra être présentée à l'Autorité compétente début 2027.

### **3.2.3 Crédit d'ouvrage**

Au terme de l'ensemble des études préparatoires, d'avant-projet et de projet, une demande de crédit d'ouvrage sera soumise à l'Autorité compétente.

### 3.3 Planification

A ce stade et compte tenu de la complexité des études et du fait qu'il sera difficile de réaliser des travaux de transformation du bâtiment en hôtel en présence du restaurant gastronomique en exploitation (bail échu en 2032), le planning prévisionnel est le suivant :

<b>Demande de crédit d'études préparatoires</b>	2024
<b>Etudes préparatoires et procédure marchés publics mandats architecte et ingénieurs</b>	2024 – 2027
<b>Demande de crédit d'études</b>	2027
<b>Etudes avant-projet, projet définitif et appels d'offres</b>	2027 – 2031
<b>Demande de crédit d'ouvrage</b>	2031 - 2032
<b>Fin bail restaurant gastronomique</b>	Juin 2032
<b>Chantier</b>	2032-2034
<b>Mise en service restaurant et hôtel</b>	2035

## 4. Consultations

La liste des études préparatoires à réaliser a été élaborée en coordination avec l'OPAN et toutes les études et le suivi du chantier seront effectués en étroite collaboration avec l'OPAN et l'expert fédéral en monuments historiques.

## 5. Impacts du rapport

### 5.1 Impact sur l'environnement

L'assainissement énergétique du bâtiment sera pleinement intégré au projet de transformation en hôtel (voir chapitre 3.2.1). Une attention particulière sera portée à la gestion du chantier en matière d'émissions carbone.

### 5.2 Impact sur les finances

Les premières études effectuées à ce jour (voir chapitre 3.1) ont été assurées à l'interne de l'administration et les mandats financés par le budget de fonctionnement du Service du patrimoine bâti (SPB) entre 2019



et 2022. Les études préparatoires (voir chapitre 3.2.1) feront l'objet d'une demande en 2024 de crédit d'étude à l'Autorité compétente en fonction de la priorisation des investissements.

### **5.3 Impact sur le personnel communal**

Actuellement, le projet est pris en charge au sein du SPB pour la coordination des travaux préparatoires.

## **6. Conclusion**

L'Hôtel DuPeyrou est à la fois un joyau du patrimoine architectural de notre ville et un témoin de son histoire. Son premier propriétaire, Pierre-Alexandre DuPeyrou, l'a fait construire pour s'établir en fin du XVIIIe siècle « hors de la Ville ». Rappelons qu'il doit son immense fortune au travail servile des plantations que possède sa famille en Amérique du Sud, fortune qu'il a su faire prospérer par ses activités de financier. En même temps, Pierre-Alexandre DuPeyrou est en phase avec le mouvement des Lumières. Anticlérical, déiste et franc-maçon, il se lie d'amitié avec le philosophe Jean-Jacques Rousseau dont il fut l'un des éditeurs des œuvres complètes. A ce titre, DuPeyrou fait prévoir dans les plans de l'Hôtel un appartement pour Jean-Jacques Rousseau dans le cas où celui-ci voudrait se retirer à Neuchâtel, après avoir quitté Môtiers pour l'île Saint-Pierre puis la Suisse pour l'Angleterre quelques années auparavant, ce qui ne se produira finalement pas.

Une fois sa construction achevée, « la vaste et riche demeure, dont DuPeyrou fait d'emblée présent à sa jeune épouse Henriette Dorothée de Pury, se transforme en un lieu de vie, de débat, de réceptions et de fêtes »<sup>1</sup>. L'Hôtel est par la suite proposé comme résidence au maréchal d'Empire Louis-Alexandre Berthier, également prince de Neuchâtel et de Valangin, qui ne pourra au final jamais en prendre possession.

Après l'acquisition de l'Hôtel par la Bourgeoisie de Neuchâtel, celui-ci accueille tour à tour un musée de peinture, les activités du Cercle du Musée, un restaurant ouvert sur réservation, des bureaux privés et des salons de réceptions, un musée animalier, une chapelle anglaise, des caves privées qui deviendront plus tard les Caves de la Ville et finalement l'atelier et les cours de l'Académie Maximilien de Meuron avant qu'elle ne déménage dans la partie est de l'ancienne brasserie Müller en 2002.

---

<sup>1</sup> Jean-Pierre Jelmini, Neuchâtel 1011-2011 « Mille ans – mille questions – mille et une réponse », ouvrage qui est la source principale des éléments historiques de ce rapport.

Ce lieu emblématique de notre ville mérite une mise en valeur et une affectation à la hauteur de sa riche histoire et de ses qualités sur les plans architecturaux, patrimoniaux et culturels. Aux yeux du Conseil communal, l'offre actuelle d'un restaurant gastronomique devrait idéalement être complétée par une offre hôtelière adaptée. Les étapes avant la concrétisation d'une telle transformation, si celle-ci devait s'avérer réaliste notamment sur le plan économique et architectural, sont encore nombreuses. Le Conseil juge néanmoins nécessaire de poursuivre les études préparatoires entre 2024 et 2027 qui permettront de déterminer la faisabilité du projet sous un angle patrimonial et financier et d'avoir ainsi tout en main pour permettre une pesée d'intérêts quant à la demande d'un crédit d'ouvrage à l'horizon 2031-2032.

Au vu de ce qui précède, notre Conseil vous prie, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de prendre acte du présent et d'accepter le classement de la motion no 319 « Hôtel DuPeyrou : un hôtel qui n'en a malheureusement que le nom ».

Neuchâtel, le 19 décembre 2022

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

La présidente,

Le chancelier,

Nicole Baur

Daniel Veuve

