



**Rapport du Conseil communal  
au Conseil général concernant les  
transactions immobilières, l'octroi d'une  
subvention d'investissement et le  
cautionnement d'emprunts pour contribuer  
à la construction d'une auberge de  
jeunesse par la Fondation 'Au Suchiez'**

(Du 13 mars 2008)

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs,

**1. Introduction**

La Ville de Neuchâtel n'abrite plus d'auberge de jeunesse depuis la fermeture en 1996 de l'auberge de la rue du Suchiez. Nous avons relevé cette lacune au niveau du Tourisme dans notre programme politique et annoncé notre intention d'y pallier en soutenant le projet développé par la Fondation 'Au Suchiez'.

Depuis quelques années, des études ont été menées en partenariat avec la Fondation 'Au Suchiez' afin de trouver une nouvelle solution d'hébergement à bas prix dans notre ville. La faisabilité financière a constitué la principale difficulté qui explique le temps nécessaire à la présentation de ce rapport. Différents partenaires ayant maintenant confirmé leur soutien, nous vous proposons aujourd'hui de contribuer au projet de construction d'une auberge de jeunesse à la rue de l'Ecluse étudié par la Fondation.

La contribution de la Ville est proposée sous deux formes : d'une part, par l'achat et la vente de terrains ainsi que l'octroi d'un droit de superficie au profit de la Fondation et, d'autre part, par une contribution financière sous la forme d'une subvention d'investissement unique et par le cautionnement d'une partie des emprunts qui seront contractés par la Fondation.

Afin d'acquérir la propriété du terrain de l'Ecluse, nous vous proposons d'échanger le terrain de la rue Jehanne-de-Hochberg, propriété de la Ville, abritant actuellement un ancien pavillon scolaire provisoire, en nous autorisant à le vendre au propriétaire actuel de la parcelle de la rue de l'Ecluse. Ce dernier a pour projet de construire un bâtiment comprenant des appartements non subventionnés destinés aux personnes âgées et ne souhaite pas se dessaisir de sa parcelle sans pouvoir disposer d'un autre terrain à Neuchâtel pour réaliser son projet. La vente du terrain de Jehanne-de-Hochberg permet de plus d'aménager une solution intéressante pour y créer une crèche, en remplacement de la crèche du centre-ville.

Le présent rapport comprend un bref rappel historique, un résumé des études menées par la Fondation 'Au Suchiez' à la suite de la fermeture de l'auberge Oasis dont elle était propriétaire, ainsi qu'un descriptif du projet retenu. Nous vous proposons enfin le classement des deux motions adoptées par votre Autorité concernant l'hébergement à bas prix et l'accessibilité piétonnière à la colline du château par son flanc nord.

## **2. Historique**

La Ville de Neuchâtel a abrité durant de nombreuses années 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.

### 3. Fondation 'Au Suchiez'

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 la 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. Pour réaliser ses buts, elle avait donc acquis en 1972 un bâtiment ainsi que deux parcelles de 1'636 m<sup>2</sup> et de 728 m<sup>2</sup> à la rue du Suchiez pour le prix de 640'000 francs. A sa création, la Fondation disposait d'une fortune initiale de 35'000 francs, somme complétée par des subventions des pouvoirs publics et de divers donateurs. La Ville de Neuchâtel avait accordé une subvention unique de 160'000 francs et l'Etat de Neuchâtel de 35'000 francs. L'Association des Auberges de Jeunesse Suisses avait contribué à hauteur de 110'000 francs, la Loterie Romande était intervenue pour une somme de 15'000 francs et la Caisse d'allocations familiales Cinalfa pour une somme de 20'000 francs. Les dons privés et des clubs service avaient atteint près de 100'000 francs. Le solde nécessaire au financement du bâtiment avait fait l'objet d'emprunts bancaires.

Selon l'acte constitutif, le Conseil de la Fondation est composé de 10 à 15 membres, comprenant :

- 1 délégué de l'Etat de Neuchâtel
- 3 délégués de la Commune de Neuchâtel
- 1 délégué du Comité cantonal des Auberge de la Jeunesse
- 3 délégués du Comité local des Auberges de la Jeunesse
- 1 délégué de la Table Ronde,
- 1 délégué du Rotary Club
- 1 délégué du Kiwanis Club
- 1 délégué des Soroptimistes
- 1 délégué de la Cinalfa.

L'exploitation de l'auberge ne dégageant pas les recettes escomptées, notre Autorité avait accordé en 1979 une subvention unique complémentaire de 15'000 francs et le Conseil d'Etat avait fait de même. Cette auberge de jeunesse comportait 66 lits et réalisait environ 5'000 nuitées par année. Après environ 25 ans d'exploitation, les locaux ne correspondaient plus aux standards en matière d'hygiène et de sécurité et l'Association des Auberges de Jeunesse Suisses a renoncé à exploiter cette auberge à partir d'octobre 1996, dans la mesure où le

Conseil de la Fondation 'Au Suchiez' considérait les dépenses excessives pour remettre à niveau le bâtiment, de toute manière mal situé en raison de son éloignement de la gare. Pour mémoire, nous avons déjà mentionné dans notre rapport au Conseil général du 11 octobre 1995 relatif au postulat no 85 de M. Christian Piguet & consorts, concernant le « tourisme vert » ainsi que le transfert de la subvention annuelle en faveur du tourisme à « Tourisme neuchâtelois », notre intention de soutenir toute démarche visant à déplacer l'auberge de jeunesse dans un bâtiment fonctionnel et de capacité accrue à un endroit mieux adapté en ville.

La Fondation a ensuite loué les locaux du Suchiez à l'ancienne gérante de l'auberge de jeunesse et le bâtiment (38 lits) a été exploité quelques années sous la dénomination 'Oasis' puisque la gérante ne pouvait plus utiliser le label protégé des Auberges de jeunesse. L'exploitation de cette auberge ayant cessé, le Conseil de Fondation a vendu en 2004 le bâtiment, à la condition qu'il soit affecté à l'habitat.

Suite au remboursement de ses dettes hypothécaires, la Fondation dispose de fonds propres à hauteur de 300'000 francs environ. Le Conseil de Fondation a décidé de poursuivre les activités de la Fondation pour autant que des fonds propres suffisants soient réunis pour le financement d'un nouveau projet. La direction de l'Association des Auberges de Jeunesse Suisses, qui avait à l'époque exigé la fermeture de l'auberge de jeunesse de Neuchâtel pour les raisons invoquées ci-dessus, a également fait part de son accord de principe pour l'exploitation d'une nouvelle auberge à Neuchâtel, dans la mesure où son réseau présente une lacune entre Soleure et Lausanne.

#### **4. Les auberges de jeunesse suisses**

L'Association des Auberges de Jeunesse Suisses (AJS) est responsable de l'exploitation des auberges de jeunesse. L'organisation partenaire, la Fondation Suisse pour le Tourisme Social (FSTS), est propriétaire de 26 auberges. 21 autres auberges de jeunesse sont gérées en tant qu'établissements en gérance/location et 12 autres sont gérées sous contrat de franchise. Le réseau suisse comprend 59 auberges de jeunesse avec un nombre de lits qui atteint 6'455 (2006 : 881'400 nuitées, 87'276 membres).



### *Réseau des auberges de jeunesse*

L'Association des Auberges de Jeunesse Suisses est une organisation à but non lucratif, fondée en 1924 à Zürich, 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 le Principauté du Liechtenstein.

Sur le plan éthique, 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 d'intérêt,
- 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 de 45 entreprises suisses signataires d'une convention d'objectifs avec l'Agence de l'énergie pour l'économie. Par cet engagement, l'AJS s'engage à poursuivre les efforts d'économies d'énergie, ses efforts lui ayant déjà permis d'augmenter de 10% l'efficacité énergétique en cinq ans. L'AJS a maintenant pour exigence le respect du standard Minergie pour les nouvelles constructions d'auberges de jeunesse.

L'organisation actuelle des auberges de jeunesse sur la plan national ne comprend plus de comités cantonaux et locaux des Auberges de la jeunesse, et ceci depuis plusieurs années suite aux réorganisations intervenues.

## **5. Choix du site : rue de l'Ecluse**

Dans un premier temps, la réalisation d'un ouvrage de protection civile combiné avec une auberge de jeunesse avait été envisagée dans le quartier du Mail. L'abri collectif de protection civile ne figurant pas dans nos priorités d'investissement, le projet a été abandonné.

Par la suite, les avantages et inconvénients de trois sites possibles ont été étudiés. Les critères retenus pour cette étude ont été les suivants :

- bonne desserte en transports publics,
- situation centrale et urbaine, disposant d'une bonne relation avec les points d'intérêts et équipements touristiques.

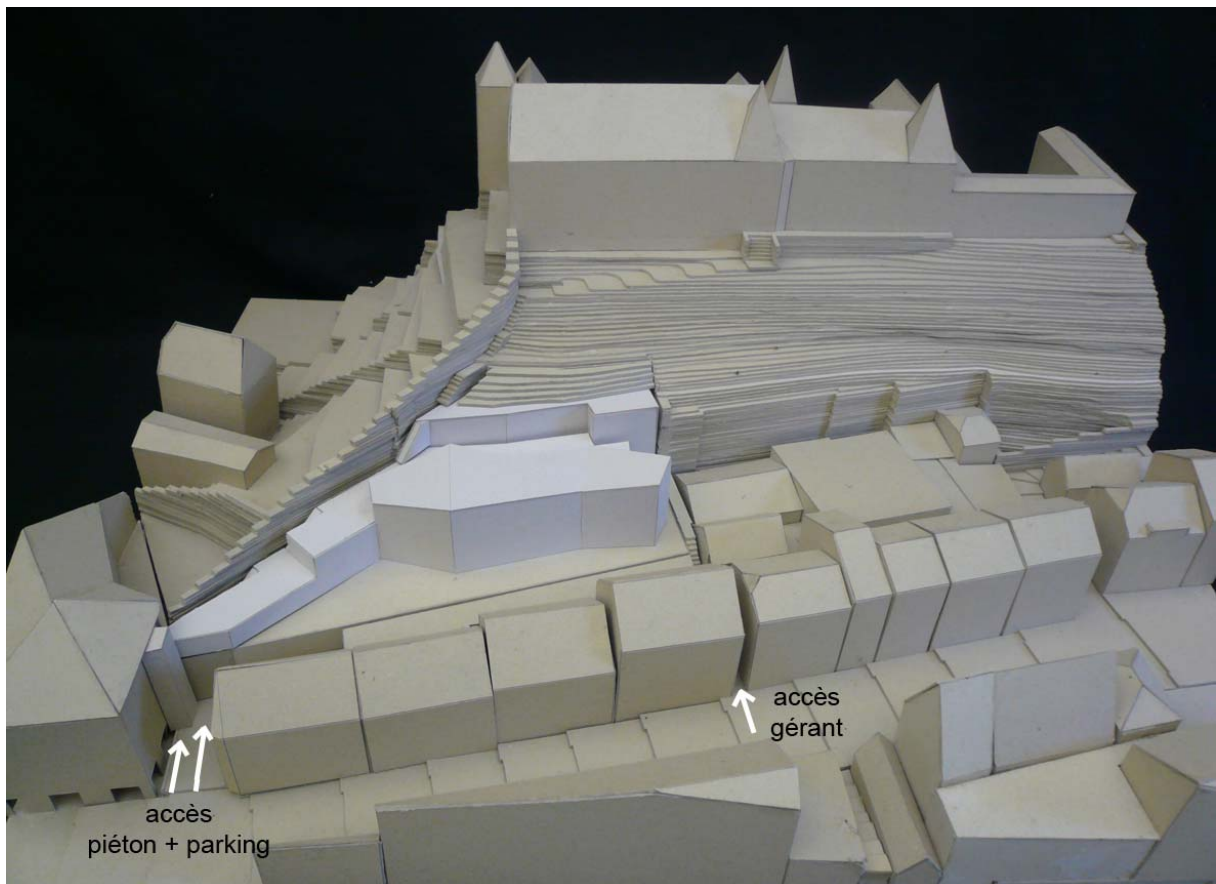
Sur la base de ces critères, des sites dans le secteur de la gare, de la rue Edmond-de-Reynier et du port du Nid-du-Crô ont été écartés. L'étude a ainsi porté sur les anciennes prisons et le pavillon propriété de la Ville à la rue Jehanne-de-Hochberg ainsi que le site de l'Ecluse.

Le terrain de l'Ecluse est situé sur le front nord de la colline du Château qui constitue un site stratégique de transition entre le château et la ville. Retenant finalement ce site pour des raisons de faisabilité financière et en fonction des critères susmentionnés, le Conseil de Fondation a procédé à une étude plus complète du projet, qui a aussi recueilli la préférence de la direction de l'AJS.

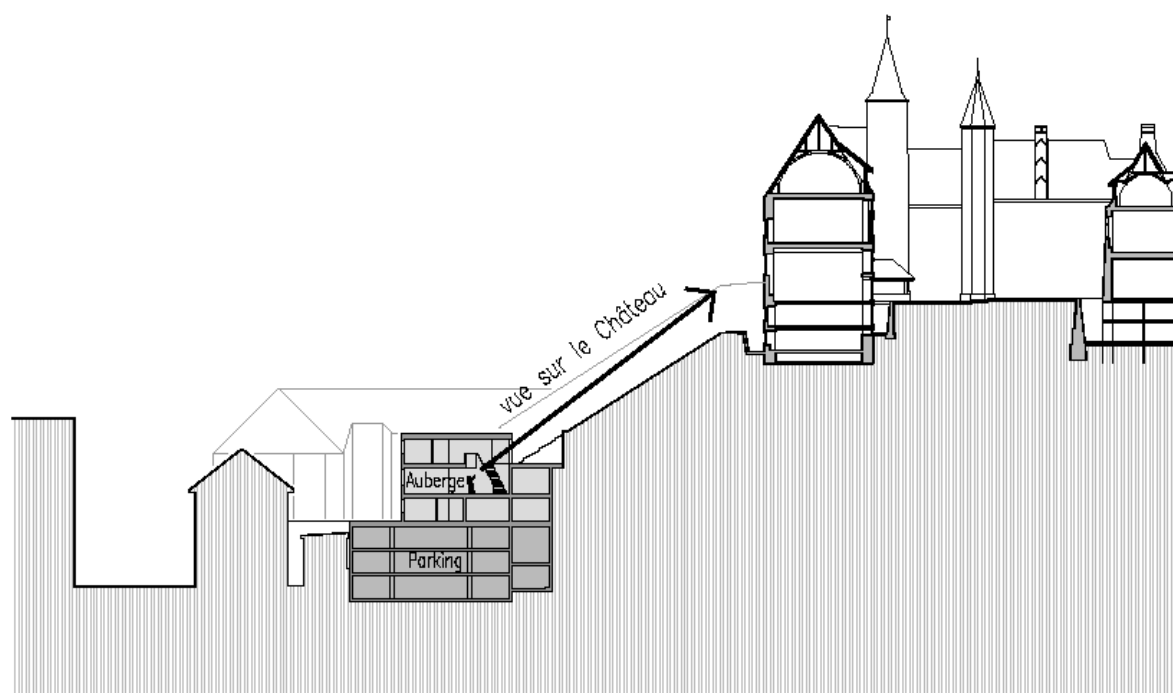
## 6. Description du projet

Les éléments constitutifs du site sont le Château, le rempart nord-est, les jardins étagés et la colline. Le projet s'est construit à partir de là. Le parking enterré de trois étages constitue le socle du bâtiment et permet de réaliser naturellement un jardin suspendu au sud des immeubles contigus de la rue de l'Ecluse. Il reproduit ainsi l'une des caractéristiques précitées, alors que le bâtiment de l'auberge de jeunesse à la géométrie brisée et ses circulations verticales perpétuent par leur expression et leur volumétrie une iconographie renvoyant au monde moyenâgeux des remparts.

L'intégration du bâtiment dans ce site particulièrement sensible est renforcée par l'expression et par le choix des matériaux et des couleurs pour les façades. Ces dernières seront traitées avec un crépi de grosse granulométrie teinté dans la masse. Par sa texture, l'enveloppe du bâtiment renvoie ainsi à la fois aux mondes des immeubles alentour et à celui des murs de soutènement.



*Photo de la maquette*



*Plan en coupe*

L'auberge comprendra 84 lits :

- le rez-de-chaussée de l'auberge est constitué de chambres communes offrant des capacités de 4 à 8 lits.
- le premier étage, directement accessible depuis l'extérieur, comprend des locaux communs ainsi que l'appartement du gérant. La salle à manger, dont la hauteur est double, s'ouvre sur une grande baie vitrée au sud, découvrant le château en contre-haut.
- le deuxième étage comprend les chambres à deux lits.

Ce site pittoresque et calme au centre-ville laissera sans doute des souvenirs marquants aux touristes fréquentant l'auberge.

Le prix de la nuitée (avec petit déjeuner) oscillera entre 30 francs pour les chambres à huit lits et 43 francs pour les chambres à deux lits.

La réalisation d'un parking de 104 places permettra de détendre quelque peu le problème de stationnement dans ce secteur particulièrement saturé du centre-ville et les places de stationnement seront destinées à être louées à l'année en priorité aux résidents du quartier. Ce parking figure dans notre rapport concernant la 3<sup>ème</sup> étape du plan de



stationnement<sup>1</sup> à l'étude actuellement au sein d'une commission spéciale de votre Autorité. Sa gestion respectera donc l'ordre des priorités que nous appliquons en matière de stationnement (priorité aux habitants) afin d'éviter d'amener de nouveaux pendulaires à stationner au centre-ville. Ce parking n'a pas fait l'objet de contestation de la part des membres de ladite commission puisqu'il est intégré dans l'offre de stationnement et la gestion des places situées sur le domaine public. Comme vous le constaterez au chapitre consacré aux aspects financiers, la réalisation du parking contribue à la faisabilité financière de l'opération.

S'agissant des aspects énergétiques, le bâtiment sera proche de l'immeuble Moulins 51 qui dispose d'une installation de chauffage à distance gérée par Viteos. Grâce à cette proximité, il pourra être raccordé à cette installation qui dispose du potentiel nécessaire. Les exigences du standard Minergie seront respectées. Par contre, il ne sera pas installé de capteurs solaires en raison de l'orientation nord du bâtiment qui n'offre pas des perspectives de performances suffisantes pour un tel investissement.

### ***Restitution de l'accès au château par le nord-est***

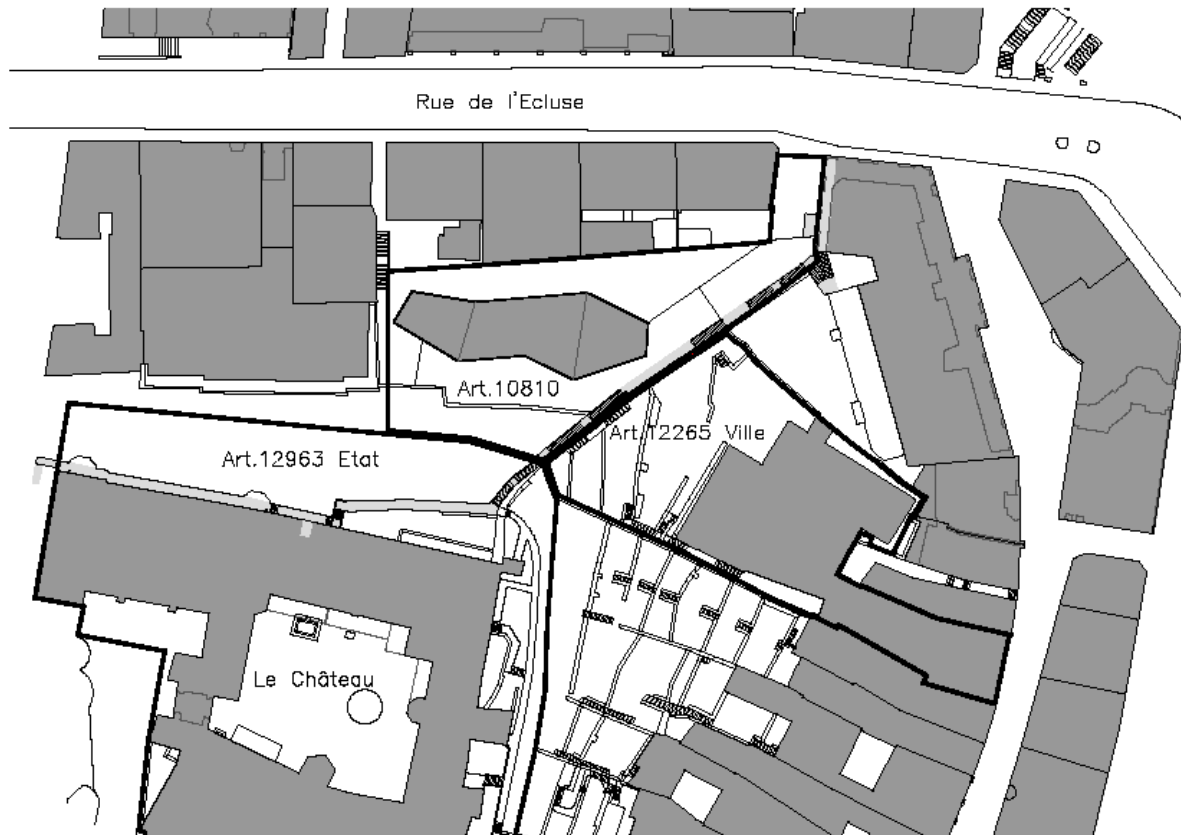
Cette construction constitue l'opportunité de mettre en valeur la colline en restituant son accès par le nord. L'intérêt du projet réside donc aussi dans la possibilité de relier à nouveau la rue de l'Ecluse au Château, et ceci de deux manières par des cheminements piétonniers : d'une part, un accès piéton à l'entrée est (où se trouve actuellement une percée suite à la démolition d'un bâtiment) et en partie grâce à l'ascenseur du parking. D'autre part, un second parcours se situera plus à l'ouest de la rue.

Le dispositif mis en place permet d'offrir des accès différenciés aux utilisateurs. Ainsi la placette réalisée à l'emplacement de l'immeuble en ruine, rue de l'Ecluse 7, offre un espace d'entrée pour le parking et propose latéralement un accès piéton utilisable à la fois pour les clients de l'auberge de jeunesse, pour les piétons ainsi que pour le personnel du château. En ouest de la parcelle, le cheminement situé entre les immeubles de l'Ecluse 21 et 23 est rétabli et offre un deuxième parcours plus privatif, destiné en particulier à l'intendant de l'auberge.

---

<sup>1</sup> Voir page 22 du rapport du Conseil communal au Conseil général no 06-008 concernant la 3<sup>ème</sup> étape du plan de stationnement, du 13 mars 2006.

L'ascenseur interne au parking sera public et facilitera l'accessibilité au Château et sera aussi utilisé pour les livraisons de l'auberge.



La Ville est propriétaire de parcelles voisines à l'est (accès par la rue des Moulins 37). Nous pourrions ainsi profiter de l'ouverture du chantier de l'auberge pour procéder au réaménagement de certains espaces extérieurs des terrasses aujourd'hui très endommagés. La synergie entre les deux chantiers permettra aux deux parties d'exécuter les travaux à meilleur compte, puisque nous profiterons notamment des facilités d'accès et des moyens de levage. Inversement, le chantier de l'auberge n'aura pas à engager des moyens supplémentaires pour préserver les murs existants. Le crédit nécessaire figurera au budget 2009 des investissements.

La façade nord du château est aussi dégradée et des contacts ont été pris avec les services cantonaux pour profiter du chantier afin de réaliser les travaux de consolidation nécessaires et restaurer le cheminement sur la parcelle appartenant à l'Etat.

### ***Calendrier : fin des travaux au début de l'été 2010***

Sous réserve de la décision de votre Autorité, le calendrier est le suivant : le projet sera mis à l'enquête en avril 2008, le démarrage du chantier est prévu, sous réserve d'éventuelles oppositions de tiers, en octobre de la même année et la fin des travaux en mai 2010. Ce calendrier permettra de commencer d'exploiter l'auberge à la saison estivale et d'accueillir sans doute des participants au championnat du monde de course d'orientation, événement sportif majeur qui se déroulera cette année là dans notre canton.

## **7. Echange de terrain et droit de superficie**

Le terrain de l'Ecluse est actuellement propriété d'une personne privée. Cette dernière accepte de s'en dessaisir pour autant que ce soit par le biais d'un échange, dans la mesure où il a pour projet de réaliser dans notre ville des appartements destinés à des personnes âgées, appartements qui seront adaptés à leurs besoins particuliers.

Différentes solutions ont été envisagées et finalement, c'est le terrain situé à la rue Jehanne-de-Hochberg qui a été retenu. Par ailleurs, nous souhaitons depuis longtemps aménager la crèche du centre-ville dans des locaux mieux situés, à proximité du centre-ville. Rappelons que cette crèche occupe plusieurs étages de l'immeuble propriété de la Ville à la Place-d'Armes. Si les locaux donnent globalement satisfaction, l'absence d'espaces extérieurs à proximité, adaptés aux activités des enfants, n'est pas une solution satisfaisante.

A notre demande, le bâtiment projeté à la rue Jehanne-de-Hochberg, permettra d'y déménager cette crèche et d'intégrer dans l'immeuble une mixité d'affectation, entre les enfants et les personnes âgées. Il est notamment envisagé de partager certains locaux, à l'exemple de l'utilisation par les deux parties du réfectoire, qui pourrait être mis à disposition des personnes âgées le soir et le week-end. Les appartements pour personnes âgées seront soit loués, soit vendus en PPE et répondront également à un besoin important de la population. Ce projet nécessite cependant une modification du plan d'aménagement dans la mesure où la parcelle est actuellement située en zone d'utilité publique avec équipements.

### ***Modalités de l'échange***

Située en zone d'affectation mixte (secteur des anciennes rues du centre-ville), la surface de terrain de l'Ecluse est de 1'315 m<sup>2</sup> et dispose d'un potentiel constructible maximal.

La surface du terrain Jehanne-de-Hochberg 13, située en zone d'utilité publique avec équipements (en raison de la présence du pavillon scolaire construit à l'époque pour les besoins de l'ESRN) dispose d'un potentiel constructible plus faible (ONC 0.8) et sa surface s'élève à 2'468 m<sup>2</sup>.

Nous vous proposons d'acquérir le terrain de l'Ecluse sur la base d'un prix de 296 francs le m<sup>2</sup>, représentant 389'240 francs (arrondi à 390'000 francs), et de nous autoriser à vendre le terrain Jehanne-de-Hochberg pour le prix de 450 francs le m<sup>2</sup>, représentant une somme de 1'110'600 francs. Ce dernier, de même que le pavillon scolaire, étant aujourd'hui amortis, le produit net de la vente alimentera la fortune nette de la Ville.

Le promoteur du projet s'est engagé à construire un bâtiment abritant une crèche de 60 places ainsi que des appartements conçus pour les personnes âgées. Sur la base des volumes et surfaces nécessaires, le coût de construction des locaux de la crèche est aujourd'hui estimé à 1,6 million de francs. L'étude détaillée du projet n'ayant pas encore été effectuée, nous renonçons à échanger purement et simplement les deux parcelles puisque la vente du terrain Jehanne-de-Hochberg interviendra dans un deuxième temps, après que les études techniques de faisabilité auront été réalisées. A ce stade, les options restent ouvertes quant à la conclusion d'un bail de longue durée, ou l'alternative d'une copropriété permettant à la Ville d'acquérir les locaux. Dans cette seconde hypothèse, nous vous présenterons bien évidemment une demande de crédit le moment venu. Nous vous proposons d'assortir l'autorisation de vendre cette parcelle d'un droit d'emption au bénéfice de l'acquéreur ainsi que d'un droit de réméré à notre profit en cas de non-réalisation du projet dans un délai de deux ans dès l'obtention du permis de construire. Nous concluons également une convention avec l'acquéreur pour formaliser en détail les engagements réciproques, en particulier la construction de la crèche.

Ce partenariat privé/public permettra de déménager une crèche actuellement mal située, favorisera une expérience nouvelle sur le plan des relations inter-générationnelles tout en optimisant l'utilisation des infrastructures en raison de besoins complémentaires. Rappelons que le loyer annuel de la crèche du centre-ville s'élève aujourd'hui à 52'400 francs. Cette dernière étant située dans un immeuble propriété de la Ville, les locaux libérés seront réaménagés et loués.

A futur, nous envisageons de réaménager le jardin du Prince situé à proximité immédiate afin de répondre aux besoins du quartier, des enfants fréquentant la crèche et des personnes âgées. Une place de jeu adaptée pourrait aussi être réalisée. Ce réaménagement sera inscrit dans la prochaine planification financière des investissements (période 2010-2013).

Le pavillon provisoire situé Jehanne-de-Hochberg a fait l'objet d'un entretien minimum depuis la libération des locaux par l'ESRN dans l'attente de sa démolition. Depuis lors, les salles de classe sont louées. Le revenu locatif annuel ne permet pas de financer les dépenses courantes d'entretien du bâtiment et le solde à la charge de la Ville s'élève à environ 16'000 francs par année. Les baux seront donc résiliés le moment venu et la Direction de l'urbanisme examinera les possibilités de proposer d'autres locaux aux occupants actuels.

S'agissant du terrain de l'Ecluse, nous vous proposons d'octroyer un droit de superficie à la Fondation 'Au Suchiez' d'une durée de 99 ans, dont la redevance sera fixée à 19'530 francs par année dès la deuxième année d'exploitation, soit dès 2012. Si nous avons envisagé dans un premier temps octroyer ce droit de superficie à titre gratuit compte tenu du but poursuivi par la Fondation 'Au Suchiez', nous avons décidé, pour des raisons de transparence, de facturer une redevance et d'adapter en conséquence la participation de la ville au financement du projet. En effet, cette dernière avait été estimée dans un premier temps à 450'000 francs. Compte tenu de la redevance de superficie, nous vous proposons de consentir une subvention d'investissement de 700'000 francs à la Fondation 'Au Suchiez' pour la réalisation de l'auberge de jeunesse.

## 8. Aspect financiers : pour la Fondation 'Au Suchiez'

### *Coût de construction du bâtiment de l'auberge de jeunesse*

Le coût estimatif de la construction selon les normes SIA se présente de la manière suivante :

	Fr.	Fr.
Terrain : droit de superficie 99 ans		0.-
Travaux préparatoires		325'000.-
Bâtiment		
- terrassement	760'000.-	
- circulations verticales	261'000.-	
- parking	2'490'000.-	
- auberge de jeunesse	2'778'100.-	
- toiture	<u>505'900.-</u>	6'795'000.-
Equipements d'exploitation		70'000.-
Aménagements extérieurs		50'000.-
Frais secondaires		340'000.-
Ameublement et décoration		<u>205'000.-</u>
	<b>Total</b>	<b><u>7'785'000.-</u></b>

### *Financement de la construction*

	Fr.	Fr.
Fonds propres	300'000.-	
Loterie romande	900'000.-	
Etat de Neuchâtel	400'000.-	
Fondation pour le Tourisme Social	100'000.-	
Ville de Neuchâtel	700'000.-	
Dons privés	<u>10'000.-</u>	2'410'000.-
Emprunts bancaires		<u>5'375'000.-</u>
	<b>Total</b>	<b><u>7'785'000.-</u></b>

S'agissant du plan de financement, il est nécessaire de disposer de fonds propres suffisants dans la mesure où la Fondation pour le Tourisme Social, qui gérera l'auberge, dispose de moyens limités ne lui permettant pas de payer un loyer à la hauteur des charges de l'investissement consenti, sa mission étant d'équilibrer ses charges d'exploitation par les revenus d'exploitation dont les conditions sont attractives. Cette Fondation contribue néanmoins aux coûts de construction à hauteur de 100'000 francs, démontrant ainsi concrètement sa volonté d'exploiter une auberge de jeunesse dans notre ville.

Des démarches ont été entreprises auprès de l'Etat et de la Loterie Romande afin de réunir les fonds propres et assurer la viabilité financière de la Fondation 'Au Suchiez', qui dispose quant à elle de fonds propres suite à la vente de son immeuble.

Compte tenu des buts d'utilité publique de l'ouvrage, la Commission neuchâteloise de répartition de la Loterie Romande a accepté de le soutenir de manière importante. Le Conseil d'Etat a également confirmé son soutien à ce projet à la fin de l'année dernière. Comme lors du financement de l'acquisition de l'immeuble du Suchiez, des démarches seront par la suite entreprises afin de solliciter des dons privés.

La participation de la Ville figure à hauteur de 450'000 francs dans le budget des investissements 2008. Le solde de la participation de 250'000 francs sera porté au budget des investissements 2009.

Les fonds propres ainsi réunis atteindront 30% de l'investissement.

Les emprunts seront contractés auprès d'établissements bancaires pour une partie et pour le solde auprès de la Société Suisse de Crédit Hôtelier qui a déjà donné son accord de principe. Afin de disposer de conditions avantageuses s'agissant des taux d'intérêts, nous sollicitons également votre autorisation pour permettre à la Ville de cautionner les emprunts de la Fondation 'Au Suchiez' à hauteur de 1,8 million de francs pour une durée de 30 ans.

### ***Exploitation du bâtiment***

La Fondation 'Au Suchiez' se chargera de louer les places de stationnement selon les normes dans ce domaine, soit à un loyer mensuel de l'ordre de 260 francs.

Moyennant un loyer mensuel modique de 1'500 francs, l'auberge de jeunesse sera louée à la Fondation pour le Tourisme Social qui se

chargera de son exploitation. Le revenu locatif annuel global de l'ensemble du bâtiment sera de 342'000 francs et permettra de couvrir les charges financières, la redevance du droit de superficie ainsi que les frais d'entretien et d'amortissements. Ces dépenses seront donc les suivantes :

	Fr.
Charges d'intérêts	188'120.-
Amortissements	77'850.-
Entretien et alimentation fonds	30'000.-
Autres charges d'immeuble (assurances, etc.)	25'000.-
Redevance droit de superficie	<u>19'530.-</u>
<b>Total</b>	<b><u>340'500.-</u></b>

### ***Exploitation de l'auberge de jeunesse***

La Fondation pour le Tourisme Social exploitera l'auberge et engagera son gérant. En principe, l'auberge sera fermée durant les mois de novembre à février. Sur des bases prudentes, le chiffre d'affaires est estimé entre 250'000 francs et 350'000 francs par année et le nombre de nuitées entre 7'000 et 9'000. La Fondation pour le Tourisme Social considère que sur cette base, sa rentabilité est assurée.

## **9. Conséquences financières pour Neuchâtel**

S'agissant du terrain de l'Ecluse, la subvention d'investissement de 700'000 francs provoquera des charges financières de 39'700 francs (taux d'amortissement : 2%), qui diminueront au fil du temps. Dès 2012, la redevance de superficie de 19'530 francs sera perçue, de telle sorte que la charge nette supplémentaire pour la Ville sera en fait de 20'170 francs. Le cautionnement par la Ville à hauteur de 1,8 million de francs des emprunts contractés par la Fondation 'Au Suchiez' n'a pas d'impact sur nos comptes de fonctionnement ; ce cautionnement figurera par contre dans les annexes de notre rapport de gestion conformément aux dispositions légales en la matière.

Le produit net de la vente du terrain Jehanne-de-Hochberg de 1,11 million de francs alimentera la fortune nette. Basé sur un coût de construction de 1,6 million de francs, le loyer de la crèche s'élèvera à



environ 100'000 francs par année. En déduisant le loyer actuel de la crèche du centre-ville ainsi que la charge résiduelle du pavillon scolaire situé actuellement sur cette parcelle, la charge supplémentaire sera de l'ordre de 31'300 francs.

En cas d'acquisition des locaux de la crèche et sur la base du même coût de construction, les charges financières seront au départ de 90'560 francs auxquelles s'ajouteront les charges de copropriété.

## **10. Modification du plan d'aménagement**

Le terrain situé à la rue Jehanne-de-Hochberg est colloqué en zone d'utilité publique avec équipements, secteur d'ordre non contigu 0.8 (ONC 0,8) du plan d'aménagement communal, dont les caractéristiques sont définies aux articles 32 et 85 du règlement d'aménagement (RA). Lors de l'adoption du plan en 1998, l'intention du législateur était de réserver cette parcelle, propriété de la Ville, pour un éventuel équipement en rapport avec le quartier d'habitation environnant (école enfantine par exemple). Force est de constater que les besoins en la matière ne sont jamais apparus et que la destination de ce terrain, encombré d'une bâtisse « provisoire » ne faisant pas la fierté de la Ville, était jusqu'à présent incertaine.

L'utilisation du nouveau bâtiment projeté par l'acquéreur (principalement appartements protégés) n'est cependant pas compatible avec le plan d'affectation, dans la mesure où « la zone d'utilité publique avec équipements comprend les constructions et installations destinées à la formation, à la santé, à la culture, aux sports, aux loisirs, au tourisme et à la protection de l'environnement ». Le Service cantonal de l'aménagement du territoire (SAT) a entériné le fait que la construction de logements, fussent-ils « protégés » ou entrepris par une collectivité, ne peut être considérée comme d'utilité publique.

Compte tenu de ce qui précède, la modification du plan d'aménagement s'avère indispensable à la réalisation du projet et donc également à l'échange de terrains. En accord avec le SAT, nous proposons d'affecter la parcelle 11965 en zone mixte, telle que définie à l'article 26 RA. De la sorte, la construction de logements devient possible, sans pour autant compromettre d'autres types d'utilisations compatibles avec le caractère du quartier, en particulier la crèche projetée. Le secteur ONC 0.8 n'est quant à lui pas modifié, dans la mesure où il correspond précisément aux règles urbanistiques appliquées dans tout le voisinage ; cette stabilité garantit la bonne intégration des nouveaux bâtiments construits, en plan comme en masse.

Nous vous présentons en annexe un extrait du plan des affectations selon la situation en vigueur et un extrait du même plan modifié. Les autres plans et le règlement d'aménagement ne sont pas touchés.

La procédure en matière d'adoption des plans d'aménagements (articles 89 et suivants de la LCAT) prévoit que, après la signature par notre Conseil et le préavis du Département de la gestion du territoire, la modification du plan des affectations doit être adoptée par le Conseil général, ce qui fait l'objet d'un arrêté spécifique sollicité dans ce rapport. A l'issue du délai référendaire, le plan modifié sera mis à l'enquête publique. Il entre en vigueur, après le traitement d'éventuelles oppositions, après approbation et sanction par le Conseil d'Etat.

## 11. Motions à classer

Le 6 octobre 1980, votre Autorité a adopté par 21 voix contre 15 la motion<sup>2</sup> no 139 de M. Jean-Marc Nydegger et consorts, concernant *la création d'une liaison pédestre permettant de gagner facilement le château par le flanc est ou nord-ouest de la colline du même nom*. Les motionnaires proposaient dans leur développement de restaurer, d'aménager, d'éclairer et d'élargir l'escalier existant interdit par crainte d'éboulement et, en cas d'impossibilité, de créer un nouvel escalier sans écarter la possibilité d'un escalier roulant.

Le rétablissement de la liaison verticale au niveau du numéro 7 de la rue de l'Ecluse, par voie piétonnière et par l'ascenseur du parking répond à la demande de cette motion et nous vous proposons par conséquent son classement.

Le 10 mars 2003, votre Autorité avait adopté par 38 voix sans opposition la motion<sup>3</sup> no 265 de M. Jean-Pierre Baer et consorts concernant l'hébergement à bas prix, dont la teneur est la suivante : *Depuis 1996, la Ville ne possède malheureusement plus de véritable « Auberge de jeunesse ». La présence de l'Expo.02 a permis de mettre sur les rails, rapidement et à satisfaction, une solution provisoire au Crêt-Taconnet. Nous souhaitons que le Conseil communal trouve, en accord avec tous les partenaires intéressés, une solution durable à la présence d'une « Auberge de Jeunesse » sur le sol de la ville de Neuchâtel.*

---

<sup>2</sup> Voir procès-verbaux du Conseil général 1980-1982, pages 65-66 et 142 à 144.

<sup>3</sup> Voir procès-verbaux du Conseil général 2002, pages 3123-3124 et 2002-2003, pages 4209 à 4213.

La réalisation par la Fondation 'Au Suchiez' d'une auberge de jeunesse à la rue de l'Ecluse, avec le soutien de différents partenaires, dans un site à proximité du centre, de la gare et des transports publics, apporte une réponse adéquate à la demande exprimée par cette motion et nous vous invitons également à la classer.

## **12. Conclusion**

Le projet d'auberge de jeunesse développé par la Fondation 'Au Suchiez' permet de combler la lacune que nous connaissons depuis plusieurs années sur le plan de l'hébergement touristique à bas prix, notamment des jeunes et des familles. Cette Fondation a obtenu d'importants appuis financiers de la part de l'Etat, de la Fondation pour le Tourisme Social ainsi que de la Loterie Romande. La contribution de la Ville, qui figure parmi les actions de notre programme politique, peut donc maintenant intervenir dans la mesure où la viabilité financière de cette réalisation est maintenant assurée. De plus, ce projet initie le réaménagement de la colline du Château et rétablit son accessibilité par la rue de l'Ecluse.

La dimension pittoresque du site au pied du château et sa situation géographique favorable par rapport aux transports publics et au centre-ville constituent des atouts pour son attractivité future. La réalisation d'un parking dans le socle du bâtiment permettra de dégager les revenus nécessaires à la Fondation pour faire face à ses charges immobilières, tout en apportant une solution au problème de stationnement des habitants du secteur.

Pour la Ville, cette réalisation provoquera des charges financières supplémentaires modestes en regard de l'importance de l'investissement et de son apport sur la 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 Neuchâtel bénéficiera ainsi de ce succès et des effets de la publicité du réseau suisse intégré dans le réseau international des auberges de jeunesse.

En contrepartie, la vente du terrain Jehanne-de-Hochberg et la perspective de sa nouvelle affectation permettront non seulement de mieux valoriser ce très beau terrain, mais en plus, grâce au partenariat envisagé, d'aménager une solution novatrice du point de vue de la mixité intergénérationnelle dans le bâtiment qui y sera construit.

Les préavis de la Commission pour l'élaboration du plan d'aménagement communal et de la Commission financière seront sollicités.

C'est dans cet esprit que nous vous invitons, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, à prendre acte du présent rapport, à classer les motions nos 139 et 265 et à adopter les projets d'arrêtés ci-joints.

Neuchâtel, le 13 mars 2008

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

La présidente,

Le chancelier,

Valérie Garbani

Rémy Voirol

## Projet I

### **Arrêté concernant la vente du bien-fonds 11965 situé rue Jehanne-de-Hochberg 13 à Neuchâtel**

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

**Article premier.**- Le Conseil communal est autorisé à conclure pour une durée de cinq ans un acte de promesse de vente immobilière et pacte d'emption avec Monsieur Pascal Gueissaz domicilié à Neuchâtel concernant le bien-fonds 11965 du cadastre de Neuchâtel d'une surface de 2'468 m<sup>2</sup>, au prix de 1'110'600 francs, et vendre ledit bien-fonds à Monsieur Pascal Gueissaz si les conditions énoncées ci-après à l'article 2 du présent arrêté se réalisent.

**Art. 2.**- L'acquisition effective du bien-fonds 11965 du cadastre de Neuchâtel est notamment subordonnée aux conditions suivantes :

- a) dézonage du bien-fonds actuellement sis en zone d'utilité publique avec équipements, secteur non contigu 0.8 selon plan d'aménagement communal en zone mixte telle qu'elle est définie à l'article 26 du règlement d'aménagement communal (RA);
- b) obtention par le promettant-acquéreur du permis de construire définitif et exécutoire d'un bâtiment comprenant une crèche d'environ 60 places et des appartements destinés à des personnes âgées;
- c) mise à disposition de la Ville de Neuchâtel d'une crèche de 60 places, soit sous forme de location, soit sous forme de vente d'une part de copropriété ou d'une unité d'étages à des conditions à définir.

- d) octroi d'un droit de réméré au profit de la Ville de Neuchâtel si les travaux de construction du bâtiment comprenant une crèche d'environ 60 places et des appartements destinés à des personnes âgées n'ont pas commencé dans les deux ans à compter de l'octroi du permis de construire devenu définitif et exécutoire. Si les conditions du droit de réméré sont réalisées, la Ville de Neuchâtel est d'ores et déjà autorisée à exercer le droit de réméré, c'est-à-dire acquérir le bien-fonds 11965 du cadastre de Neuchâtel, pour le prix de 1'110'600 francs, les frais y relatifs, ceux de registre foncier, les lods et l'impôt sur les gains immobiliers éventuels étant à la charge de Monsieur Pascal Gueissaz.

**Art. 3.**- Tous les frais relatifs à l'acquisition du bien-fonds 11965 du cadastre de Neuchâtel par Monsieur Pascal Gueissaz (notaire, lods, inscription au Registre foncier, frais de géomètre cantonal, constitution de copropriété et/ou de PPE) sont à la charge de l'acquéreur.

**Art. 4.**- Le produit net de la vente sera versé à la fortune nette de la Ville.

**Art. 5.**- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté à l'expiration du délai référendaire et après sanction du Conseil d'Etat.

## Projet II

### **Arrêté modifiant le plan d'aménagement communal, du 2 février 1998**

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

**Article premier.**- Le plan des affectations du 2 février 1998, sanctionné par le Conseil d'Etat le 5 juillet 1999 et le 13 juin 2001, est modifié comme suit :

Le bien-fonds 11965 du cadastre de Neuchâtel est affecté en zone mixte (ZM), selon plan annexé au présent arrêté.

**Art. 2.**- <sup>1</sup> Le présent arrêté et la modification du plan d'aménagement, préavisée par le Département de la gestion du territoire, sont soumis au référendum facultatif.

<sup>2</sup> La modification du plan d'aménagement entre en vigueur après mise à l'enquête publique et sanction par le Conseil d'Etat à la date de publication de cette dernière dans la Feuille officielle cantonale.

**Art. 3.**- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.

## Projet III

### **Arrêté concernant l'acquisition du bien-fonds 10810 du cadastre de Neuchâtel et l'octroi d'un droit de superficie en faveur de la Fondation 'Au Suchiez' pour lui permettre de construire une auberge de jeunesse**

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,  
Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

**Article premier.**- Le Conseil communal est autorisé à acquérir le bien-fonds 10810 du cadastre de Neuchâtel, d'une surface de 1'315 m<sup>2</sup>, au prix de 390'000 francs.

**Art. 2.**- Tous les frais relatifs à l'acquisition du bien-fonds 10810 du cadastre de Neuchâtel (notaire, lods, inscription au Registre foncier, frais de géomètre cantonal) sont à la charge de la Ville de Neuchâtel.

**Art. 3.**- Le Conseil communal est autorisé à octroyer un droit de superficie distinct et permanent, d'une durée de 99 ans à compter de la date de signature de l'acte, à la Fondation 'Au Suchiez'. La redevance du droit de superficie s'élèvera à 19'530 francs par année dès le 1<sup>er</sup> janvier 2012. Elle sera indexée annuellement à l'évolution de l'indice des prix à la consommation, l'indice de base étant celui du 31 décembre 2012. La redevance sera versée à la Section des Forêts & Domaines.

**Art. 4.**- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté à l'expiration du délai référendaire et après sanction du Conseil d'Etat.



## Projet IV

### **Arrêté concernant l'octroi d'une subvention d'investissement à la Fondation 'Au Suchiez' pour lui permettre de construire une auberge de jeunesse**

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

**Article premier.**- Le Conseil communal est autorisé à octroyer une subvention d'investissement de 700'000 francs à la Fondation 'Au Suchiez' pour lui permettre de construire une auberge de jeunesse à Neuchâtel.

**Art. 2.**- L'amortissement de cette subvention d'investissement, au taux de 2% l'an, sera pris en charge par les comptes de la Section des finances au chapitre du tourisme.

**Art. 3.**- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté à l'expiration du délai référendaire et après sanction du Conseil d'Etat.

## Projet V

### **Arrêté concernant les cautionnements des emprunts de la Fondation 'Au Suchiez' pour la construction d'une auberge de jeunesse**

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

**Article premier.**- Le Conseil communal est autorisé à garantir, au nom de la Ville de Neuchâtel, sous la forme de cautionnements de 1'800'000 francs au maximum, pour une durée maximale de 30 ans, les emprunts contractés par la Fondation 'Au Suchiez' pour la construction d'une auberge de jeunesse sur le bien-fonds 10810 du cadastre de Neuchâtel.

**Art. 2.**- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté à l'expiration du délai référendaire et après sanction du Conseil d'Etat.

## Annexe

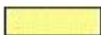





### Bien-fonds 11965 du cadastre de Neuchâtel - rue Jehanne-de-Hochberg 13



Plan sanctionné le 5 juillet 1999



Modification

	ZH	Zone d'habitation
	ZM	Zone mixte
	ZM40	- minimum de surface réservée à l'habitat: 40%
	ZUPD	Zone d'utilité publique de détente
	ZUPE	Zone d'utilité publique avec équipements
	ZJA	Zone de mise en valeur de l'espace des jonctions autoroutières

Ne peuvent faire l'objet d'opposition que les modifications du plan, objets de la présente procédure

Plan établi sur la base des données de la mensuration officielle de 1999



