



# **Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant une demande de crédit relative à l'organisation d'un concours et à l'élaboration d'un avant-projet pour la transformation du Collège des Sablons en Auberge de Jeunesse**

(du 20 août 2018)

## **1. Introduction**

Madame la Présidente,  
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 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 moins jeunes la possibilité de se loger à bon compte est une faiblesse dans l'attractivité touristique de notre ville.

L'ouverture d'une Auberge de Jeunesse a d'ailleurs été une des actions mentionnées dans le Programme politique 2014-2017, 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 son précédent Programme politique (2014-2017) à mettre en œuvre un groupe de travail interne à la Ville qui puisse élaborer un projet d'Auberge de Jeunesse dans les meilleurs délais. Différentes pistes ont d'ores et déjà été étudiées à la suite de l'abandon définitif en 2012 du projet de construction d'une Auberge de Jeunesse à la rue de l'Ecluse. En 2013, suite à un incendie aux derniers étages du bâtiment situé à la rue du Seyon 27, un projet de réhabilitation en un Swiss Lodge a été sérieusement envisagé, mais les propriétaires ont finalement opté pour une autre affectation.

Après analyse de différents sites pouvant accueillir une Auberge de Jeunesse (anciennes prisons, Grand Hôtel de Chaumont, City centre, etc.), le groupe de travail interne à la Ville s'est alors concentré sur la piste la plus réaliste, faisant l'objet de ce rapport. Il s'agit de la transformation du collège des Sablons, qui apparaît comme une opportunité unique de pouvoir remédier à notre lacune dans l'offre touristique de Neuchâtel.

Tourisme neuchâtelois, l'Association des Auberges de Jeunesse Suisses (AJS) 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 d'environ 100 lits et réunissant les infrastructures standards nécessaires.

## 2. Hébergement touristique en ville de Neuchâtel

En ville de Neuchâtel, les capacités d'hébergements touristiques sont réparties comme suit :

Hôtels	Nombre de chambres	Nombre de lits	Etoile
Auberg'inn	6	18	0
L'Aubier Café-Hôtel	9	13	0
Hôtel Alpes et Lac	30	57	3
Hôtel des Arts	46	100	3
Hôtel de l'Ecluse	22	54	3
La Maison du Prussien	10	14	3
Hôtel Touring du Lac	50	78	3
Best Western Premier, Hôtel Beaulac	116	183	4
Hôtel Palafitte	38	114	5
Beau-Rivage Hotel	66	132	5S
<b>Total</b>	<b>393</b>	<b>763</b>	

<b>Hébergements collectifs</b>	<b>Nombre de chambres</b>	<b>Nombre de lits</b>
L'Océane	5	50
Cercle de la Voile de Neuchâtel	3	42
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>92</b>

<b>Total</b>	<b>401</b>	<b>855</b>
--------------	------------	------------

Afin de compléter ce panorama, il faut compter 60 personnes qui proposent un hébergement sur Airbnb, tout en sachant qu'une grande partie ne sous-loue leur logement que quelques semaines par année. Sur ces 60 logements, 3 sont aussi inscrits sur les listes de chambres d'hôtes/appartement de vacances (au nombre de 18), tenues par Tourisme neuchâtelois.

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 Cortailod et 1 à Lignièrès).

Le bureau d'accueil de l'office de 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 prix. En effet, aujourd'hui, le prix le plus bas pour une chambre en ville est d'environ 90.- francs par personne, beaucoup trop élevé pour les jeunes. Le premier prix pour une nuitée en Auberge de Jeunesse coûte quant à elle environ 40.- francs par personne.

Par ailleurs, des manifestations sportives ou autres pourraient avoir lieu 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) et de son savoir-faire, notamment dans la publicité qu'elle met en place.

Enfin, l'effet EasyJet n'est pas à négliger, car il a aussi dopé ce type de touriste qui constitue la clientèle de demain, qui reviendra en famille.

Selon les résultats de l'Office fédéral de la statistique, l'hôtellerie neuchâteloise a enregistré 231'545 nuitées (dont 125'754 pour la ville de Neuchâtel) entre le 1er janvier et le 31 décembre 2017, soit une augmentation de 1,65% (+3'756 nuitées) par rapport à 2016. 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.

### **3. Le projet Auberge de Jeunesse des Sablons**

La gouvernance de ce projet important relève d'un comité de pilotage formulant les orientations stratégiques à soumettre au Conseil communal. Présidé par le directeur du Tourisme, il réunit le directeur de la Fondation Suisse pour le Tourisme Social, un expert architecte de l'Association des Auberges de Jeunesse Suisses, le directeur de Tourisme neuchâtelois, le président de l'Association Romande des Hôteliers Neuchâtel Jura, un membre de la Fondation au Suchiez, le chef du Service des bâtiments et du logement, la responsable des permis de construire, le chef des Services financiers, le chef du Service des parcs et promenades et la déléguée au Tourisme.

Dans un premier temps et afin de donner une envergure supplémentaire à ce projet touristique, notre Autorité souhaite la tenue d'un concours d'architecture pour que le collège soit transformé le plus habilement possible en une Auberge de Jeunesse attractive.

#### **3.1. Lieu**

La transformation du bâtiment sis au passage Maximilien-de-Meuron 6 en un agrandissement du centre scolaire des Terreaux, dont fait partie le collège des Sablons, offre la possibilité de rassembler le corps enseignant et les salles de classe en un seul lieu géographique. Intitulé *Terreaux-Est*, ce projet a fait l'objet d'un rapport validé par le Conseil général le 11 décembre 2017. Le chantier a démarré comme prévu.

Vidé de ses classes, le collège des Sablons pourra alors être réaménagé et transformé, concours à l'appui, en une Auberge de Jeunesse d'une capacité d'environ 100 lits. L'emplacement est idéal, car situé à proximité tant de la gare que du centre-ville. Outre cette situation centrale et urbaine, une bonne desserte par les transports publics et une bonne relation avec les points d'intérêt et équipements touristiques ajoutent bien entendu une plus-value conséquente à ce lieu. Une Auberge de Jeunesse doit être attractive, non seulement grâce à son bâtiment et ses infrastructures qualitatives, mais également par sa situation. Ici, tous ces points sont réunis.



### **3.2. Partenaire : les Auberges de Jeunesse Suisses**

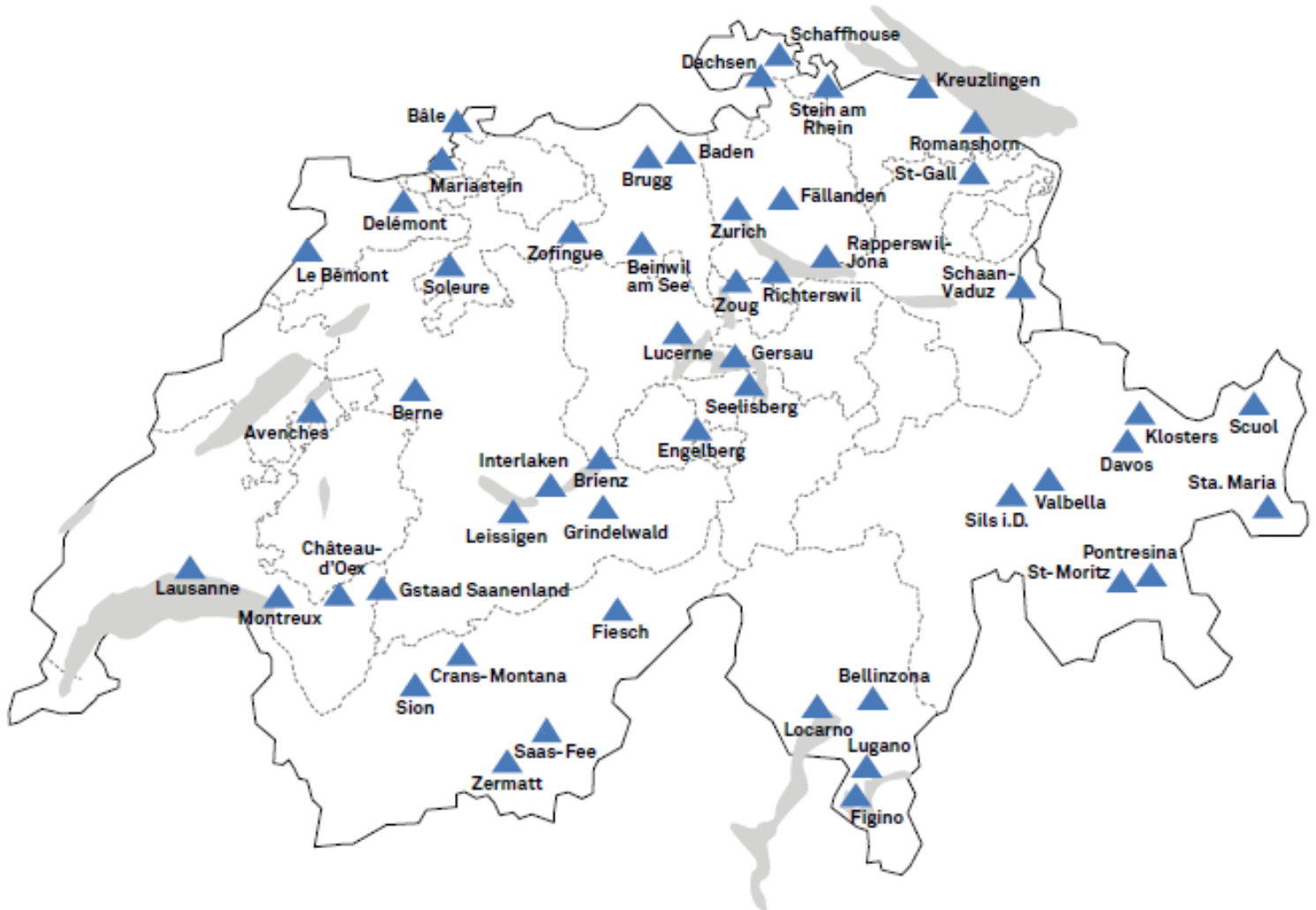
L'Association des Auberges de Jeunesse Suisses est une organisation à but non lucratif, fondée en 1924 à Zürich, qui pratique des prix avantageux et qui attache une grande importance à la qualité et à un tourisme responsable et respectueux de l'environnement. L'association a pour stratégie la mise en place d'un réseau d'Auberges bien structuré dans les régions et destinations attrayantes de Suisse et 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). Tandis que la Fondation Suisse pour le Tourisme Social, est l'organe 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.

Forts de leur propre expérience et ayant fait le constat que la voie du concours reste à chaque fois la meilleure solution pour qu'un tel projet soit des plus aboutis et réussi, l'Association des Auberges de Jeunesse Suisses et la Fondation Suisse pour le Tourisme Social rejoignent notre souhait de procéder à un concours. Ils ont confirmé par courrier du 26 avril 2018 leur intérêt à la réalisation de ce projet.

*Réseau des auberges de jeunesse suisses, situation avril 2017*



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 le 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 les 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.

### **3.3. Etude de faisabilité**

Après avoir visité les lieux, l'Association des Auberges de Jeunesse Suisses a établi une première étude de faisabilité qui a révélé que ce site permettait un projet prometteur et viable, auquel elle serait très heureuse de s'associer pour sa réalisation et d'apporter ainsi un élan supplémentaire au site touristique de Neuchâtel.

Des premiers plans (voir annexe I) démontrent que le collège des Sablons présente une structure idéale, ne nécessitant a priori que peu de transformations pour un réaménagement en une Auberge de Jeunesse.

### **3.4. Exploitation**

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.

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. 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. Nous tenons néanmoins à préciser que le modèle d'exploitation définitif sera proposé dans le second rapport au Conseil général relatif à la demande de crédit, lorsque l'avant-projet sera formulé.

## **4. Concours d'architecture**

La première étape du projet de l'Auberge de Jeunesse des Sablons consiste en la tenue d'un concours permettant d'envisager la transformation du collège des Sablons et d'aboutir à un avant-projet réaliste et attractif. Un concours ouvert est prévu.

#### **4.1. But et objectifs du concours**

Le but du concours est de :

- Proposer un projet d'Auberge de Jeunesse qui offre la solution la plus attractive dans une perspective d'économie touristique, réalisable à un coût raisonnable pour une telle structure à l'échelle d'une ville comme Neuchâtel.

Les objectifs fixés aux concurrents sont les suivants :

- Transformer le collège des Sablons en Auberge de Jeunesse ;
- Assainir la totalité du bâtiment ;
- Revoir les accès ;
- Définir une identité visuelle pour l'Auberge de Jeunesse ;
- Proposer un projet économique et soutenable pour un modèle d'affaires d'une Auberge de jeunesse.

#### **4.2. Genre de concours**

Le concours pour la transformation du collège des Sablons en Auberge de Jeunesse est un concours de projet en procédure ouverte, conforme à la réglementation SIA et aux prescriptions nationales et internationales en matière de marchés publics.

Le concours s'adresse aux architectes.

#### **4.3. Mandataire**

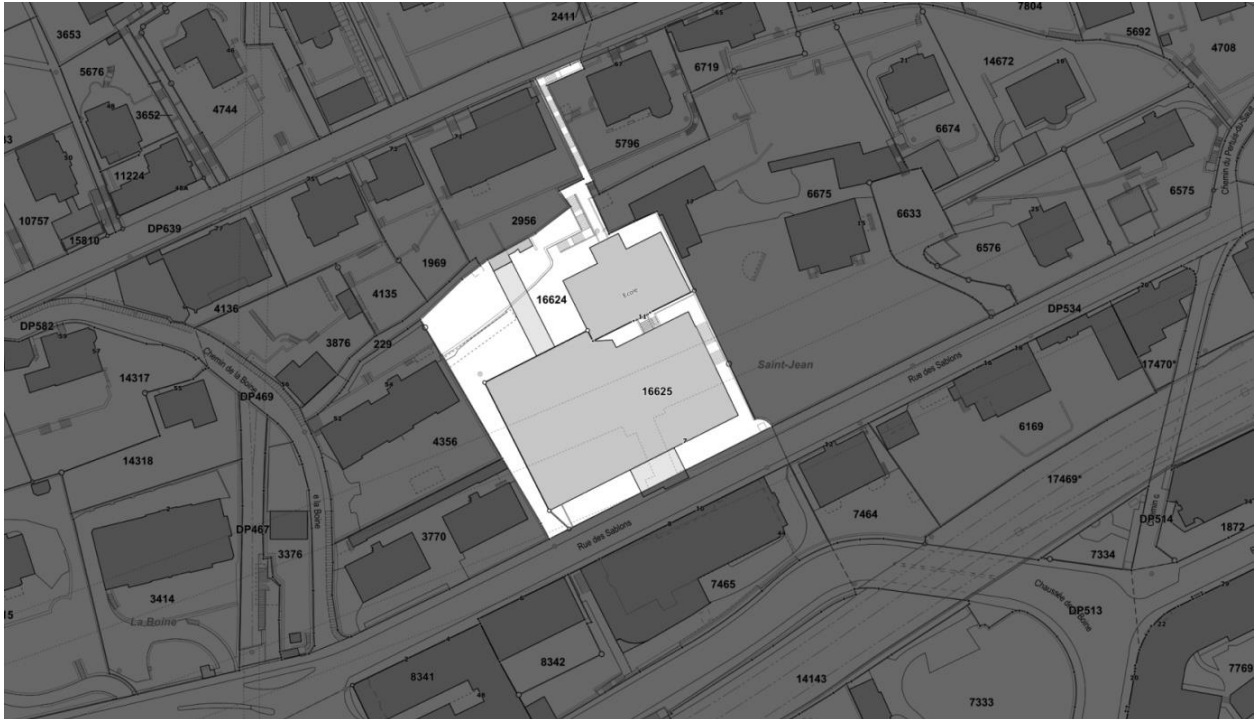
Pour autant que le présent rapport soit adopté, nous souhaitons collaborer étroitement avec un partenaire, mandaté pour cette première phase de concours. Notre mandataire aura pour mission de nous accompagner dans l'organisation et la tenue du concours jusqu'à tant que les lauréats soient désignés.

#### **4.4. Périmètre**

Le périmètre du concours de projet se réfère au collège des Sablons, son actuelle cour de récréation et ses accès.

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 de surfaces d'accès. De ce fait, l'aménagement de cette zone devra se limiter à du mobilier. Dans tous les cas, le développement du projet pour les extérieurs sera soumis à l'approbation de Viteos.

Les espaces publics situés aux abords du périmètre du concours de projets et susceptibles d'être influencés par les propositions de réaménagement à l'intérieur de ce périmètre doivent faire l'objet de réflexions de la part des concurrents.



*Périmètre du secteur de la future Auberge de Jeunesse.*

## 4.5. Programme

Le programme du concours couvre les quatre aspects suivants :

Aspects techniques : tous les éléments concernant l'assainissement, la technique, l'enveloppe, et les infrastructures doivent être pris en compte.

Aspects des aménagements intérieurs et de design : les espaces tels que la salle commune, les chambres, le restaurant et l'appartement de fonction, ainsi que leur interaction et positionnement font partie du programme du concours.

Aspect concernant les extérieurs et l'accessibilité : prévoir l'accessibilité intégrée pour les personnes à mobilité réduite, un concept de mobilité durable favorisant les piétons, les cyclistes et les transports publics, les places de stationnement nécessaires, ainsi que la signalétique.

Aspects d'originalité et attractivité touristique du site : une intervention artistique doit être proposée permettant une voie complémentaire de démarcation du lieu. L'Auberge de Jeunesse se révèle comme un élément supplémentaire d'attractivité pour la ville de Neuchâtel.

Il doit en outre tenir compte de notre souhait de voir se réaliser une Auberge de Jeunesse pouvant accueillir environ 100 lits dans des chambres de 2, 4 ou 6 personnes.

Sur l'ensemble du périmètre du projet, il est demandé aux concurrents d'assurer l'intégration urbaine dans leur proposition, ainsi que la mise en valeur des qualités intrinsèques du site.

Le cahier des charges à l'attention des concurrents sera établi par le mandataire, avec l'appui de l'Association des Auberges de Jeunesse Suisses et le Service des bâtiments et du logement de la Ville. Il sera ensuite validé par le Comité de pilotage.

#### **4.6. Mandat attribué à l'issue du concours**

Sous réserve des voies de recours, de l'acceptation des crédits de construction et des autorisations de construire, nous avons l'intention d'attribuer à l'auteur de l'avant-projet recommandé par le jury, le mandat pour la suite des études et la réalisation, selon les prestations définies dans le règlement SIA 102.

Il est rappelé que le jugement et/ou la recommandation du jury ne représentent pas la décision d'adjudication de ce mandat ; cette décision relève de la seule compétence du Conseil communal.

#### **4.7. Composition du jury**

Un jury de 7 personnes sera constitué pour sélectionner les lauréats du concours. Il sera majoritairement composé d'architectes, comme le prévoient les normes SIA.

#### **4.8. Calendrier**

Le calendrier prévisionnel de la première étape du projet d'Auberge de Jeunesse des Sablons est le suivant :



concours à proprement parler ainsi que la somme globale des prix établie sur la base de la ligne directrice de la SIA. L'organisation du concours induit des prestations exécutées à l'interne et d'autres attribuées à des mandataires extérieurs, choisis à l'issue d'un appel d'offres.

A l'issue du concours, un avant-projet sera développé par le biais d'un mandat attribué au lauréat, de manière à établir la demande de crédit d'ouvrage qui fera l'objet d'un second rapport. La présente demande de crédit concerne donc également le budget nécessaire à ce mandat qui s'élève à 200'000 francs.

Pour mener à bien l'organisation du concours Auberge de Jeunesse des Sablons et la phase d'élaboration du projet, nous sollicitons un crédit d'étude de 375'000 francs inscrit à la planification financière des investissements et à celle du budget 2018. Ce montant sera amorti au taux de 10% par les comptes de fonctionnement de la Direction du Tourisme. Le taux d'intérêt passif s'élève quant à lui à 1,51%, calculé sur la moitié des 375'000.- francs<sup>1</sup>. Par ailleurs, il est prévu de prélever le 70% de la somme dépensée en 2018 sur le Fonds d'agglomération et de valorisation urbaine.

## **6. Consultation**

Tourisme neuchâtelois, l'Association des Auberges de Jeunesse Suisses, la Fondation pour le Tourisme social, ainsi que la Fondation au Suchiez ont été consultés et préavisent favorablement le présent rapport.

## **7. Conclusion**

Le projet d'Auberge de Jeunesse des Sablons 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.

Rappelons que, compte tenu de la situation de l'hébergement en ville de Neuchâtel, ce projet constitue une réelle opportunité. Il est premièrement rare de pouvoir disposer de bâtiments adaptés à ce type de transformation, qui plus est bien situés dans le centre de Neuchâtel et à proximité de la gare. La Fondation Suisse pour le Tourisme Social et les Auberges de Jeunesse Suisses sont de plus des partenaires sérieux et crédibles, actifs et expérimentés dans le domaine du tourisme et disposant des compétences

---

<sup>1</sup> Comme indiqué dans le projet d'arrêté qui suit, le montant sera indexé à l'indice suisse des prix à la construction pour l'Espace Mittelland, dans le respect du règlement général de la Ville. Cela permet de justifier un éventuel dépassement dû à l'évolution des prix du marché. L'indice suisse des prix à la construction mesure semestriellement l'évolution effective des prix du marché dans le secteur de la construction sur la base d'analyses statistiques régionalisées, pour Neuchâtel : l'Espace Mittelland.

et des réseaux nécessaires pour mener à bien le projet et en assurer la viabilité économique. Ce projet répond surtout à un besoin réel de notre ville en matière d'hébergement bon marché.

Convaincu que le processus de concours permettra de dégager la meilleure solution pour la transformation de ce bâtiment, nous vous demandons, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, d'adopter le projet d'arrêté lié au présent rapport.

Neuchâtel, le 20 août 2018

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

La présidente,

Le chancelier,

Christine Gaillard

Rémy Voirol

**Projet**

**Arrêté  
concernant une demande de crédit relative à la transformation du  
collège des Sablons en Auberge de jeunesse**

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur proposition du Conseil communal,

arrête :

**Article premier.**- Un montant de 375'000 francs est accordé au Conseil communal pour l'organisation d'un concours et la réalisation d'un avant-projet pour la transformation du Collège des Sablons en Auberge de jeunesse.

**Art. 2.**- Le 70% de la somme dépensée en 2018 sera prélevé sur le Fonds d'agglomération et de valorisation urbaine.

**Art. 3.**- L'amortissement de cet investissement, au taux de 10% l'an, sera pris en charge par les comptes de fonctionnement de la Section du Tourisme.

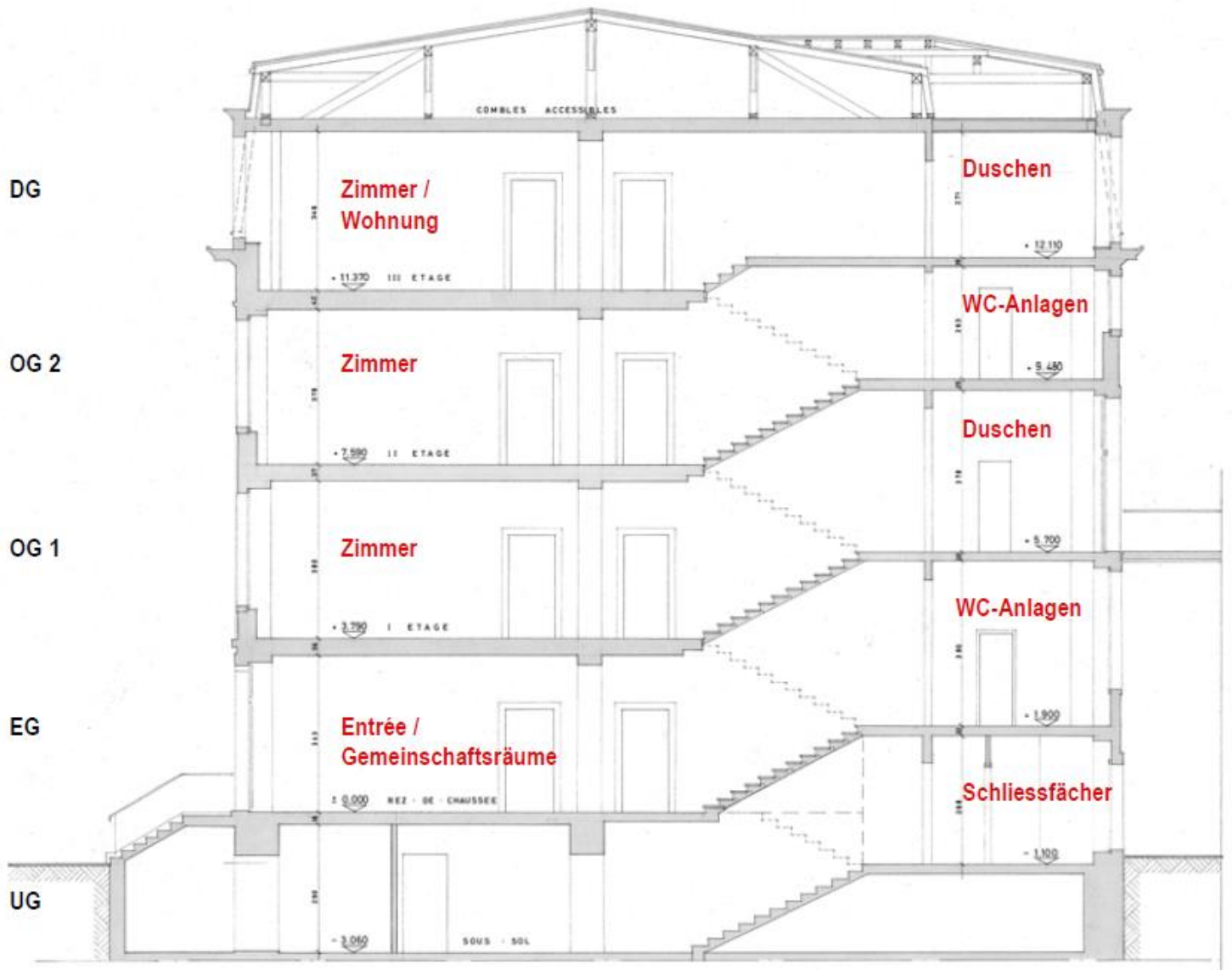
**Art. 4.**- L'indexation est déterminée sur la base de l'indice des prix à la construction (espace Mittelland).

**Art. 5.**- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.

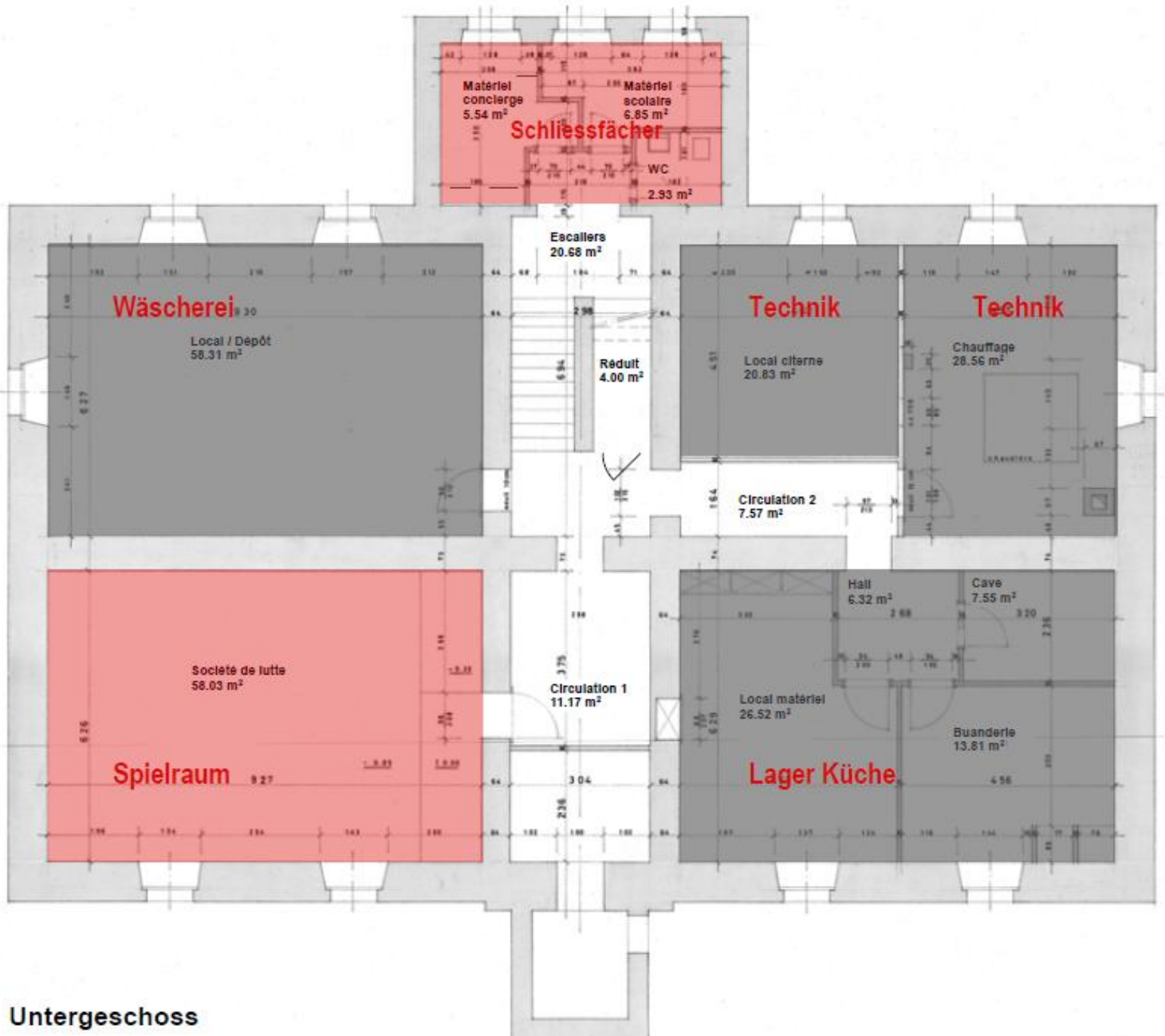
**Annexe I :** premiers plans établis par l'Association des Auberges de Jeunesse suisses dans son étude de faisabilité datant de juin 2014



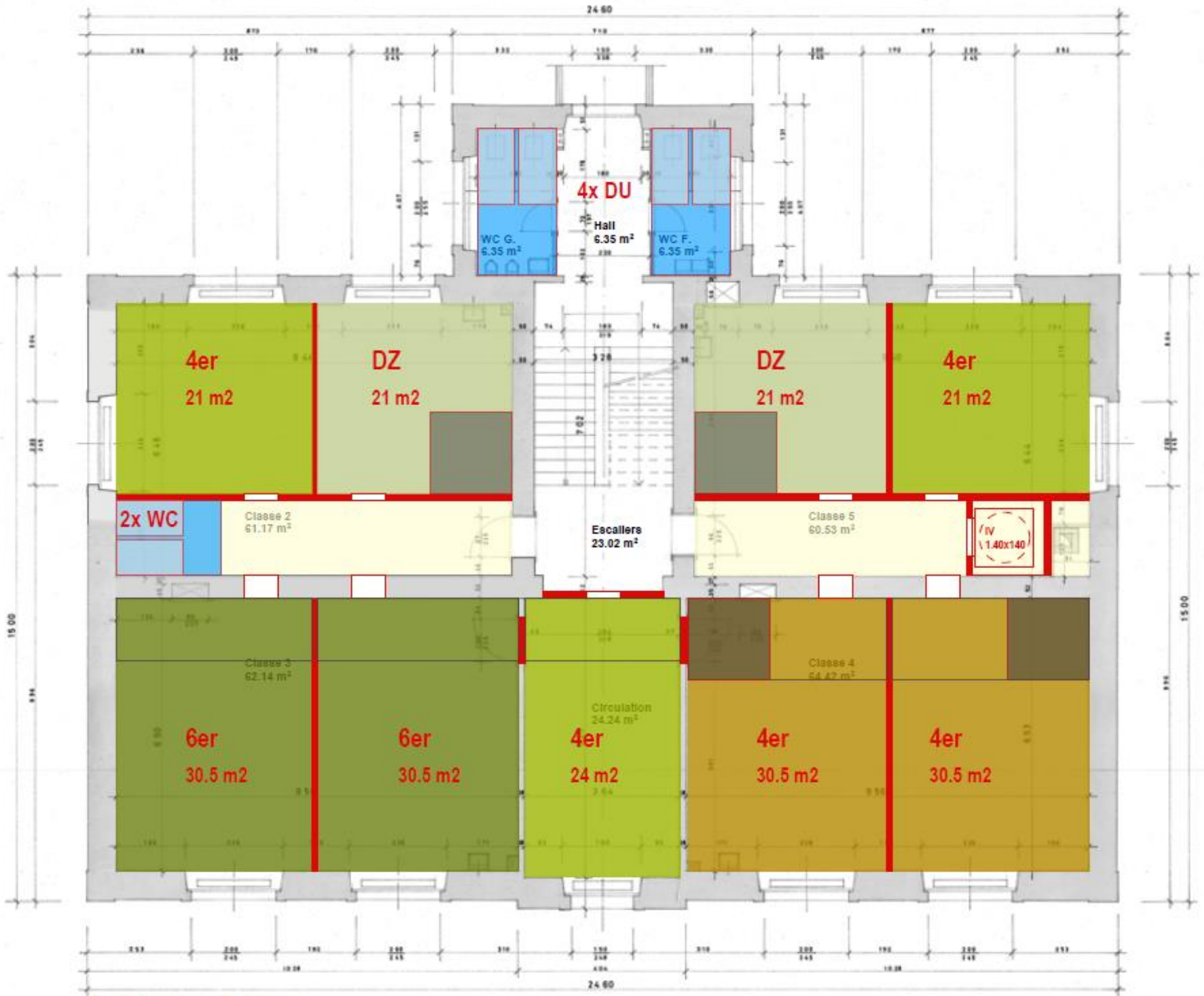
**Fassade Haupteingang**



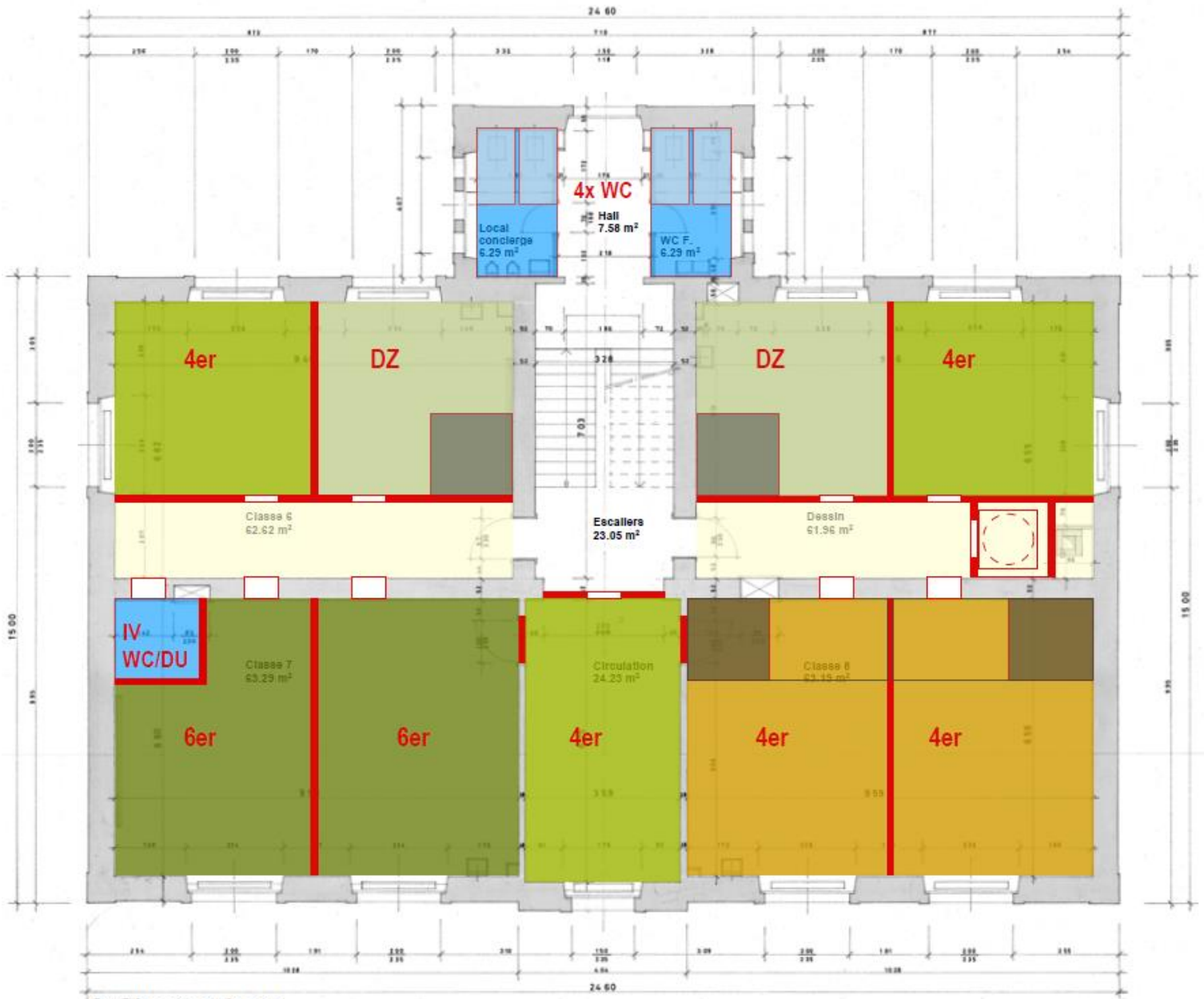
Querschnitt







1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss

## Table des matières

1.	Introduction .....	1
2.	Hébergement touristique en Ville de Neuchâtel .....	2
3.	Le projet Auberge de Jeunesse des Sablons .....	4
3.1.	Lieu .....	4
3.2.	Partenaire : les Auberges de Jeunesse Suisses .....	5
3.3.	Etude de faisabilité .....	7
3.4.	Exploitation .....	7
4.	Concours d'architecture .....	7
4.1.	But et objectifs du concours .....	8
4.2.	Genre de concours.....	8
4.3.	Mandataire .....	8
4.4.	Périmètre .....	8
4.5.	Programme .....	9
4.6.	Mandat attribué à l'issue du concours .....	10
4.7.	Composition du jury.....	10
4.8.	Calendrier .....	10
5.	Aspects financiers.....	11
6.	Consultation.....	12
7.	Conclusion .....	12
	Projet .....	14
	Annexe I :.....	15