



Projet hôtelier à Saint-Imier

Conférence de presse du 11 août 2020

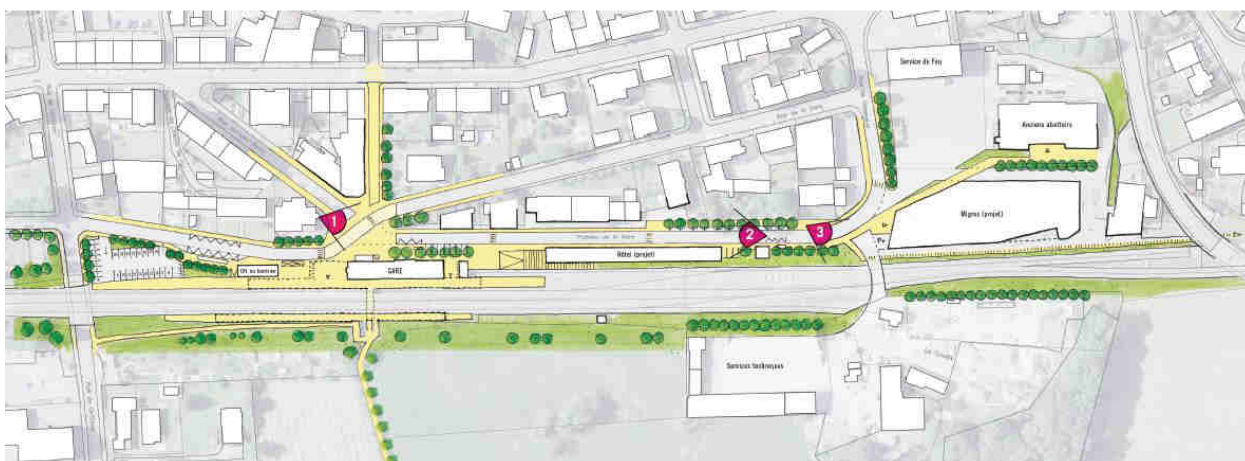
Bref historique et situation

Depuis 2014 déjà, la ville de Saint-Imier s'active afin de stimuler et d'accompagner la création d'une nouvelle offre hôtelière de qualité et d'une certaine dimension dans la commune. Après de nombreuses démarches et plusieurs échecs, des investisseurs se sont déclarés prêts à relever ce défi fin 2016 déjà !

Initialement, il était prévu que le nouvel hôtel prenne place sur le Plateau-de-la-Gare. La friche CFF convoitée représentait un lieu tout désigné pour une requalification urbaine et un développement vers l'intérieur du tissu bâti.

Toutes les démarches ont été entreprises dans ce sens. La Municipalité a consenti à céder une partie de la route, non sans l'avoir désaffectée auparavant afin de la rendre constructible. Les promoteurs du projet, de leur côté, ont engagé des frais importants pour l'élaboration du projet, s'engageant fermement auprès de différents corps de métier en prévision de la construction. De nombreuses étapes ont été franchies au cours des trois dernières années en concertation avec les différentes instances politiques et administratives ainsi que les CFF : libération de la parcelle, études ORNI, étude sur les vibrations ferroviaires, procédure d'achat publique, procédure de permis de construire, etc.

Dans sa séance du 12 décembre 2019, le Conseil de ville a approuvé à l'unanimité la libération d'un crédit d'engagement de CHF 858'000.- pour procéder à la viabilisation du Plateau-de-la-Gare, alors que le Conseil municipal menait en parallèle une importante réflexion urbanistique pour l'ensemble du secteur pour un investissement additionnel estimé à CHF 800'000.-.



Projet de réaménagement du Plateau-de-la-Gare

Vue depuis la Place de la Gare



Vue de la rue Plateau-de-la-Gare [Est > Ouest]



Vue de la rue Plateau-de-la-Gare [Ouest > Est]



Les dates clés

- Février 2014 Restitution de l'étude Horesmann – projet hôtelier à Saint-Imier
- 16 novembre 2016 Communiqué de presse « Etats généraux des maires autour de l'hébergement ».
- Nov. – déc. 2016 Premiers contacts avec M. Luc Chételat (intérêt)
- 18 janvier 2017 Première rencontre pour évaluer les différents sites potentiels
- 14 décembre 2017 Demande de libération du terrain aux CFF
- 15 février 2018 Libération du terrain CFF, préparation pour la mise en vente publique
- 6 juin 2018 Validation de l'implantation de l'hôtel suite aux études ORNI
- 23 novembre 2018 Confirmation de la vente de la parcelle CFF aux promoteurs
- 13 décembre 2018 Conférence de presse, présentation du projet
- 15 août 2019 Dépôt du permis de construire
- 24 décembre 2019 Ordonnance de la préfecture (4 oppositions au projet)
- 16 mars 2020 Coup d'arrêt suite à la présentation des premiers résultats des investigations liées à la pollution des sols dans le secteur du Plateau-de-la-Gare

Lors d'une séance le 16 mars dernier réunissant des représentants de l'Office fédéral des transports, de l'Office des eaux et des déchets du canton de Berne, des CFF, des promoteurs du projet hôtelier, du bureau d'ingénieurs en charge des investigations et de la Municipalité, nous avons été informés des résultats peu prometteurs des forages effectués en différents endroits le long du Plateau-de-la-Gare.

Le projet se heurte aujourd'hui à un écueil très important et inattendu. Les différents sondages entrepris en vue de la construction ont révélé une pollution très importante et inconnue jusqu'ici. Le site n'était en effet pas répertorié jusqu'à présent comme étant pollué à l'Office cantonal des eaux et des déchets (OED).

Dès lors, l'OED et l'Office fédéral des transports (OFT) exigent que des investigations poussées soient menées et qu'un projet d'assainissement soit établi avant l'octroi du permis de construire. La durée nécessaire pour ces deux étapes est estimée au minimum à trois ans.

Compte tenu des démarches entreprises et des importants coûts engagés par les promoteurs depuis 2016, ce délai est trop long pour permettre au projet hôtelier de se concrétiser. Le site initial est donc abandonné, le permis de construire retiré et les crédits pour la viabilisation et le réaménagement du secteur clôturés.

Reculer pour mieux sauter

Il serait vraiment regrettable et dommageable pour Saint-Imier et pour toute la région de voir le projet d'hôtel s'évaporer après tant d'efforts.

Des discussions et échanges réguliers sont en cours avec différents offices cantonaux, les CFF ainsi qu'avec les porteurs du projet hôtelier, afin de pouvoir rebondir et trouver une solution concertée à l'impasse dans laquelle le projet se trouve malheureusement aujourd'hui.

D'entente avec les promoteurs, trois sites de remplacement ont été retenus dans un premier temps. Ils ont été évalués sous l'angle de leur adéquation avec le projet hôtelier et des mesures d'aménagement nécessaires à la concrétisation du projet.

La Municipalité entend ainsi continuer à soutenir fermement et à accompagner les promoteurs. Elle souhaite proposer des solutions, afin de leur permettre d'adapter leur programme initial et de le mettre en place sur un autre terrain.

Sites potentiels

Une condition impérative des promoteurs consiste en la localisation du projet à proximité de la gare CFF de Saint-Imier et donc à proximité immédiate d'une importante offre de transports publics par train et par bus.

Le projet est ainsi parfaitement en phase avec la tendance actuelle qui veut que la construction de nouveaux hôtels se fasse à proximité immédiate des gares et sans parking. Cette manière de procéder incite les clients à utiliser les transports publics. Elle permet par ailleurs de rationaliser l'utilisation des places de parc déjà disponibles dans les alentours.

Les statistiques livrées ces deux dernières années par des hôtels similaires démontrent clairement une forte régression du nombre de clients utilisant un véhicule. Il en découle que très peu de clients du futur hôtel de Saint-Imier utiliseront leur voiture ; l'offre en places de stationnement du parking P+R des CFF devrait ainsi largement satisfaire les besoins.

Par souci d'économie du sol notamment, il semble ainsi judicieux d'envisager une complémentarité d'usage entre le projet hôtelier et le P+R des CFF, peu ou pas occupé en soirée et durant la nuit.

Site Le Tschottet, abandonné (BF 1842)



Surface :	2875 m ²
Propriétaire :	CFF (2875 m ²)
Affectation actuelle :	ZPO 3
Changement d'affectation nécessaire :	oui, soit édicter un PQ soit prévoir un changement de zone ZPO 3 vers zone mixte 1 C3a
Disponibilité du terrain :	Non disponible selon courriel des CFF du 21 avril 2020
Contraintes :	déclivité importante (N -> S et O ->E), conflits potentiels avec accès piétons voie 3 gare CFF, accès et arrêts véhicules impossibles (route cantonale)
Remarques :	emplacement non retenu compte tenu de la position des CFF (refus de libérer le terrain pour l'instant) et de l'accumulation des contraintes et du temps nécessaire pour faire aboutir un plan de quartier.

Site P+R, abandonné (BF 1842)



Surface :	1155 m ²
Propriétaire :	CFF (1155 m ²)
Affectation actuelle :	zone mixte 1 C3a
Changement d'affectation nécessaire :	non
Disponibilité du terrain :	non, surface actuellement dévolue à un P+R (courriel des CFF du 21 avril 2020)
Contraintes :	utilisation actuelle comme P+R
Remarques :	emplacement non retenu compte tenu de la position des CFF (refus de libérer le terrain), car implanter un bâtiment à cet endroit reviendrait à devoir trouver un nouvel emplacement pour le P+R.

Site jardin public (BF 298 + BF 1841)



Surface :	1675 m ² – 1760 m ² (selon découpage parcelle CFF)
Propriétaire :	Municipalité de Saint-Imier (1074 m ²) et CFF (601 à 686 m ²)
Affectation actuelle :	ZUP J 1 (1074 m ²) et zone mixte 1 C3a (601 m ²)
Changement d'affectation nécessaire :	oui, procéder au changement d'affectation de la ZUP J 1 pour de la zone mixte 1 C3a
Disponibilité du terrain :	Accord de principe des CFF selon courriel du 21 avril 2020.
Contraintes :	parc public
Remarques :	malgré l'utilisation actuelle de cette parcelle, elle concentre un maximum d'avantages et constitue la seule alternative possible permettant d'accueillir le programme hôtelier (topographie favorable, proximité avec la gare, bonne accessibilité pour tous les modes de transport, etc.)

L'analyse comparative des avantages et inconvénients des sites potentiels ainsi que la position claire de CFF SA conduisent logiquement les promoteurs et la Municipalité à retenir ce site comme celui présentant les meilleurs atouts.

Dans cette perspective, le Conseil municipal envisage de modifier l'affectation du BF 289, actuellement colloqué en ZUP J 1, pour le placer en zone mixte 1 C3a déjà affectée à la parcelle CFF limitrophe 1841.

La modification de la ZUP J 1 a pour objet de créer les conditions cadres requises pour l'implantation d'un hôtel à Saint-Imier. Initialement, selon l'annexe I RAC, la ZUP J 1 est à l'agrément de la population de Saint-Imier et aux gens de passage et n'est, à ce titre, pas constructible. Cette modification rendrait ainsi possible la construction d'un hôtel sur une parcelle consacrée à l'espace public.

Justification

Cette modification soustrait un terrain actuellement affecté en ZUP J 1 et dévolu à un parc public et à une volière à l'abandon au profit d'une zone mixte 1 C3a sur laquelle devrait prendre place un hôtel qui, lui aussi, revêt un intérêt public prépondérant. En outre, une partie du parc public est d'ores et déjà située sur une zone C3a sur la partie de la parcelle CFF 1841 (domaine ferroviaire affecté en C3a).

La démonstration de l'intérêt public est également étayée par la région, à travers notamment les soutiens de Jura bernois Tourisme, de la Chambre d'économie publique du Jura bernois et de nombreux autres acteurs des milieux économiques, culturels et touristiques.

Le remplacement d'un parc public par un projet hôtelier ne doit toutefois pas être vu comme une amputation d'un espace récréatif qui ne servirait que les intérêts du projet hôtelier. Il n'en est rien, bien au contraire.

Le Conseil municipal a reconnu que l'amélioration des capacités d'accueil dans la région, et particulièrement à Saint-Imier, revêt une importance toute particulière et relève aussi de l'intérêt général. Il a également veillé à faire inscrire dans son programme de législature le projet de construction d'un hôtel comme un objectif prioritaire.

En outre, l'emprise au sol du projet totalisera environ un tiers de la surface utile de la parcelle (588 m²). Une partie significative de son aménagement restera ainsi consacrée à l'espace public.

Nous sommes donc bien là en présence de deux objets (un parc public et un hôtel avec un espace public) qui, s'ils s'opposent partiellement sur le même bien-fonds, relèvent tous deux de l'intérêt général.

En outre, le parc public du Vallon pose depuis plusieurs années des problèmes récurrents d'incivilités au voisinage, particulièrement en soirée. Finalement, la proximité immédiate d'un autre parc public au sud de la Salle de spectacles (de l'autre côté de la route !), sur le bien-fonds 59, fait en quelque sorte doublon avec le jardin public concerné par le projet hôtelier.

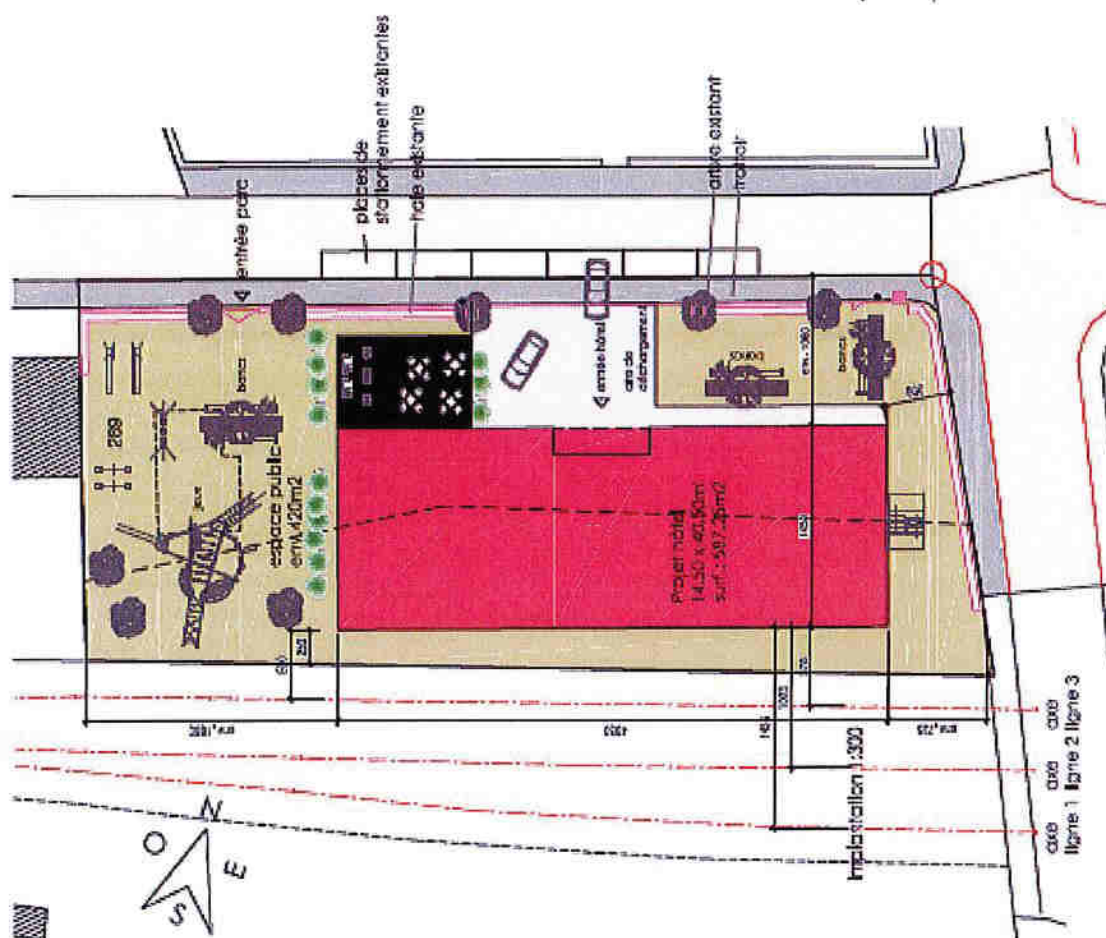


L'aménagement du parc public sur le bien-fonds 59 sera par ailleurs complété et revu en complémentarité avec l'espace public qui sera aménagé sur les BF 289/1841, afin de servir une large frange de la population, de répondre à ses besoins et d'améliorer la situation pour le voisinage.

Le Conseil municipal a donc procédé à une pesée des intérêts. Il a d'ores et déjà admis de redimensionner et reconfigurer l'espace public actuellement sis sur le bien-fonds 289 pour envisager la construction d'un bâtiment destiné à accueillir un établissement hôtelier.

Les terrains au centre-ville et à proximité de la gare ne sont pas légion. Après avoir passé en revue l'ensemble des terrains potentiels, aucun ne répond au programme des promoteurs ou n'est disponible à la vente, à l'exception des bien-fonds 289 propriété de la Municipalité et 1841 propriété des CFF.

Le projet



Le projet d'hôtel compte 32 chambres de 15-16 m² de niveau 2 étoiles, 12 chambres de 22-23 m² de niveau 4 étoiles et 2 dortoirs. Il n'abrite pas de restaurant, sinon une salle pour les petits déjeuners. Son exploitation est prévue sous une marque hôtelière créée spécialement.

Le concept se veut novateur et sera reproduit par la suite dans d'autres petites villes de Suisse. L'idée est de proposer dans un même établissement une synthèse de l'offre d'hébergement existante : un mélange d'hôtel, de B&B et d'Airbnb avec un accueil individuel et chaleureux, digne des petites auberges d'antan. On s'éloigne de l'hôtel habituel où le client ne se sent pas vraiment chez lui et ne fait que dormir.

Le cliché du réceptionniste derrière son comptoir disparaît. Le check-in se fait dans le salon d'accueil avec l'hôte de l'établissement, une sorte de gardien de maison déchargé des tâches administratives grâce aux technologies utilisées - ou seul en utilisant un poste d'enregistrement autonome. Le cœur de l'établissement est constitué du salon d'accueil, lieu dans lequel les clients peuvent profiter de se détendre et échanger quelques mots en fin de journée.

Les petits déjeuners, composés de produits locaux pour l'essentiel, sont sous-traités à des commerces de Saint-Imier. Avec le badge permettant d'accéder à sa chambre, le client peut s'approvisionner de manière totalement autonome en boissons ou autres produits régionaux mis à sa disposition dans les frigos du grand salon. Il a également accès aux machines à laver et sécher le linge. Les hôtes seront naturellement toujours à la disposition des clients et auront donc un rôle relationnel et interactif avec leurs visiteurs.

Une caractéristique également centrale de ce nouveau concept dédié aux petites villes est celle de l'intégration de l'établissement dans son environnement local. L'hôtel se veut être un lieu autour duquel gravitent loisirs, sports et activités culturelles. Les technologies de réservation et de communication actuelles permettent de créer une visibilité régionale optimale et le défi sera de combiner le séjour des clients de l'établissement avec les nombreuses activités qui sont proposées dans les environs de Saint-Imier.

Le système de climatisation-ventilation est alimenté par une énergie en phase avec les défis relevés par la commune. L'ossature du bâtiment est en bois et les travaux sont majoritairement assurés par des entreprises de la région.

Le management de l'hôtel est confié à la société Dubrule & Associés Gestion hôtelière Sàrl, dont les associés-gérants sont Luc Chételat et Claude-André Deschamps. Ce dernier est également directeur de la holding familiale de M. Dubrule.

Procédure idéale

(sans traitement d'opposition(s) éventuelle(s) durant la phase de dépôt public)

- 14 août au 14 sept. Phase de participation et d'information de la population
- Fin septembre Rédaction du rapport de participation et d'information
- Oct. à déc. 2020 Examen préalable par l'OACOT (3 mois)
- Janv. – février 2021 Dépôt public du changement d'affectation
- Mars 2021 Décision du changement d'affectation par le Conseil de ville
- Avril 2021 Approbation formelle du changement d'affectation par l'OACOT

La clause du besoin (pour rappel)

Que cela soit pour une courte halte, une excursion ou un séjour professionnel, le vallon de Saint-Imier recèle des découvertes prodigieuses en toute saison. Ces atouts, il faut désormais les mettre en commun et les combiner, afin de poser les bases fortes d'une vision volontariste en matière de développement touristique.

Le Conseil municipal a recensé les réalisations régionales les plus récentes qui constituent les fondements sur lesquels s'appuyer pour soutenir cette dynamique positive. L'offre existe. La demande est là également, mais encore faut-il pouvoir la satisfaire dans le domaine de l'hébergement. Nous y reviendrons.

Parmi les atouts touristiques du Vallon, sans prétendre à l'exhaustivité, nous citerons notamment l'ouverture en 2017 du nouveau Centre d'accueil CHEZ Camille Bloch, le Musée Longines, la Fromagerie de démonstration Spielhofer ou encore le Musée de Saint-Imier en pleine phase de développement. Ces infrastructures attirent déjà un nombreux public.

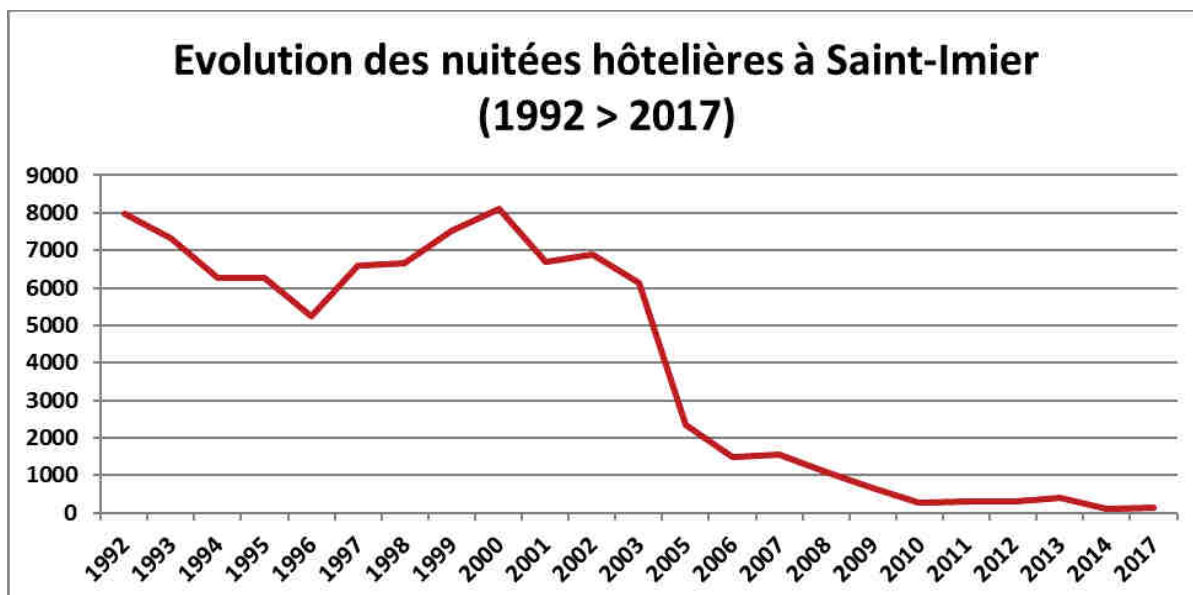
Sur le versant sud du Vallon, la Maison Chasseral – Les Savagnières constitue la porte d'entrée du massif intact du Chasseral et de son Parc régional. Elle sert également de vitrine à la plus grande station de sports d'hiver de l'Arc jurassien.

Sur la Montagne du droit, l'ouverture au printemps 2016 du nouveau pavillon de la Société Mont-Soleil sert de point de départ aux nombreux visiteurs de l'Espace découverte Energie (centrales solaire et éoliennes, observatoire astronomique). Cet espace a d'ailleurs été reconnu l'année dernière comme Centre de compétences d'importance cantonale par le Gouvernement bernois.

En bref, le vallon de Saint-Imier, en plus d'avoir vu naître parmi les plus grandes marques horlogères (Longines, Tag-Heuer, Blancpain, Chopard, Breitling, etc.), peut se targuer aujourd'hui de réunir sur quelques kilomètres l'ensemble des symboles forts de notre pays.

Avec élégance, tradition et performance, la marque Longines hisse bien haut les couleurs de l'histoire horlogère de notre vallée depuis 1832. Un peu plus loin à Courtelary, c'est autour de la passion et d'un savoir-faire familial que l'entreprise Camille Bloch confectionne son fameux Ragusa. Côté fromage, parmi les nombreuses variétés régionales différentes, c'est principalement au travers de la traditionnelle Tête de moine que notre région a su s'exporter !

Le constat est donc clair : le Haut-Vallon est attrayant et dynamique. La demande en nuitées hôtelières est indéniable avec plusieurs centaines de milliers de visiteurs chaque année. Mais pour l'instant, faute d'une offre suffisante, la plupart des voyageurs doivent se loger dans les villes avoisinantes. Cette situation provoque, en termes d'économie présente, la fuite d'importants flux financiers à l'extérieur du Jura bernois. Même s'il est vrai que les nuitées ont chuté de manière conséquente depuis les années 2000, une étude réalisée par un bureau spécialisé a permis de mettre en évidence qu'un intérêt pour un hôtel de standing international de 30 à 40 chambres existe bel et bien dans le Vallon, que ce soit de la part des entreprises implantées dans la région ou des visiteurs.



Le Conseil municipal s'est donc naturellement fixé comme objectif la concrétisation d'un projet hôtelier à Saint-Imier en collaboration étroite avec Jura bernois Tourisme et les différents partenaires locaux. Etoffer l'offre touristique, et par conséquent la durée des séjours dans le Jura bernois, en proposant une quarantaine de lits (capacité d'accueil d'un autocar) constitue pour les autorités imériennes un point important du programme de législature 2019-2022 et renforce le rôle central de Saint-Imier dans la prochaine conception directrice du tourisme pour la région.

Les promoteurs (pour rappel)

Le projet est porté par deux promoteurs privés, le Delémontain Luc Chételat, administrateur du site de Delémont de la Haute école de gestion Arc, et Paul Dubrule, cofondateur du groupe hôtelier Accor, domicilié à Genève. Les deux hommes se sont rencontrés en 2006, lorsque l'homme d'affaires français âgé aujourd'hui de 85 ans, affectionnant tout particulièrement les routes de l'Arc jurassien lors de ses virées à vélo, s'est approché de M. Chételat afin de construire ensemble en 2011 leur premier hôtel Ibis de 78 chambres dans la capitale jurassienne.

Les deux hommes ont par la suite entretenu une relation à la fois professionnelle et amicale, décidant de continuer leur collaboration dans le monde de l'hôtellerie. Ils se sont intéressés au canton de Berne, où ils ont obtenu le 17 avril dernier un permis de construire pour l'implantation d'un hôtel Ibis Budget de 85 chambres à Bienne, au lieu-dit « Taubenloch ».

Par la suite, ils ont approché la commune de Saint-Imier, la forte demande de nuitées de la ville et l'offre insuffisante de chambres les ayant convaincus de la nécessité d'y implanter un nouveau type d'établissement hôtelier.