



RÉPONSE DU CONSEIL COMMUNAL À L'INTERPELLATION 26-610 DES GROUPES SOCIALISTE ET VERTSPOP SOL INTITULÉE « PROPRIÉTÉS COMMUNALES VIDES OU SOUS- UTILISÉES – INVENTAIRE ET STRATÉGIE »

(Du 26 août 2026)

Monsieur le président,
Mesdames, Messieurs,

En date du 24 juin 2026, les groupes Socialiste et VertsPopSol ont déposé l'interpellation 26-610 intitulée « Propriétés communales vides ou sous-utilisées – inventaire et stratégie », dont le contenu est le suivant :

L'actualité récente a remis en lumière la problématique des propriétés communales vides ou sous-utilisées. L'intérêt public prépondérant à minimiser ce phénomène, qu'il s'agisse de biens très médiatisés ou plus discrets, a déjà été soulevé à maintes reprises par tous les bords politiques du Conseil général (motion n°334, interpellations 23-602 ou 20-602, par exemple). La stratégie immobilière de 2024 (rapport 23-026) a apporté des précisions sur les principes politiques de la Ville en la matière, principalement dans le domaine du logement.

Chaque bien laissé vide ou sous-utilisé représente une perte d'opportunité pour répondre non seulement à la pénurie de logements, mais également pour offrir des locaux à des associations, artisans ou porteurs de projets culturels, ou encore pour valoriser un patrimoine architectural parfois remarquable. À ce titre, le Conseil communal est enjoint à donner réponse aux questions suivantes :



1. Un inventaire de toutes les propriétés communales vides ou sous-utilisées est-il tenu, notamment dans le contexte des travaux de révision du PAL ?

2. Quelle est l'évolution depuis 2024 de la sous-utilisation des biens communaux de tous types, notamment ceux mentionnés dans le rapport 23-026 ?

3. En complément de la stratégie immobilière traitant principalement du logement, quelles mesures le Conseil communal et les services prennent-ils pour favoriser, temporairement ou durablement, une utilisation commerciale ou à but idéal des autres propriétés vides ou sous-utilisées ?

La présente réponse est apportée en application de l'article 57 du Règlement général de la Commune de Neuchâtel.

Avant de traiter les trois questions posées par l'interpellation, un point de situation et de clarification concernant les propriétés dites vides, vacantes ou sous-utilisées s'impose.

1. Point de situation

La gestion et la valorisation du patrimoine immobilier de la Ville constituent une priorité du Conseil communal. Les orientations adoptées en 2012, réaffirmées et actualisées dans le rapport d'information n°23-026 concernant la stratégie immobilière et la politique communale du logement, soulignent en particulier que la bonne gestion des biens communaux doit permettre de répondre aux besoins de la population, tout en assurant une utilisation efficiente des ressources communales et une valorisation durable du patrimoine. Dans cette perspective, la mise en exploitation des objets patrimoniaux inoccupés ou sous-utilisés, lorsqu'elle est opportune, constitue un objectif permanent de la politique immobilière communale. Il convient néanmoins de préciser qu'un bâtiment temporairement inoccupé n'est pas nécessairement lié à un dysfonctionnement, mais peut résulter de plusieurs facteurs légitimes.

À titre liminaire, le Conseil communal souhaite tout d'abord rappeler la différence entre les objets statistiquement vides et vacants. Un logement est considéré comme vide lorsqu'il n'est pas habité et qu'il n'est pas proposé durablement sur le marché de la location ou de la vente. Cette situation peut notamment résulter de travaux, d'un état d'insalubrité, d'une utilisation comme résidence secondaire ou de circonstances particulières

conduisant à maintenir volontairement le logement inoccupé. Un logement vacant désigne en revanche un logement habitable, destiné à une occupation durable et effectivement proposé à la location ou à la vente. Il en va de même pour les surfaces commerciales ou d'activités. Cette distinction est importante, dès lors qu'une partie des logements momentanément inoccupés ne sont pas nécessairement vacants au sens statistique, mais indisponibles en raison de leur état ou des travaux qui y sont programmés.

A cet égard, il convient également de rappeler les enjeux d'un parc immobilier dont la majeure partie des bâtiments datent du début du siècle passé. Une partie des objets présente dès lors d'importants besoins d'entretien, de rénovation et d'assainissement énergétique, une situation exerçant une influence directe sur l'occupation des biens. L'enveloppe de 27.3 millions de francs destinée à la première étape du programme d'entretien et d'assainissement du patrimoine financier contribue d'ailleurs à réduire progressivement la sous-utilisation d'une partie du parc immobilier communal en permettant la remise en état et la réaffectation progressive des objets nécessitant d'importants travaux.

2. Réponses aux questions

Sur la base des éléments présentés ci-dessus, les réponses suivantes peuvent être apportées.

2.1 Un inventaire de toutes les propriétés communales vides ou sous-utilisées est-il tenu, notamment dans le contexte des travaux de révision du PAL ?

Conformément aux orientations arrêtées dans le cadre de la stratégie immobilière communale, le Conseil communal tient un inventaire actualisé des objets vides ou présentant une situation de vacance ou de sous-occupation. Cet état des lieux constitue un outil de pilotage permettant d'orienter les priorités d'intervention, d'évaluer les différentes possibilités de valorisation des biens et d'appuyer les décisions politiques en matière d'investissements. Il contribue ainsi à garantir une utilisation efficiente des ressources publiques et à prioriser les interventions sur les objets présentant le plus fort potentiel d'amélioration.

Cet inventaire est également pris en considération dans le cadre des réflexions liées à la révision du PAL et s'inscrit dans une vision plus large de développement et de valorisation du territoire communal, sans

privilégier les intérêts patrimoniaux propres de la Ville par rapport à ceux des autres propriétaires fonciers présents sur le territoire communal.

Patrimoine résidentiel

À ce jour, le patrimoine résidentiel communal comprend 410 logements, dont 26 présentent une situation de sous-occupation. Parmi ceux-ci, 8 logements sont actuellement vacants et en cours de relocation. Les 18 autres sont momentanément vides et inoccupés, soit en prévision de travaux de réfection imminents, soit en raison de leur état de vétusté, lequel nécessite la définition d'une solution durable de valorisation.

Patrimoine commercial

Les données actuellement disponibles démontrent que la sous-utilisation de ces objets demeure particulièrement faible. Sur les 145 surfaces commerciales et d'activités que compte le patrimoine communal, 12 présentent une situation de sous-occupation. La moitié d'entre elles font déjà l'objet d'un projet de réaffectation ou de remise en état à court terme. Pour les autres objets, différentes solutions de valorisation sont actuellement à l'étude.

Dans le cadre du suivi de ces situations, l'administration communale veille activement à identifier des solutions de valorisation pour chacun des sites, logements et surfaces d'activités, actuellement recensées comme présentant une situation de sous-occupation, qu'il s'agisse d'une remise en location après rénovation, d'une réaffectation ou d'un projet de transformation. L'objectif demeure de remettre progressivement ces biens en exploitation, dans le respect des priorités techniques, financières et stratégiques arrêtées par les autorités.

Il convient également de relever que les locaux de l'administration relevant du patrimoine administratif font l'objet d'une attention particulière. Depuis la fusion, un effort important est mené afin de rationaliser l'occupation des surfaces administratives, de réduire le recours à des baux externes et de limiter autant que possible la vacance de locaux appartenant à la Ville.

Par ailleurs, le Conseil communal porte une attention soutenue aux échéances des baux concernant les surfaces administratives louées auprès de tiers. Ce suivi est notamment assuré dans le cadre du groupe REMO, afin d'anticiper les échéances contractuelles et d'examiner systématiquement les possibilités de regroupement, de relocalisation ou de réinternalisation dans des locaux communaux. C'est notamment le cas

de l'Office communal des archives, dont une partie des activités sera rapatriée sur le site de l'Hôtel DuPeyrou. L'arrêt de la vinification aux Caves de la Ville a en effet permis de libérer des surfaces, qui pourront être réaffectées aux besoins des Archives. Cette opération s'inscrit pleinement dans la volonté du Conseil communal d'optimiser l'utilisation du patrimoine communal et de réduire, lorsque cela est possible, le recours à des surfaces louées auprès de tiers.

2.2 Quelle est l'évolution depuis 2024 de la sous-utilisation des biens communaux de tous types, notamment ceux mentionnés dans le rapport 23-026 ?

La comparaison entre la situation présentée dans le rapport n°23-026 et les données actualisées met en évidence une évolution favorable de plusieurs indicateurs relatifs à l'occupation du patrimoine communal. Ces résultats témoignent de la mise en œuvre progressive de la stratégie immobilière communale ainsi que des importants investissements consentis ces dernières années en faveur de l'entretien, de la rénovation et de l'assainissement du patrimoine financier. Parallèlement, la politique d'entretien courant menée par le Service de la gérance et du logement permet de remettre régulièrement sur le marché des logements rénovés dans des délais maîtrisés, contribuant ainsi à limiter les périodes de vacance entre deux locations.

La comparaison des données met en évidence une évolution favorable de l'occupation du parc communal. Le taux de sous-occupation du patrimoine résidentiel est ainsi passé de 11,7% en 2024 à 6,8% en 2026. Cette diminution constitue un résultat encourageant et montre que les mesures engagées en matière d'entretien, de rénovation et de valorisation du patrimoine tendent à réduire les objets laissés vides ou sous-utilisés. Toutefois, le pourcentage doit encore diminuer ces prochaines années grâce notamment aux crédits d'assainissement dédiés.

De plus, pour certains biens qui le permettent, des baux temporaires sont conclus avec des associations dans l'attente d'une réaffectation ou d'une rénovation à l'exemple de la villa Béthanie (Clos de Serrières 25), du bâtiment de la Rue de la Coquemène 1 ou de la station électrique de Beauregard.

Enfin, une ancienne station hydraulique au Chemin des Valangines a pu être cédée au collectif La Station pour la création d'un espace culturel dont

les bureaux et les ateliers à loyer modéré sont destinés à des artistes et/ou professionnel·le·s indépendant·e·s.

S'agissant plus particulièrement des sites mentionnés dans le rapport n°23-026, la situation a évolué comme suit :

Ancienne école de police, Chanet 52 : Les contraintes liées à l'accessibilité du site constituent des obstacles importants à une réaffectation ou à une valorisation à court terme. Néanmoins, des discussions sont engagées par la Ville avec l'Ecole Internationale de Neuchâtel (ISN), à la recherche de surfaces importantes à la suite du départ programmé des locaux sis à la rue de Sainte-Hélène 50. Le Conseil communal demeure attentif aux diverses possibilités de valorisation du site dans le cadre des travaux de révision du PAL.

Ancien Home bâlois à Chaumont : Inoccupé depuis plus de vingt ans et ne répondant plus aux besoins de la Ville, le Conseil communal poursuit les discussions avec Pro Junior qui est intéressé à reprendre l'objet. Cette solution permettrait sa réaffectation à un projet d'utilité publique en faveur de la jeunesse, des familles et de l'environnement.

Villa Perret et pavillon lacustre à Monruz : Vendue en 2019, la propriété a été cédée tout en conservant la maîtrise communale d'une partie des terrains situés en bordure du lac, en vue de la valorisation future des rives et du maintien du cheminement public. Plus récemment, le Conseil communal a validé la réfection et la réaffectation du pavillon lacustre, lequel devrait accueillir dès 2027 un établissement saisonnier de restauration.

Villa Lardy au Mail ¹: Conformément aux conditions du legs de Mme Lardy, le Conseil communal s'est approché des codicilles pour évaluer avec eux les opportunités d'affectation du site. Si une solution ne saurait être trouvée, le Conseil communal entend maintenir l'affectation actuelle du bâtiment.

Rue de la Main 2 : Un projet de réaffectation est à un stade avancé au sein des services et les informations seront données en temps et en lieux.

Ancienne agence CFF, Place-d'Armes 7 : Depuis 2019, le bâtiment a pu être intégralement reloué à la Fondation Addiction Neuchâtel. Cette réaffectation constitue un exemple concret des démarches entreprises par

¹ Nota Bene : [Réponse du Conseil communal à l'interpellation n°18-612 du groupe PLR intitulée « Villa Lardy : quels coûts, quelle utilité, mais surtout quel futur ? »](#)

l'administration pour identifier des occupants répondant aux besoins de la collectivité et assurer une valorisation durable du patrimoine communal. Un assainissement énergétique demeure toutefois prévu à terme dans le cadre de la planification des investissements.

Ancien jardin d'enfants, Dîme 45 : Le bâtiment modulaire provisoire, devenu sans utilité, a été démoli. La parcelle présente désormais un fort potentiel de développement en raison de sa situation stratégique. La définition des besoins en infrastructure du secteur devra permettre de statuer sur une future valorisation du site dans le cadre de la révision du PAL.

Pour mémoire, outre les objets mentionnés dans le rapport précité, il convient de souligner l'étroite collaboration entre les différents dicastères et services de l'administration, laquelle a permis la concrétisation de nombreuses opérations de réaffectation et de valorisation du patrimoine communal, qu'il s'agisse de logements ou de surfaces commerciales ou d'activités.

Ces démarches se sont notamment traduites par la rénovation et la remise en exploitation du bâtiment sis à la rue du Clos-de-Serrières 2, qui accueille désormais des locaux destinés à l'accueil extrascolaire (MAÉ) ainsi qu'un restaurant au rez-de-chaussée. Elles ont également conduit à la relocation des surfaces du rez-de-chaussée du Faubourg du Lac 5 à un centre médical, ainsi qu'à la rénovation des immeubles sis à la rue du Seyon 25 et à la rue des Moulins 37, permettant la création de nouveaux appartements. Enfin, elles se poursuivent cette année avec la réaffectation du souterrain du Fun'ambule, ainsi qu'avec la relocation d'une Vinothèque à la rue du Trésor 2.

Parallèlement, plusieurs projets ont permis d'optimiser l'utilisation des locaux existants notamment par l'extension de l'offre parascolaire à la rue de Saint-Hélène 50, l'installation de l'association Humanisma à la rue du Petit-Berne 4a dès 2023, ou encore le réaménagement des locaux à la rue des Terreaux 1 afin d'y accueillir un commerce spécialisé dans la photographie.

Enfin, cette dynamique se poursuit avec plusieurs projets actuellement en cours d'étude, à l'image de la réaffectation envisagée de la Villa Beauregard 64, destinée à renforcer l'offre d'accueil parascolaire sur le site scolaire des Safrières.

2.3 En complément de la stratégie immobilière traitant principalement du logement, quelles mesures le Conseil communal et les services prennent-ils pour favoriser, temporairement ou durablement, une utilisation commerciale ou à but idéal des autres propriétés vides ou sous-utilisées ?

En premier lieu, le Conseil communal tient à rappeler que la stratégie immobilière ne se limite pas au seul parc résidentiel. Elle vise plus largement une valorisation cohérente de l'ensemble du patrimoine communal, qu'il s'agisse de logements, de surfaces commerciales ou de locaux d'activités. À ce titre, le Conseil communal est particulièrement attentif au maintien et au développement d'un tissu économique dynamique, diversifié et attractif sur l'ensemble du territoire communal.

Comme l'illustrent les exemples présentés en réponse à la deuxième question de la présente interpellation, l'administration assure un suivi permanent des objets sous-utilisés ou vacants afin d'identifier, pour chacun d'eux, les solutions de valorisation les plus adaptées. Cette approche permet d'assurer une remise en exploitation progressive du patrimoine communal, dans le respect des contraintes propres à chaque site. La faible part de surfaces commerciales vacantes en mains communales, précédemment évoquée, témoigne de la rigueur du suivi assuré par l'administration pour chacune des situations recensées.

Ce travail porte également sur les bâtiments ou terrains pour lesquels des projets ont été étudiés depuis des années avec différents partenaires mais n'ont, pour différentes raisons, malheureusement pas pu encore aboutir.

Il convient également de relever que, conformément aux orientations définies dans la stratégie immobilière de la Ville, certains biens ne répondant plus aux objectifs stratégiques poursuivis ou ne présentant pas d'intérêt à être maintenus dans le patrimoine communal ont fait l'objet d'une vente. Tel a notamment été le cas du domaine de Cité-Joie, vendue à la Commune de Haute-Nendaz, ainsi que de la maison familiale sise à Verger-Rond 20. Au-delà de la gestion de son propre patrimoine, la Ville mène également une politique active de soutien au développement économique. Grâce à une collaboration étroite par l'intermédiaire des Délégués au logement et à l'économie et au commerce, elle accompagne les commerçants, artisans et entrepreneurs souhaitant s'établir ou développer leurs activités sur le territoire communal. À ce titre, elle joue un rôle d'interface entre les porteurs de projets, les propriétaires privés,

les régies immobilières, le Service cantonal de l'économie (NECO) ainsi que l'association intercommunale Région Neuchâtel Littoral (RNL), favorisant ainsi l'émergence de nouvelles implantations et contribuant au maintien de l'attractivité économique de la commune et de la région.

Suite à ces différentes explications, nous vous prions, Monsieur le président, Mesdames, Messieurs, de prendre acte de la réponse à l'interpellation 26-610.

Neuchâtel, le 26 août 2026

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL :

Le président,

Le chancelier,

Jonathan Gretillat

Daniel Veuve