REPONSE DU CONSEIL COMMUNAL A L'INTERPELLATION 25-610 DU GROUPE VERTSPOPSOL INTITULEE « POURQUOI TANT D'EMPRESSEMENT A BRADER LES LOGEMENTS SOCIAUX DE LA VILLE ? »

(Du 3 novembre 2025)

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

En date du 3 septembre 2025, le groupe VertsPopSol, par M. Dimitri Paratte, a déposé l'interpellation 25-610 intitulée « Pourquoi tant d'empressement à brader les logements sociaux de la Ville », dont le contenu est le suivant:

Le Conseil communal a informé cet été la Commission financière et celle compétente pour la politique immobilière et du logement de son intention de vendre « au plus offrant en dessus de la valeur vénale » la maison sise rue du Verger-Rond 20 à Neuchâtel, propriété de la Ville.

Cette maison, inoccupée depuis environ 7 ans, est dans un état de vétusté avancée. Elle fait partie d'un ensemble bâti dans ledit Heimatstil par la Commune, alors fortement radicale, dans les années 1920 marquées par la crise économique, comme un logement à bon marché pour ses habitants. Aujourd'hui, la direction de l'urbanisme, pourtant toujours dirigée par le même parti politique, veut vendre cette maison au prétexte que son assainissement serait trop onéreux et inefficace. Laisser se délabrer pareillement nos logements sociaux, désormais insalubre, est un échec d'une génération qui n'arrive pas à prendre soin de ce qui lui a été confié par nos prédécesseurs voici un siècle.

La continuité de la maîtrise foncière pourtant exceptionnelle - puisque la Commune est propriétaire à l'est (Verger-Rond 2A, 4, 6, 14-20 de façon continue le long de ladite avenue), au sud (Fondation en faveur de la construction de maisons locatives pour personnes âgées) et au nord - serait perdue par une telle vente.

Pourtant des solutions qui assureraient cette maîtrise dans le temps long en déléguant à des tiers la rénovation existent, comme à l'avenue de Morges 45 à 113 à Lausanne, où des prix bas et des revenus confortables pour la Commune sont réalisés par des droits de superficie sur une cité-jardin très similaire.

Nous posons ainsi les questions suivantes :

1. Le Conseil communal a-t-il envisagé d'autres moyens que le bradage pour préserver cet ensemble du Verger-Rond ? Par exemple, en envisageant la vente du bâtiment en droit de superficie (c'est-à-dire en gardant la propriété publique du terrain) ou de l'ensemble de la cité-jardin à un maître d'ouvrage d'utilité publique capable de poursuivre les objectifs d'habitat à bon marché de nos prédécesseurs ?

2. Comment le Conseil communal justifie-t-il la vente d'une parcelle qui est certes distincte sur le plan de la numérotation au registre foncier mais qui forme clairement un ensemble fonctionnel et architectural ?

3. Comment le Conseil communal évalue-t-il la création d'une dent creuse où il ne disposera pas de la maîtrise foncière alors que la Commune est propriétaire des parcelles à proximité à l'exception de celle au nord ?

4. Le rapport 23-026 prévoyant la vente « de maisons individuelles ou de petits objets sans intérêt patrimonial » et préférentiellement à des familles (p. 60), comment le Conseil communal compte-t-il s'y conformer malgré son appel d'offres public au plus offrant lancé dès le 21 août ?

5. Le Conseil communal ne dessert-il pas les intérêts des locataires de cette ville en abandonnant jusqu'au délabrement la gestion de son patrimoine, pour ensuite le démembrer et abandonner une cité-jardin ouvrière au lucre des spéculateurs ? A minima, elle aurait dû prévoir des conditions d'utilisation capables de servir l'intérêt commun, en fixant par exemple une condition d'utilisation comme logement propre familial (pour exclure la spéculation) ou un droit de superficie pour garder la maîtrise foncière.

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

Avant de traiter point par point les questions posées par l'interpellation, la présente réponse décrit les règles en matière de vente du patrimoine financier (éléments déjà présentés dans le cadre d'une réponse à une interpellation du Conseil général en 2022[1]), la situation du bâtiment sis Verger-Rond 20 ainsi que les liens avec la stratégie immobilière et la révision en cours du Plan d'aménagement local (PAL).

1. Règles et procédures en matière de gestion du patrimoine financier

Pour rappel, le patrimoine administratif est défini par l'art. 5 de la Loi sur les finances de l'Etat et des communes (LFinEC) comme « l'ensemble des biens immobiliers et mobiliers affectés aux tâches publiques ». Le patrimoine financier correspond quant à lui à tous les biens n'entrant pas dans la définition du patrimoine administratif. Les bâtiments propriétés de la Ville n'étant pas dédiés à une tâche publique mais loués à des tiers font ainsi partie du patrimoine financier. C'est le cas du bien-fonds et du bâtiment sis à la rue du Verger-Rond 20.

Si les biens constituant le domaine public et le patrimoine administratif sont inaliénables, la vente d'immeubles du patrimoine financier est possible selon une procédure définie par la règlementation cantonale et communale. L'art. 72 de la LFinEC (loi cantonale sur les finances) confère à l'exécutif la compétence d'acquérir ou de vendre des immeubles du patrimoine financier, tout en lui imposant de consulter une commission compétente du législatif pour la vente d'un bien immobilier du patrimoine financier dont la valeur marchande dépasse le seuil de ses compétences financières. L'exécutif doit également renseigner périodiquement cette commission sur les ventes de biens immobiliers du patrimoine financier qui relèvent de sa compétence.

L'art. 21 du Règlement communal sur les finances (RCF) précise ces dispositions en indiquant que le Conseil communal consulte la Commission financière et la Commission du dicastère compétent avant toute vente ou acquisition d'un bien immobilier du patrimoine financier dont la valeur marchande dépasse le seuil de ses compétences financières. De plus, l'art. 17 du Règlement d'application du règlement

[1] Réponse du Conseil communal à l'interpellation 22-603 du groupe socialiste intitulée « Quel avenir pour l'immeuble de la rue de la Main 2 à Neuchâtel ? »

communal sur les finances indique que, sauf exception dûment justifiée, toute vente d'un objet immobilier propriété de la Commune fait l'objet d'une publication sous forme d'appel d'offres dans le journal de la Ville, dans le quotidien régional le plus lu et sur le site internet de la Commune, ou sous toute autre forme appropriée.

Conformément à la règlementation et aux procédures internes, les étapes suivantes ont d'ores et déjà été réalisées concernant la vente du bien-fonds et du bâtiment sis à la rue du Verger-Rond 20 :

- Elaboration d'une proposition par les services concernés, concernant à la fois l'opportunité de la vente et la méthode retenue, en fonction de leur expertise et des réalités du dossier.
- Préavis positif par le comité de pilotage (COPIL) en charge de la stratégie immobilière et du logement, dans lequel siègent deux membres du Conseil communal ainsi que les responsables des services et offices en charge de la gérance et du logement, du patrimoine bâti, des finances, des affaires foncières et de l'urbanisme.
- Validation du lancement de la procédure de vente par le Conseil communal sur la base d'une note et du préavis du COPIL, avec les paramètres suivants : vente en deux tours, prix plancher à 550'000 francs (valeur vénale) et conditionnement à l'obtention par l'acquéreur d'un permis de construire pour des travaux de rénovation énergétique dans un délai de 5 ans à compter de la date de vente.
- Information préalable au lancement de l'appel d'offres par e-mail en date du 15 août 2025 aux membres de Commission financière et de la Commission du DTIB. Il s'agit d'une étape d'information non prévue par la règlementation, entreprise de manière volontaire pour garantir la primeur des informations aux commissions du Conseil général concernées.
- Publication de l'appel d'offres selon les modalités règlementaires.
- A la demande de membres de la Commission des finances, présence du secrétaire général du DTIB et du chef du Service de la gérance et du logement pour répondre aux questions de la commission lors de sa séance du 26 août.
- Visites du bien et déploiement de la procédure d'appel d'offres en deux tours.

Les étapes suivantes restent à accomplir :

- Suite et fin de la procédure d'appel d'offres en deux tours.

- Sur la base des résultats de l'appel d'offres, prise de position du COPIL puis du Conseil communal.
- En cas de position favorable à la vente, information et consultation de la Commission financière et de la Commission du DTIB.
- Prise de décision définitive par le Conseil communal par la voie d'un arrêté.
- Sur la base de l'arrêté validé par le Conseil communal, soumission pour sanction par le Conseil d'Etat (conformément à la Loi sur les communes)

Au regard de ces différents éléments, nous tenons à relever les points suivants :

- La gestion du patrimoine financier relève de la compétence de l'exécutif.
- La procédure suivie ne reflète en aucun cas un « empressement à brader », mais bien une démarche sérieuse et coordonnée avec l'ensemble des partenaires concernés.
- L'information au législatif est menée conformément à la règlementation en vigueur, avec une attention particulière portée à la transparence. Les commissions seront bien consultées formellement lors d'une séance avant la vente du bien.
- Contrairement à ce qui est avancé dans le texte de l'interpellation, il ne s'agit pas de la décision d'un dicastère, mais bien d'une décision du Conseil communal dans son ensemble, avec une analyse préalable par le COPIL en charge de la stratégie immobilière.

2. Situation du bâtiment Verger-Rond 20 et de ses environs

Le bâtiment sis rue du Verger-Rond 20 est une villa individuelle qui est inoccupée depuis plusieurs années. Sa remise en état afin de permettre sa mise en location nécessiterait d'importants investissements par la Ville, du fait de son état de vétusté.

En raison de la qualité architecturale du bâtiment et de son statut de protection, aucune modification majeure de ce bien ne peut être effectuée. Il n'est donc pas possible d'envisager une densification significative de la parcelle permettant de contribuer à la politique du logement de la Ville. Ce bâtiment ne présente donc pas d'intérêt stratégique à ce titre.

Si cette maison individuelle et les bâtiments adjacents peuvent être considérés comme des témoins d'une même époque en matière architecturale et urbanistique, la propriété de l'ensemble de ces biens par

la Ville de Neuchâtel (ou par un autre acteur) ne permet de synergies. En effet, précisément en raison de leur statut de protection, il n'est pas possible d'imaginer des regroupements de parcelles permettant une densification de l'ensemble de la zone.

De plus, la situation des bâtiments sis Verger-Rond 2A-4, 6 et 14-16-18 diffère significativement de celle de la maison individuelle en question : ceux-ci sont occupés et ne nécessitent pas d'investissements à court terme. Il n'existe ainsi aujourd'hui pas de volonté de s'en séparer. Par ailleurs, le bâtiment comportant les adresses 14-16-18 est d'une ampleur différente avec de nombreux appartements. Il est ainsi bien plus à même d'être utile pour la Ville en matière de politique du logement, notamment d'un point de vue social.

3. Lien avec la stratégie immobilière de la Ville

Comme mentionné dans l'interpellation et comme largement démontré dans le cadre du rapport sur la stratégie immobilière et la politique communale du logement accueillie favorablement par le Conseil général en début 2024[2], le parc immobilier propriété de la Ville de Neuchâtel est ancien et nécessite d'importants travaux d'entretien et de rénovation pour continuer à offrir un standard de confort pour les occupant-e-s et concrétiser la stratégie énergétique communale.

Afin d'accélérer le processus de rénovation et d'assainissement énergétique du patrimoine financier de la Ville, le Conseil communal a validé en fin 2023 un premier crédit-cadre à hauteur de 27,3 millions de francs. Plusieurs travaux ont ainsi été menés ou sont en cours sur le patrimoine résidentiel de la Ville (Evole 37, Seyon 23-25, ensemble Moulins 37,…). Le Service du patrimoine bâti et le Service de la gérance et du logement sont pleinement engagés et coordonnés dans cette optique.

Au vu de l'ampleur des travaux d'assainissement et de rénovation à effectuer, l'option retenue est de concentrer les investissements sur des biens représentant un véritable intérêt stratégique pour la Ville, notamment dans la perspective de mener une politique sociale du logement. Ce n'est pas le cas de la maison individuelle sise rue du Verger-Rond 20. D'ailleurs, le loyer pour un bien de ce type après rénovation (même en visant une rentabilité très faible) ne permettrait pas de proposer

[2] Rapport d'information 23-026 du Conseil communal au Conseil général concernant la stratégie immobilière et la politique communale du logement

un logement adapté au pouvoir d'achat actuel des catégories de la population que la Ville entend aider en priorité.

Par ailleurs, la proposition de vente et les modalités retenues sont cohérentes avec les objectifs fixés par la stratégie immobilière et la politique du logement :

- « Etre un acteur exemplaire de la durabilité » et « prioriser l'assainissement des immeubles énergivores » :
    - Conditionnement de la vente à l'obtention par l'acquéreur d'un permis de construire pour des travaux de rénovation énergétique dans un délai de 5 ans à compter de la date de vente.
    - Concentration des investissements de la Ville sur des biens où l'impact énergétique est le plus significatif.

- Optimiser les potentiels du patrimoine, « céder en DDP ou vendre les maisons individuelles et les PPE solitaires » et « céder en DDP ou vendre les biens à faibles potentiels et avec un mauvais rapport coûts de rénovations/revenu ».

- Gérer « un patrimoine qui répond aux besoins de la population » : mise en vente d'un bien qui répond à la demande de logements en propriété d'une partie des ménages, comme en témoigne l'intérêt pour la procédure d'appel d'offres en cours.

4. Lien avec la révision du PAL

La préservation du patrimoine historique de la Ville est une préoccupation partagée avec les interpellateurs et les interpellatrices. Cette question doit être traitée par la règlementation en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, qui est en cours de révision dans le cadre du PAL.

Dans cette optique, les cités ouvrières sur le territoire communal ont fait l'objet d'un examen d'ensemble par une commission d'experts, comprenant notamment l'Office cantonal du patrimoine bâti et immatériel. Ces questions ont d'ailleurs été examinées de manière approfondie avec la commission thématique PAL de votre Autorité.

Les services cantonaux vont désormais analyser les propositions de la Ville et nous transmettre un retour durant le premier semestre 2026. Le dossier sera ensuite retravaillé par les services communaux sur la base

de ces remarques, puis un rapport sera soumis au Conseil général avant que le nouveau PAL ne soit mis à l'enquête publique. Les propositions contenues dans le PAL ne sont pour l'heure pas publiques car elles ne sont pas validées par le Canton.

Nous pouvons cependant d'ores et déjà souligner ici que l'affectation de l'ensemble Verger-Rond lui assure une protection élevée. Selon la règlementation proposée, il ne sera donc pas possible par exemple de démolir la maison sise rue du Verger-Rond 20, ni même d'opérer des transformations qui ne respecteraient pas son identité urbanistique et architecturale.

Quel que soit le propriétaire de ce bien, la préservation des qualités de l'ensemble historique de la cité ouvrière du Verger-Rond est ainsi prévue par les propositions dans le cadre de la révision du PAL.

5. Réponse aux questions

Sur la base des éléments présentés ci-dessus, les réponses suivantes peuvent être apportées aux questions posées dans le cadre de l'interpellation.

5.1 Le Conseil communal a-t-il envisagé d'autres moyens que le bradage pour préserver cet ensemble du Verger-Rond ? Par exemple, en envisageant la vente du bâtiment en droit de superficie (c'est-à-dire en gardant la propriété publique du terrain) ou de l'ensemble de la cité-jardin à un maître d'ouvrage d'utilité publique capable de poursuivre les objectifs d'habitat à bon marché de nos prédécesseurs ?

La proposition de vente du bâtiment sis Verger-Rond 20 ne revient en aucun cas à « brader » ce bien. Au contraire, la procédure retenue permet d'envisager le meilleur prix de vente possible afin de pouvoir réallouer ce montant à l'entretien d'autres objets du patrimoine financier de la Ville et contribuer ainsi à la politique du logement.

Concernant la variante d'une vente du bâtiment Verger-Rond 20 par l'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP), celle-ci n'a pas été retenue. En effet, à l'échéance du DDP, s'il n'est pas renouvelé, la Ville devrait consentir au versement d'une indemnité dite équitable pour le retour des constructions (valeur de marché). Cela impliquerait un investissement plus conséquent que la valeur de vente, étant donné que

l'indemnité devrait tenir compte des lourds travaux effectués par l'acquéreur.

Une mise à disposition de l'ensemble des bâtiments Verger-Rond 2A-4, 6, 14-16-18 et 20 à un maître d'ouvrage d'utilité publique ne paraît pas envisageable. En effet, en dehors du Verger-Rond 20, les bâtiments concernés sont occupés. Un transfert de la propriété des bâtiments à une coopérative remettrait en question la situation de tous les locataires actuels. D'ailleurs, en raison du statut de protection des bâtiments, une coopérative n'aurait pas de potentiel de développement sur ces terrains.

Enfin, une rénovation de ce bâtiment par la Ville conduirait à une dépense publique importante sur un bien ne pouvant profiter qu'à une seule famille, au détriment d'autres investissements. Par ailleurs, dans l'optique d'une rentabilisation minimale de l'investissement consenti par la Ville, en conformité avec les exigences du patrimoine financier et afin d'éviter une perte sèche, le loyer devrait être mis en adéquation avec la qualité du bien en question et par conséquent ne pourrait pas bénéficier à des revenus modestes. Ces éléments vont ainsi à l'encontre des objectifs de notre Ville, notamment en matière de politique sociale du logement et de priorisation de l'assainissement énergétique.

Sur la base de ces analyses, le Conseil communal a préavisé la possibilité d'une vente comme la solution la plus appropriée.

5.2 Comment le Conseil communal justifie-t-il la vente d'une parcelle qui est certes distincte sur le plan de la numérotation au registre foncier mais qui forme clairement un ensemble fonctionnel et architectural ?

Comment le Conseil communal évalue-t-il la création d'une dent creuse où il ne disposera pas de la maîtrise foncière alors que la Commune est propriétaire des parcelles à proximité à l'exception de celle au nord ?

Les motivations de la vente du bien en question sont décrites au fil de la présente réponse.

La protection de l'ensemble urbanistique et architectural doit être assurée par la règlementation en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. A l'heure actuelle, ce bâtiment est déjà considéré comme une entité urbanistique dans la règlementation et sa transformation est

soumise à des conditions particulières. Selon les propositions actuelles dans le cadre de la révision du PAL, sa protection devrait encore être renforcée dans la mesure où ce secteur est affecté en une zone de protection spécifique.

Il apparaît que, dans la société actuelle, une maison individuelle telle que le Verger-Rond 20 et l'immeuble regroupant les adresses 14-16-18 ne correspondent pas aux mêmes modes de vie et ne sont pas à considérer de manière équivalente dans le cadre de la stratégie immobilière et de la politique sociale du logement de la ville. Comme mentionné plus haut, la situation de ces biens en termes d'occupation et d'entretien est différente et appelle donc un traitement différencié.

Concernant la maîtrise foncière, celle-ci ne permet pas de synergies entre les parcelles ou d'opération de densification au vu du statut de protection des bâtiments. La vente de ce bien n'entraîne ainsi pas une réduction des opportunités pour la Ville.

5.3 Le rapport 23-026 prévoyant la vente « de maisons individuelles ou de petits objets sans intérêt patrimonial » et préférentiellement à des familles (p. 60), comment le Conseil communal compte-t-il s'y conformer malgré son appel d'offres public au plus offrant lancé dès le 21 août ?

Le projet de vente est bien conforme à la stratégie immobilière : il s'agit de la vente d'une maison individuelle, sans intérêt stratégique pour la Ville de Neuchâtel. C'est d'ailleurs l'avis de l'ensemble des services et du COPIL ayant analysé la question, sous l'angle à la fois de la politique du logement, du territoire, des finances et des affaires foncières.

Concernant la volonté de vendre ce bien idéalement à une famille, cet aspect est mentionné dans l'appel d'offres. Toutefois, la notion de famille ne peut être définie de manière univoque. Cette question fera partie des considérations du Conseil communal en fin de processus.

5.4 Le Conseil communal ne dessert-il pas les intérêts des locataires de cette ville en abandonnant jusqu'au délabrement la gestion de son patrimoine, pour ensuite le démembrer et abandonner une cité-jardin ouvrière au lucre des spéculateurs ? A minima, elle aurait dû prévoir des conditions d'utilisation capables de servir l'intérêt commun, en fixant par exemple une condition d'utilisation

comme logement propre familial (pour exclure la spéculation) ou un droit de superficie pour garder la maîtrise foncière.

Comme mentionné plus haut, l'entretien et la rénovation du patrimoine de la Ville constituent une priorité de l'exécutif. C'est pourquoi un premier crédit-cadre à hauteur de 27,3 millions de francs a été débloqué pour la période 2024-2027. Celui-ci s'ajoute au crédit-cadre de 28,8 de francs millions que votre Autorité a validé concernant le patrimoine administratif pour la période 2023-2026.

Il n'est donc pas juste de prêter au Conseil communal la volonté « d'abandonner jusqu'au délabrement la gestion de son patrimoine ». A l'inverse, la stratégie immobilière présentée au Conseil général en 2024 décrit de manière claire et transparente la situation, avec un retard d'entretien accumulé au cours des années précédentes, et propose une vision et un plan d'action pour y remédier. Ces éléments ont été largement thématisés avec le Conseil général et accueillis très favorablement.

En ce qui concerne « le lucre des spéculateurs », l'appel d'offres a attiré des particuliers plutôt que des investisseurs et des promoteurs. Cette réalité était prévisible au vu de la nature du bien proposé et s'inscrit en cohérence avec la volonté du Conseil communal. A nouveau, ces éléments pourront être intégrés dans la décision définitive en fin de processus le cas échéant. Concernant la question du DDP, celle-ci est déjà traitée dans la réponse à la question 5.1.

Suite à ces différentes explications, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de prendre acte de la réponse à l'interpellation 25-610.

Neuchâtel, le 3 novembre 2025

NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

La présidente,	Le chancelier,
Nicole Baur	Daniel Veuve