REPONSE DU CONSEIL COMMUNAL A L'INTERPELLATION 25-615 DE MM. NOLAN BONGIOVANNI ET FABIO ESPOSITO INTITULEE « CENTRE-VILLE SOUS PRESSION : QUI ETOUFFE NOS COMMERCES ? »

(Du 22 décembre 2025)

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

En date du 24 octobre 2025, Messieurs N. Bongiovanni et F. Esposito ont déposé l'interpellation 25-615 intitulée : « Centre-ville sous pression : qui étouffe nos commerces ? », inscrite pour la première fois à l'ordre du jour de la séance du Conseil général du 27 octobre 2025, et dont le contenu est le suivant :

Nous constatons une accélération des fermetures en centre-ville qui fragilise la diversité de l'offre (commerces de spécialité, artisanat, services du quotidien) et la mixité commerciale indispensable à l'animation urbaine, à l'attractivité et à l'emploi local. Entre avril 2024 et octobre 2025, plusieurs enseignes ont cessé leur activité ou annoncé leur fermeture : le fleuriste de la gare, Aubert Fleur (halle CFF) — 14.07.2024 ; Papeterie Bourquin (rue du Seyon) — 31.07.2025 (activité maintenue en ligne) ; Photo Vision / Zumstein (rue Saint-Maurice 1) — 31.08.2025 ; Aux Gourmets (rue du Trésor 9) — 23.08.2025 (surface annoncée reprise par Denner) ; Au Tigre royal (rue de l'Hôpital 6) — fermeture annoncée fin 2025. Au-delà des chiffres, une inquiétude s'exprime : le risque d'un centre-ville plus uniforme, où des enseignes standardisées remplacent progressivement les commerces de spécialité, bridant les spécificités locales et émoussant la singularité neuchâteloise. Les retours font ressortir la pression des loyers commerciaux comme facteur saillant de fragilisation ; sans négliger

d'autres déterminants qui interagissent — accessibilité et conditions de stationnement, chantiers et signalétique, concurrence du commerce en ligne et des grandes enseignes, évolution des habitudes d'achat, coûts d'exploitation (énergie, assurances, charges), fréquentation et pouvoir d'achat. Souvent, il nous est répondu que ces situations relèvent de propriétaires privés et du droit du bail. Certes, la fixation des loyers du parc privé n'est pas de compétence communale ; mais la Ville n'est pas un témoin passif : elle dispose de leviers réels (politique dans son parc et droits de superficie, occupations temporaires/pop-ups, facilitation/charte avec les bailleurs, accès & stationnement, coordination des chantiers, publication de données agrégées) et peut, avec un cadre légal approprié, activer des aides ciblées et temporaires. La présente interpellation vise à connaître ce qui est mobilisable aujourd'hui et ce qui est envisagé pour demain afin de prévenir de nouvelles fermetures et préserver la diversité commerciale.

I. Leviers actuels :

Quels sont aujourd'hui les leviers concrets que la Ville peut activer pour atténuer la pression des loyers — par exemple la politique appliquée dans le parc communal (baux d'entrée échelonnés, loyers modérés, clauses anti-vacance, orientations d'affectation), l'usage des droits de superficie, une charte volontaire avec les bailleurs, la médiation/facilitation (bourse d'arcades, baux d'essai/pop-up) et la publication d'informations agrégées et quelles ressources humaines et budgétaires y sont affectées ?

II. Faisabilité d'aides au loyer et précédents suisses :

Confirmez-vous que des aides communales au loyer (directes ou en nature) sont juridiquement envisageables à Neuchâtel sous réserve d'une base légale et du respect des principes d'égalité, de transparence et de proportionnalité, quelles garanties (ciblage PME indépendantes, plafonds, durée limitée, publication agrégée) seriez-vous prêts à retenir, et comment vous situez-vous au regard des précédents suisses (p. ex. exonérations ou aides en période de crise, pop-ups et loyers modérés dans le parc communal) ?

III. Mesures à court et moyen terme :

Quelles mesures le Conseil communal entend-il proposer ou activer à court et moyen terme pour prévenir de nouvelles fermetures — par exemple une aide au loyer ciblée et dégressive pour micro-enseignes

indépendantes avec, pour chacune, le calendrier, le budget indicatif, les critères d'éligibilité et un dispositif d'évaluation (indicateurs, publication) ?

IV. Accès & stationnement :

Disposez-vous d'éléments établissant un lien direct ou indirect entre offre/conditions de stationnement (places, tarifs, durées, livraisons) et fréquentation commerciale à proximité des commerces concernés, et quelles mesures rapides d'accès court (p. ex. 30 minutes gratuites, zones de dépose/prise en charge, renforcement temporaire des places de livraison, meilleure information en période de chantiers) pouvez-vous activer dès à présent, avec quel calendrier et quel coût ?

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

1. Préambule

Depuis plusieurs années, le commerce de détail connaît des évolutions profondes qui se répercutent directement sur les centres-villes. La baisse du pouvoir d'achat, les changements d'habitudes de consommation et l'essor rapide du commerce en ligne exercent une pression croissante sur les commerces de proximité, constat largement partagé dans l'ensemble des villes suisses. Les consommateurs ont aujourd'hui des attentes et des comportements très différents. de ceux observés dans le passé: ils privilégient davantage les achats numériques, comparent systématiquement les prix et recherchent des expériences et services intégrés plutôt qu'une simple transaction. Cette transformation reflète un véritable changement de paradigme, lié autant à des choix individuels qu'à une évolution globale de la société.

Les données récentes confirment cette évolution. Selon l'Office fédéral de la statistique (OFS)[1], 79 % de la population suisse a effectué des achats en ligne en 2023, au moins une fois au cours des douze derniers mois. Ce chiffre témoigne de l'ancrage désormais massif du commerce numérique dans les habitudes de consommation et illustre la concurrence structurelle croissante à laquelle les commerces physiques doivent faire face. Ces transformations fragilisent particulièrement les commerces indépendants

[1] OFFICE FÉDÉRAL DE LA STATISTIQUE, 2023 : E-commerce des particuliers en Suisse, selon différentes caractéristiques socio-démographiques.

et les activités de niche, qui jouent pourtant un rôle crucial dans la diversité et l'attractivité du centre-ville de Neuchâtel.

Comprendre ces mutations est indispensable pour appréhender les enjeux auxquels le commerce neuchâtelois est confronté. La présente réponse à l'interpellation déposée s'inscrit précisément dans cette démarche : analyser les facteurs à l'origine des fermetures d'enseignes, identifier les leviers à disposition de la Ville et examiner les pistes d'action susceptibles de soutenir la diversité commerciale et l'attractivité et le dynamisme de nos acteurs économiques locaux. Elle complète par ailleurs les informations que le Conseil communal a déjà eu l'occasion de donner à votre autorité, notamment dans le cadre de la réponse du 26 avril 2023 à l'interpellation n° 23-602 du groupe socialiste intitulée « Vers une solution concertée et attractive pour l'occupation des espaces commerciaux au centre-ville »[2], à laquelle nous nous permettons également de vous renvoyer.

2. Situation actuelle au niveau communal

Le tissu commercial de la commune de Neuchâtel et particulièrement de son centre-ville historique se caractérise par une offre diversifiée et relativement dense pour une ville de moins de 50'000 habitant-e-s. On y recense environ 450 commerces, en incluant les activités situées aux premiers étages – telles que les cabinets d'avocats, les médecins, les assurances ou d'autres services spécialisés. À ces activités s'ajoutent près de 200 établissements publics, qui contribuent de manière significative à l'animation et à l'attractivité du centre-ville, en particulier durant les soirées et les weekends.

Les associations économiques locales reflètent également cette diversité. L'association faîtière Neuchâtel Centre, liée conventionnellement à la Ville, compte environ 150 membres, tandis que la Fédération neuchâteloise du commerce indépendant de détail (FNCID) réunit près de 60 membres sur notre territoire communal. Ces chiffres témoignent de la présence d'un tissu commercial encore conséquent, mais qui se trouve confronté à des pressions croissantes liées aux coûts d'exploitation, à

---

2 https://www.neuchatelville.ch/fileadmin/sites/ne_ville/fichiers/votre_commune/CG_NEO/CG_NEO_rapports_objets/Reponse_CC_Interpellation_23-602_du_groupe_socialiste_intitulee_Vers_une_solution_concertee_et_attractive_pour_l_occupation_des_espaces_commerciaux_au_centre-ville.pdf

l'évolution des comportements de consommation et à la concurrence du commerce en ligne.

Selon les informations transmises par le Service de la gérance et du logement, 53 surfaces commerciales sont vacantes actuellement sur le territoire communal. A noter également, que 32 vitrines sont vides ou sur le point de l'être à très brève échéance au centre-ville et 39 sur tout le territoire de la Commune de Neuchâtel.

L'évolution des loyers constitue un autre indicateur notable. Entre 2019 et 2025, les loyers commerciaux à Neuchâtel (toutes surfaces commerciales confondues) sont passés de 228 CHF/m²/an à 406 CHF/m²/an (source OFS), soit une progression particulièrement marquée et préoccupante. Le niveau atteint en 2025 fait de Neuchâtel la ville affichant les loyers commerciaux les plus élevés du canton, ce qui exerce une pression significative sur les commerces indépendants et les petites structures, souvent plus vulnérables à l'augmentation des charges fixes. Il est toutefois utile de préciser que les règles relatives à la fixation des loyers découlent exclusivement du droit fédéral, et que ni le canton, ni notre commune ne dispose de compétences pour adopter des règlementations spécifiques en la matière.

Malgré l'existence de ces données ponctuelles, la Ville ne dispose aujourd'hui pas encore d'un outil systématique de suivi statistique communal portant spécifiquement sur la dynamique commerciale, comparable à l'Observatoire statistique cantonal dédié au commerce. L'absence d'un tel dispositif ne nous permet à ce jour pas d'analyser de manière circonstanciée l'évolution des arcades, des surfaces vacantes, des loyers ou encore de la typologie des commerces sur notre territoire communal. La mise en place d'un outil local analogue permettrait de disposer de données plus complètes, plus actuelles et plus ciblées, constituant un soutien précieux pour orienter les politiques publiques en matière de développement commercial. Dans cette optique, la mise en place d'un observatoire du territoire de la Ville de Neuchâtel est actuellement en cours de développement au sein des services concernés. De plus, des réflexions analogue sont en cours au sein du Réseau des villes de l'Arc jurassien, pour disposer de bases statistiques uniformisées, de manière à permettre des analyses comparatives et évolutives sur la durée. Une telle démarche apparaît d'autant plus justifiée que l'immense majorité de nos villes est confrontée aux mêmes problématiques et fait des constats similaires.

3. Leviers actuels

La Ville de Neuchâtel dispose aujourd'hui d'un ensemble d'outils, réglementaires comme opérationnels, qui lui permettent d'agir, directement ou indirectement, en faveur de la vitalité commerciale du centre-ville. Bien que les loyers commerciaux relèvent en grande partie de propriétaires privés et du droit du bail, plusieurs leviers communaux contribuent à soutenir l'animation urbaine, à favoriser l'occupation des locaux commerciaux et à maintenir un échange constant avec les acteurs économiques locaux.

En premier lieu, le cadre réglementaire applicable aux rez-de-chaussée constitue un instrument important. En 2024 et sur proposition du Conseil communal, le Conseil général a adopté une modification du règlement d'aménagement communal stipulant que les surfaces en rez-de-chaussée situées dans le périmètre du centre-ville doivent être affectées « à des activités et des commerces assurant l'animation de la rue » (art. 28 al. 1) [3]. Cette orientation vise à préserver la vocation commerciale et artisanale des niveaux stratégiques pour la vie urbaine, et à éviter leur transformation en surfaces peu attractives ou déconnectées de l'espace public.

Sur le plan opérationnel, le Service de la gérance et du logement de la Ville de Neuchâtel tient un fichier recensant l'ensemble des locaux commerciaux vacants sur le territoire communal. Cette base de données, mise à jour mensuellement, est transmise à l'office de l'économie de la Ville qui peut ainsi répondre efficacement aux entreprises ou particuliers à la recherche d'un local et orienter l'information de manière proactive. Cet outil interne offre également une vision dynamique des mouvements commerciaux au centre-ville, permettant de mieux identifier les tendances et d'anticiper certaines évolutions.

Plusieurs initiatives portées par les associations économiques locales complètent ces actions. La Fédération neuchâteloise du commerce indépendant de détail (FNCID), Neuchâtel Centre et GastroNeuchâtel ont notamment développé des bons cadeaux utilisables auprès d'un large réseau d'établissements. Ces dispositifs contribuent à encourager la

---

[3] Rapport du Conseil communal au Conseil général 24-003 du 1er février 2024 en réponse aux motions n° 327 « Un moyen de paiement communal pour favoriser l'économie locale » et n° 344 « Pour un plan de relance en faveur des acteurs locaux : accompagnons la sortie de la crise pandémique ! » et modifiant le règlement d'aménagement pour une valorisation des rez-de-chaussée au centre-ville.

consommation locale et à renforcer la visibilité des commerces indépendants.

Grâce aux contacts étroits avec certains propriétaires ayant des locaux commerciaux inoccupés au rez-de-chaussée[4], la Ville peut également utiliser certaines vitrines vides pour des affichages de communication institutionnelle. Cette mesure permet d'éviter l'effet visuel négatif lié à des vitrines vides tout en apportant une plus-value dans les rues concernées.

L'office de l'économie joue un rôle central dans la relation entre la Ville et le tissu commercial. La déléguée à l'économie et aux commerces entretient un contact régulier avec les commerces existants et prend l'initiative de dialoguer avec différentes enseignes, petites, moyennes ou grandes, susceptibles de s'implanter à Neuchâtel. Ce travail de prospection, d'information et d'accompagnement constitue un levier essentiel pour stimuler de nouvelles installations et assurer une diversification de l'offre.

La collaboration étroite avec les associations de commerçants et les sociétés locales demeure également déterminante. Les échanges réguliers avec Neuchâtel Centre, GastroNeuchâtel, la FNCID et d'autres partenaires permettent d'être constamment à l'écoute des besoins, préoccupations ou propositions des acteurs du commerce. Cette proximité facilite l'identification rapide de problématiques et contribue à un dialogue constructif entre les différents intervenants. Il y a lieu de relever que la Ville soutient directement ces démarches, en particulier grâce à une subvention annuelle de 90'000 francs accordée à l'association Neuchâtel Centre.

Enfin, l'office de l'économie entretient également des contacts directs avec plusieurs propriétaires immobiliers du centre-ville. Ces échanges visent à mieux comprendre leurs attentes, à partager des informations sur l'évolution du marché et, lorsque cela est possible, à encourager des démarches collaboratives de mise à disposition ou de revalorisation de locaux. Cette relation favorise un climat de confiance et peut contribuer à prévenir certaines situations de vacance prolongée.

---

[4] Cf. également art. 28 al. 2 du règlement d'aménagement, précisant que les façades et les vitrines borgnes sont interdites.

Dans leur ensemble, ces leviers témoignent de l'engagement de la Ville à agir dans le cadre de ses compétences pour soutenir la diversité commerciale et maintenir une animation urbaine de qualité.

4. Faisabilité d'aides au loyer et précédents suisses

La question de la mise en place d'aides communales au loyer suscite un intérêt croissant dans plusieurs villes suisses confrontées à des difficultés commerciales similaires à celles constatées à Neuchâtel. Certains précédents, tels que les mesures récemment annoncées par la Ville de Lausanne dans le cadre de son soutien au commerce de proximité, montrent qu'une collectivité peut envisager des mécanismes d'allégement temporaire ou de modération de loyers, sous réserve d'un cadre légal clair et de critères d'attribution précisément définis. Ces dispositifs, souvent qualifiés d'expérimentaux, articulent des aides ciblées aux petites enseignes, des incitations à l'occupation de locaux vacants ou encore des programmes de loyers différenciés dans le parc immobilier communal.

Le Conseil communal adopte toutefois à ce stade une approche prudente face à ces démarches. Si l'intention générale de soutenir le tissu économique local et d'éviter les fermetures de commerces est pleinement partagée, il demeure difficile, à ce stade, d'évaluer la pertinence ou l'efficacité réelle de certaines mesures mises en œuvre ailleurs. Les expériences lausannoises et genevoises sont encore récentes, et le recul nécessaire pour mesurer leurs effets concrets sur la mixité commerciale ou la réduction des vacances n'est pas encore disponible. Il serait donc prématuré de transposer ces modèles à Neuchâtel sans une analyse approfondie de leurs résultats, de leur coût et de leur faisabilité opérationnelle.

Sur le plan politique, le Conseil communal ne souhaite pas, à l'heure actuelle, orienter son action prioritairement vers des aides directes ou indirectes au loyer. Cette position s'explique en premier lieu par des considérations financières. Effectivement, la mise en place d'un dispositif d'aides pérennes ou même temporaires impliquerait un engagement budgétaire significatif, difficilement compatible avec les marges de manœuvre actuelles de la commune, au vu de notre situation financière toujours délicate. Le Conseil communal privilégie ainsi des mesures structurelles, la collaboration avec les acteurs du commerce et l'utilisation d'outils déjà existants, plutôt que l'instauration de subventions susceptibles de créer des attentes récurrentes.

Par ailleurs, la politique actuelle des loyers dans le parc immobilier communal ne s'inscrit pas dans une logique d'aides financières directes aux acteurs économiques. La Ville applique une gestion prudente et équilibrée de ses biens, qui vise à assurer une occupation cohérente des surfaces tout en respectant les principes de bonne gestion des finances publiques. Cette approche ne prévoit pas, à ce stade, de mécanisme de subventionnement ou de réduction ciblée des loyers pour les commerces, qu'ils soient nouveaux ou établis.

5. Accès et stationnement

La question de l'accès au centre-ville et des conditions de stationnement revient fréquemment dans les discussions relatives à la fréquentation commerciale menées avec les acteurs du centre-ville. Signalons en premier lieu que depuis l'entrée en vigueur du nouveau régime d'autorisations et de circulation en zone piétonne en 2022, aucune suppression de places de parc n'est intervenue au centre-ville, contrairement à une rumeur urbaine qui revient souvent.

De manière générale, la thématique du stationnement et les mesures d'accompagnement relatives à la fermeture en 2026 du parking des Jeunes-Rives ainsi que de celui de Panespo ont fait l'objet d'une présentation détaillée dans le Rapport du Conseil communal 25-004 concernant la réalisation du secteur 2 du parc des Jeunes-Rives[5]. Nous nous permettons de vous y renvoyer, en particulier à son chapitre 4.

Sur le plan des infrastructures, il convient également de rappeler que le Conseil général s'est prononcé favorablement, en 2025, pour l'extension du parking du Port ainsi que pour le réaménagement de la place Alexis-Marie-Piaget[6]. Ces décisions témoignent de la volonté d'améliorer l'accessibilité du centre-ville et de garantir une offre de stationnement adaptée à la fois pour les habitant-e-s des quartiers concernés que pour les usagers du centre-ville, tout en repensant certains espaces publics de manière à renforcer leur attractivité.

---

[5] https://www.neuchatelville.ch/fileadmin/sites/ne_ville/fichiers/votre_commune/CG_NEO/CG_NEO_rapports_objets/25-004_Rapport_du_CC_au_CG_concernant_la_realisation_du_secteur_2_du_parc_des_Jeunes-Rives.pdf

[6] Rapport d'information 25-008 du Conseil communal au Conseil général concernant l'extension du parking du Port et le réaménagement de la place Alexis-Marie-Piaget.

Concernant les chantiers, une coordination étroite existe au sein de l'administration communale afin de planifier et d'annoncer les interventions susceptibles d'impacter la circulation ou l'accès aux commerces. Le site internet de la Ville permet d'ailleurs d'informer le public des travaux en cours de réalisation ou planifiés sur l'ensemble du territoire communal, menés par la Ville ou ses partenaires, et pouvant entraîner des restrictions d'accès ou générer des impacts sonores ou des poussières[7]. Les riverains sont d'ailleurs toujours informés à l'avance par des tous-ménages. De plus, l'office de l'économie relaie systématiquement ces informations à Neuchâtel Centre lorsque des travaux sont prévus dans le périmètre commercial, permettant ainsi une communication en amont auprès des commerçants et du public. Il importe également de souligner que les travaux entrepris en ville jouent un rôle essentiel dans le maintien de la valeur patrimoniale et, par conséquent, de la valeur économique du territoire communal. Leur réalisation est souvent nécessaire pour garantir la qualité du cadre urbain et préserver l'attractivité du centre-ville à long terme.

6. Mesures à court et moyen terme

La Ville de Neuchâtel est pleinement consciente du changement de paradigme que connaît aujourd'hui le commerce de proximité. L'évolution des habitudes de consommation, l'essor du commerce en ligne et la transformation des modèles économiques imposent aux collectivités de repenser leurs approches et de développer de nouvelles formes d'accompagnement. Consciente de ces enjeux et soucieuse de ne pas rester passive face aux mutations en cours, la Ville travaille à l'élaboration de mesures concrètes destinées à soutenir la diversité commerciale du centre-ville.

Parmi les pistes actuellement en réflexion figure le développement d'un concept store, projet qui offrirait à plusieurs artisans ou micro-entrepreneurs la possibilité de partager une même surface commerciale. Une telle solution permettrait non seulement de réduire les coûts fixes, notamment le loyer et les charges, mais aussi de créer une dynamique collective et une visibilité accrue pour des activités qui, isolément, auraient davantage de difficulté à s'implanter durablement en centre-ville. Cette approche innovante, expérimentée avec succès dans d'autres villes,

---

[7] https://www.neuchatelville.ch/vivre-a-neuchatel/habitat/chantiers-travaux-publics/info-chantiers

répond à la nécessité d'adapter l'offre commerciale aux nouveaux formats et aux contraintes économiques rencontrées par les petites structures. Ce projet sera développé et mis en place dans le courant de l'année 2026, conformément à la ligne budgétaire consacrée à ce projet et validée par votre autorité dans le cadre du budget 2026.

Une seconde mesure immédiate concerne la mise en place d'une analyse approfondie de la politique des loyers au centre-ville. La Ville prévoit, à moyen terme, de mandater un expert indépendant afin d'examiner les pratiques actuelles au sein du parc immobilier privé, d'identifier les tendances et de disposer d'une vision plus précise des dynamiques locatives qui influencent l'installation et la pérennité des commerces. Un tel mandat permettra d'alimenter la réflexion stratégique de la Ville, notamment en vue d'une meilleure compréhension des obstacles rencontrés par les commerçants et d'une évaluation plus fine des marges de manœuvre possibles.

7. Conclusion

Conscient de l'importance majeure de notre centre-ville pour l'ensemble de la région, notre Conseil veille à favoriser des conditions-cadres permettant son développement et y participe par des mesures ciblées.

L'évolution de conjoncture économique, de l'inflation, du pouvoir d'achat et des habitudes de consommation font l'objet d'un suivi attentif. Il est toutefois clair que de nombreux facteurs entrent en compte dans l'évolution du centre-ville et que si la Ville peut prendre des mesures proactives, la collectivité n'est pas seule maître à bord. La situation des loyers commerciaux sur notre territoire communal constitue un sujet de préoccupation qui devra être relayé aux niveaux institutionnels supérieurs et faire l'objet de mesures spécifiques, à défaut de quoi la situation actuelle pourrait se péjorer plus fortement à l'avenir.

Dans l'objectif de disposer d'outils d'analyse et de moyens d'action concrets, le Conseil communal élabore dès aujourd'hui des mesures ciblées à l'image du futur observatoire du territoire et de la création du concept store. Ces projets illustrent la volonté de solutions innovantes qui guident nos actions par des mesures concrètes et relevant de notre compétence communale.

Dans cet esprit, nous vous invitons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, à prendre acte de la réponse à l'interpellation 25-615.

Neuchâtel, le 22 décembre 2025

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

La présidente,	Le chancelier,
Nicole Baur	Daniel Veuve