



# **REONSE DU CONSEIL COMMUNAL A L'INTERPELLATION NO 22-603 DU GROUPE SOCIALISTE INTITULEE « QUEL AVENIR POUR L'IMMEUBLE DE LA RUE DE LA MAIN 2 A NEUCHATEL »**

---

(Du 9 mai 2022)

Madame la Présidente,  
Mesdames, Messieurs,

En date du 8 mars 2022, le groupe socialiste de la Commune de Neuchâtel par Mme Isabelle Mellana Tschoumy a déposé l'interpellation n° 22-603 intitulée « Quel avenir pour l'immeuble de la rue de la Main 2 à Neuchâtel » dont le contenu est le suivant :

*« Le Conseil communal a récemment fait part au Conseil général de sa volonté de mettre en place une stratégie ambitieuse de rénovation du patrimoine bâti de la ville. L'immeuble sis rue de la Main 2 à Neuchâtel a fait parler de lui à plusieurs reprises depuis bientôt 10 ans : occupé tour à tour par un collectif, puis squatté, puis abandonné, il semble que le sort de cet immeuble propriété de la commune de Neuchâtel soit bientôt réglé par une vente à privé. Dans cette perspective et considérant qu'en matière d'urbanisme et d'environnement, le document de référence qui prévaut à ce jour est le Rapport d'information de la Commission Spéciale « Politique immobilière et du logement », numéro de réf 12-201, daté du 21.3.2012, nous demandons au Conseil communal s'il peut orienter le Conseil général sur les points suivants :*

*- La cession de l'immeuble rue de la Main 2, Neuchâtel, à un-e privé-e n'est-elle qu'une rumeur ?*

*- D'autres immeubles relevant du patrimoine financier sont-ils dans le viseur de nos autorités et prêts à être cédés à des particuliers ? Le Conseil général est conscient que son aval n'est pas requis pour ce genre de transactions, le récent rapport concernant plusieurs transferts de patrimoine au terme de la fusion nous a donné quelques éléments intéressants (voir rapport 22-002 du 17.1.22) à ce sujet, mais au bon vouloir de l'exécutif. Il nous serait dès lors agréable de connaître au minimum les intentions du Conseil communal en la matière, concernant d'éventuels objets relevant du patrimoine financier dont il voudrait se défaire.*

*- Le travail remarquable de la Commission spéciale de 2012 sur la politique immobilière et du logement de la commune de Neuchâtel représente, à notre connaissance, une base importante et une feuille de route encore valables. Le Conseil communal envisage-t-il de continuer sa politique de développement sur un axe différent ? Si oui, lequel ? »*

Le texte de l'interpellation valant développement écrit, la présente réponse est également apportée par écrit, en application de l'article 57 du Règlement général de la Commune de Neuchâtel.

## 1. Introduction

Comme relevé en introduction du rapport d'information de la Commission spéciale « Politique immobilière et du logement » au Conseil général du 21 mars 2012, « la politique immobilière et du logement constitue l'un des domaines de compétences fondamentaux d'une collectivité locale telle que la Ville de Neuchâtel. Mélant à la fois les aspects sociaux, financiers, fonciers, d'aménagement du territoire et de développement urbanistique, elle concerne de manière transversale des domaines d'autonomie par excellence d'une commune ».

En particulier, la gestion du parc immobilier communal constitue un enjeu majeur pour la Commune. Les quelque 144 bâtiments inscrits au patrimoine financier de la Ville nécessitent une politique globale et équilibrée en matière d'investissement, de loyer, d'entretien, de rentabilité et de développement.

Dans cette optique, il est rappelé dans la présente réponse qu'au-delà du cas particulier du bâtiment sis à la rue de la Main 2 soulevé par l'interpellation 22-603, la définition d'une nouvelle stratégie immobilière et du logement à laquelle il est prévu d'associer étroitement votre Autorité

est en cours. De plus, la réglementation cantonale et communale prévoit une consultation des commissions compétentes du Conseil général en cas de vente d'un bien du patrimoine financier.

## **2. Situation de l'immeuble sis à rue de la Main 2**

Comme énoncé dans le texte de l'interpellation, l'immeuble sis à la rue de la Main 2 est inoccupé depuis plusieurs années. En effet, l'état de vétusté du bâtiment ne permet pas d'envisager sa mise en location sans travaux conséquents. Une expertise réalisée par le service compétent de la Ville le qualifiait déjà d'insalubre avant que des dégradations supplémentaires, notamment l'abattage de murs, ne soient commises lors de l'occupation du bâtiment par un collectif en 2013. De plus, le bâtiment ne comporte aujourd'hui pas d'installation de chauffage ni de sanitaires fonctionnels.

Si plusieurs pistes ont été étudiées, aucune décision définitive n'a été prise par le Conseil communal concernant l'avenir de ce bâtiment et de cette parcelle. L'enjeu est d'assurer la rentabilité de l'investissement nécessaire pour valoriser cet objet en tenant compte des nombreuses contraintes du lieu, comme le prévoit la réglementation liée au patrimoine financier.

L'affirmation selon laquelle le sort de ce bâtiment sera bientôt réglé par une vente à un privé est donc bel et bien une rumeur. Il est cependant vrai que des privés s'intéressent à ce bien et ont relancé à plusieurs reprises la gérance communale à ce sujet. Pour le Conseil communal, la vente est une option parmi d'autres qui reste à évaluer pour quelques bâtiments très spécifiques n'entrant pas dans la nouvelle stratégie immobilière et du logement de la Ville, qui est à définir en étroite collaboration avec votre Autorité et en particulier la Commission du dicastère du développement territorial, de l'économie, du tourisme et du patrimoine bâti.

## **3. Procédure concernant la vente de bâtiments 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.

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 réglementation cantonale et communale. L'art. 72 de la LFinEC 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 du développement territorial, de l'économie, du tourisme et du patrimoine bâti 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 communal sur les finances indique que sauf exception dûment justifiée, tout vente d'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.

Au vu de ces différentes dispositions, il est clair que votre Autorité serait informée et renseignée en cas de vente, qu'il s'agisse de l'immeuble sis à la rue de la Main 2 ou de tout autre bien du patrimoine financier.

Dans le cadre des travaux préparatoires à la stratégie immobilière et du logement décrite plus bas, un nombre restreint d'objets ont été identifiés comme difficiles à intégrer dans la politique immobilière menée par la Ville de Neuchâtel. Plusieurs options sont envisageables pour ces biens, qui devront être évaluées en parallèle de la définition d'une stratégie globale.

## 4. Stratégie immobilière et du logement

Le rapport d'information de la Commission spéciale « Politique immobilière et du logement » au Conseil général relatif à la politique immobilière et du logement de la Ville de Neuchâtel du 21 mars 2012 représente la base de l'approche immobilière à l'heure actuelle et conserve tout son sens.

Comme déjà annoncé au Conseil général, il est néanmoins nécessaire de mettre à jour cette stratégie en fonction du contexte économique, immobilier et sociétal qui a fortement évolué depuis dix ans. Le Conseil communal a ainsi lancé les travaux visant à établir une nouvelle stratégie immobilière et du logement, qui s'étaleront sur l'ensemble de l'année 2022 et le début de l'année 2023. Cette stratégie portera en particulier sur trois axes :

- L'axe du logement, qui doit nous permettre de déterminer les types de logements recherchés sur le territoire communal et les développements que la Ville entend encourager en la matière.
- L'axe immobilier, qui vise à analyser de manière détaillée le parc immobilier en main communale, sa rentabilité, les investissements nécessaires et la politique de subventions.
- L'axe des activités économiques, qui comprend notamment la stratégie à entreprendre pour l'implantation d'entreprises sur le territoire de la commune fusionnée.

Ces éléments seront coordonnés avec la stratégie d'assainissement et la production énergétique ainsi que de la rénovation des bâtiments appartenant à la Ville en cours d'établissement, comme décrit dans la réponse à l'interpellation 21-610.

Il est prévu d'associer étroitement votre Autorité, en particulier par la Commission du dicastère du développement territorial, de l'économie, du tourisme et du patrimoine bâti à ces travaux.

C'est dans cet esprit que nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de prendre acte de la présente réponse à l'interpellation 22-603.

Neuchâtel, le 9 mai 2022

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Thomas Facchinetti

Le chancelier,

Daniel Veuve