



## Rapport du Conseil communal

relatif à une demande de crédit de CHF 1'150'000.- pour l'acquisition de la Villa Fallet (Pouillerel 1)

du 16 février 2022

### au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

Monsieur le président,  
Mesdames, Messieurs,

#### Contexte

À la fin du mois d'août 2021, la Ville de La Chaux-de-Fonds a appris que la Villa Fallet (Chemin de Pouillerel 1) était mise en vente. Le Conseil communal, par l'entremise de ses services, a rapidement pris contact avec le courtier et annoncé l'intérêt de la Ville à une éventuelle acquisition. Une visite de la villa a été faite en septembre par les membres compétents des services.

Ce bien immobilier étant classé monument d'importance nationale par la Confédération, la Ville de La Chaux-de-Fonds et le Canton disposent d'un droit de préemption légal. Cela signifie qu'à la suite d'une vente à un tiers, le notaire doit consulter ces deux entités publiques afin de savoir si elles veulent proposer la même somme et les mêmes conditions que l'acquéreur afin de devenir prioritairement propriétaire du bien. Cette procédure est souvent mal vécue par les acquéreurs annoncés. En effet, ceux-ci se sont projetés dans un bien, ont fait toutes les démarches auprès des banques notamment et ont signé un acte notarié pour, in fine, voir un acteur public se substituer à eux-mêmes par l'usage du droit de préemption légal.

La Villa Fallet est un fleuron de l'Art nouveau dans sa forme régionale appelée Style sapin. Elle est située dans un quartier marqué fortement par ce courant artistique et son maître chaux-de-fonnier, Charles L'Eplattenier. En effet, en 1902, Charles L'Eplattenier y construit sa propre maison selon des plans vraisemblablement d'Édouard Piquet et de René Chapallaz (Pouillerel 2); en 1906, la Villa Fallet, dont il est question ici, est réalisée par René Chapallaz en collaboration avec Charles L'Eplattenier et les élèves du Cours supérieur (Pouillerel 1); en 1906 toujours, les mêmes étudiants réalisent une extension de la Villa Matthez-Doret et décorent le fameux Salon de musique aujourd'hui disparu (Pouillerel 3); en 1908, les villas "sœurs" Stotzer (Pouillerel 6), et Jaquemet (Pouillerel 8) sont construites dans une collaboration accrue entre René Chapallaz et le jeune Charles-Édouard Jeanneret que l'architecte plus expérimenté semble avoir pris sous son aile. Enfin, au numéro 12, en surplomb, se trouve la Maison blanche, première œuvre indépendante, et en rupture de ses maîtres, de Charles-Édouard Jeanneret.

Au-delà du contexte exceptionnel du lieu, la Villa Fallet appartient à un ensemble d'œuvres emblématiques de l'enseignement de L'Eplattenier, parmi lesquelles se trouvent également l'Ancien crématoire, le Salon bleu de la maison Spillmann (Rue du Doubs 32) et la Chapelle de Cernier-Fontainemelon (transformée en habitations dans les années 1970 et dont le Musée des beaux-arts (MBA) vient d'acquérir cinq vitraux récemment réapparus). Cette demeure de notables de notre ville est une des premières créations sur lesquelles Charles-Édouard Jeanneret, futur Le Corbusier, a travaillé en y concevant les plans sous la direction de René Chapallaz.

De fait, la Ville de La Chaux-de-Fonds, bien consciente du potentiel de cette œuvre totale et de l'intérêt majeur que représente la possibilité de l'ouvrir au public, a décidé de négocier avec les propriétaires plutôt que d'attendre d'utiliser son droit de préemption et de se faire imposer le prix d'acquisition. Plusieurs échanges ont eu lieu avec l'hoirie propriétaire de la villa pour aboutir, peu avant Noël, à un prix d'achat de CHF 1'150'000.-. Le prix a pu être déterminé de manière conjointe et en bonne collaboration en se basant sur les transactions de biens du même type qui se sont déroulées ces dernières années et sur l'état général de la maison qui est bon, mais nécessitera quelques interventions notamment en toiture.

En parallèle à ces démarches, la Métropole horlogère a été sollicitée par la coopérative de l'Ancien Manège qui souhaitait connaître sa position quant à une éventuelle acquisition. En effet, la coopérative qui s'est battue pour préserver et rénover ce lieu patrimonial exceptionnel (les autorités lui en sont

profondément reconnaissantes) ne trouvait plus les forces vives pour continuer à administrer le bâtiment, alors que sa conservation est définitivement assurée et que le bâtiment est autonome et rentable. Un prix de CHF 2'700'000.- a été convenu qui permettait à la société coopérative de rembourser ses emprunts et d'être dissoute. Cette transaction s'est faite à travers le patrimoine financier, l'immeuble étant un bien de rendement. L'acquisition, de la prérogative du Conseil communal, a toutefois, conformément au règlement, été préavisée positivement à l'unanimité par la Commission immobilière et foncière et par la Commission financière. La Ville est ainsi devenue propriétaire de l'immeuble au 1<sup>er</sup> janvier 2022. Il est à noter le pied de nez de l'histoire : en effet, la Ville, qui dans les années septante avait soutenu les promoteurs qui envisageaient jusqu'en 1984 la destruction de l'Ancien Manège, est aujourd'hui, soit près de quarante ans plus tard, jugée par les mêmes acteurs qui ont jadis sauvé notre phalanstère local comme étant la plus à même de conserver ce bien à travers les âges.

Ces deux acquisitions représentent un moment fort de l'histoire de notre ville qui affirme ainsi son attachement à un patrimoine exceptionnel, marqué par l'urbanisme horloger, et ses manifestations tels que l'Art nouveau ou l'habitat ouvrier, et endosse la responsabilité de sa conservation et de sa valorisation.

## **Historique**

### **Le contexte chaux-de-fonnier**

À l'aube du XX<sup>e</sup> siècle, La Chaux-de-Fonds est en pleine expansion. La ville gagne 10'000 habitants en 20 ans, passant de 27'000 en 1890 à 37'700 en 1910. On construit alors 50 à 70 maisons par année.

Dans ce contexte favorable, la Ville réalise de nombreux aménagements donnant à la Métropole horlogère un visage résolument moderne : arrivée du gaz (1857), de l'eau courante (1887) puis de l'électricité et du tramway (1897). Plusieurs institutions importantes pour la vie culturelle locale voient aussi le jour comme le Bois du Petit-Château (1890), la Société de musique (1893), le Musée d'horlogerie (1902) ou la Théâtrale ouvrière (1904).

L'École d'arts appliqués, fondée en 1870 par la Société des patrons graveurs sous le nom d'École spéciale d'arts appliqués à l'industrie, engage, en 1897, Charles L'Eplattenier comme professeur de dessin et de composition décorative. Elle est alors la 3<sup>e</sup> plus importante école d'art de Suisse après celles de Genève et Zurich. En cette fin de XIX<sup>e</sup> siècle, l'Art nouveau essaime ses motifs décoratifs à travers l'Europe, se déclinant différemment d'un pays à l'autre. Charles L'Eplattenier maîtrise ce courant artistique. Il voyage à

Paris en 1895 et connaît les ouvrages de référence rédigés par Ruskin, Jones ou Grasset. En professeur passionné et passionnant, il enseigne à ses élèves les bases de la composition, leur apprend à observer la nature régionale, à y trouver des motifs de base pour l'ornementation et à chercher la structure première au-delà des apparences. Au contact de la nature des Montagnes neuchâteloises, entre Pouillerel, le Mont Racine et le Doubs, il va élaborer une grammaire des formes, un vocabulaire ornemental régional plus connu sous l'appellation de "Style sapin".

En automne 1905, il crée, pour ses meilleurs élèves, le Cours supérieur d'art et de décoration. S'y côtoient entre autres Charles-Édouard Jeanneret, Léon Perrin, Marie-Louise Goering et André Evard. Son ambition est de montrer que les arts décoratifs ne servent pas qu'à l'ornementation des boîtes de montres mais peuvent s'appliquer à de nombreux autres domaines comme la décoration de bâtiments, la bijouterie ou le mobilier. Les élèves du Cours supérieur d'art et de décoration réalisent de nombreux projets artistiques à travers le canton de Neuchâtel (cf. introduction ci-dessus).

Formé en tant que dessinateur dans un important bureau d'architecture à Zurich, René Chapallaz arrive à La Chaux-de-Fonds en 1902. Il est engagé par les architectes Piquet et Ritter pour travailler sur la maison de Charles L'Eplattenier (Pouillerel 2). En 1905, il entre au service de la "Tavannes Watch Compagny". Il y noue des contacts avec le monde industriel par l'intermédiaire de son beau-père, patron de grande firme horlogère jurassienne. Il s'installera définitivement à La Chaux-de-Fonds en 1908, y signant de nombreux bâtiments comme le Musée des beaux-arts en 1926.

De sa rencontre avec Charles L'Eplattenier naîtra une solide amitié. Chapallaz collaborera à la mise en place du Cours supérieur d'art et de décoration, y dispensera des enseignements et supervisera la construction de la Villa Fallet.

### La commande de la Villa Fallet

Louis-Édouard Fallet, graveur et bijoutier, membre de la Commission de l'École d'art et collaborateur de la *Revue internationale de l'horlogerie*, cherche à construire une maison dans ce que l'on appelle alors "la forêt de Pouillerel". Il achète le terrain (bien-fonds 4858 – actuel 10037) en juillet 1906. Le lieu est calme, proche de la nature et accueille déjà la maison de Charles L'Eplattenier. Il confie cette mission aux élèves du Cours supérieur d'art et de décoration, sous la supervision de leur maître et de l'architecte René Chapallaz. Charles-Édouard Jeanneret, alors étudiant en gravure, se

voit confier par Chapallaz l'élaboration des plans qu'il réalise sous la direction de l'architecte. Ceux-ci sont déposés en 1906 à la Police du feu et des constructions et la maison est livrée en 1907 à la famille Fallet.

Louis Fallet meurt en 1916. Cinq ans plus tard, en 1921, le bien-fonds est acquis par la société anonyme "VILLA LA MONTAGNE SA" par enchères forcées. Elle reste en mains de cette société jusqu'en 1928 où elle repasse en mains privées, passant par cinq propriétaires différents jusqu'en 1978, date à laquelle la famille Sanroma acquiert la maison.

### Architecture

La Villa Fallet, comme les autres villas du quartier, témoigne de la rencontre entre le Heimatstil et l'Art nouveau régionaliste appelé Style sapin. Le Heimatstil définit un style architectural qui s'articule autour des traditions locales et régionales, fusionnant les modèles de la maison bourgeoise et de la maison paysanne. Il se définit par une volonté de retrouver des formes architecturales héritées des fermes, des chalets et des demeures médiévales typiquement helvétiques. Le Heimatstil n'est pas une simple imitation stylisée, il va au-delà en recourant à des matériaux et des techniques de construction artisanales et locales. Se développe alors toute une gamme de villas, castelets, chalets où le bois sculpté, la pierre de taille, les ferronneries, les fenêtres à croisillons ou les toits en saillies deviennent un langage architectural et esthétique teinté de patriotisme. Un tel courant ne pouvait qu'intéresser L'Eplattenier, esprit moderne et patriote convaincu.

Dans la Villa Fallet, l'imbrication entre vocabulaire architectural et ornemental débouche sur une synthèse unique. Les recherches des élèves du Cours supérieur d'art et de décoration se sont portées tant sur l'implantation et les plans de la maison que sur ses ornements et les matériaux. Le tour de force de ce groupe d'étudiants est d'avoir intégré les éléments décoratifs Style sapin dans une architecture Heimatstil pour en faire un tout cohérent. La construction de la villa est ainsi une mise en pratique des cours dispensés par Charles L'Eplattenier qui souhaite intégrer le vocabulaire ornemental à l'architecture domestique et non plus uniquement à la production industrielle.

### La décoration

La décoration de Style sapin est un véritable travail pratique collectif des élèves du Cours supérieur d'art et de décoration, qui profitent de l'enseignement novateur de Charles L'Eplattenier. Sans qu'il soit possible d'identifier qui a réalisé quoi, on observe une vaste palette d'interventions et

d'expérimentations décoratives dans la ferronnerie, le travail du bois ou de la pierre, des crépis de façade... Les motifs du sapin et de la neige sont déclinés dans de nombreuses formes ornementales à l'extérieur comme à l'intérieur. Chaque détail est une déclinaison des motifs des paysages jurassiens.

Le Style sapin prend place dans tous les éléments de décoration faisant de la Villa Fallet une œuvre d'art totale. L'ensemble des ornements est homogène et d'une grande simplicité.

Le travail se déploie à différents niveaux :

- ferronneries de la porte d'entrée, des barrières de la terrasse et du balcon, de la grille d'entrée et de celle du jardin;
- sgraffites polychromes sur les façades sud et ouest;
- éléments de poutraison externes qui soutiennent le toit;
- croisillons sur les fenêtres;
- tuiles disposées en alternance pour former des motifs décoratifs;
- motifs de triangle et de neige sur les lambris du hall et les portes des chambres du rez et du 1<sup>e</sup> étage;
- travail du bois sur les lambris du plafond de la galerie évoquant les sapins;
- forme du miroir du hall;
- éléments en pierre de taille évoquant la neige qui tombe du toit;
- décors de la cage d'escaliers.

### Organisation intérieure

D'un volume de 1'410 m<sup>3</sup>, La Villa Fallet se déploie sur deux étages d'habitation complétés par un sous-sol et des combles.

Sous-sol	Buanderie, chaufferie, cave et remise.
Rez	Deux espaces distincts autour d'une vaste cage d'escalier. Au nord, l'ancienne zone de service avec cuisine, chambre et réduit (aujourd'hui pièce à vivre type bureau); au sud, un séjour avec accès à la véranda puis à la terrasse et une salle de bain avec WC séparés.
1 <sup>e</sup> étage	Vaste galerie desservant trois chambres à coucher et une salle de bain.
Combles	Espaces habitables.

La Villa Fallet a subi peu de transformations depuis sa construction. Hormis des rafraîchissements des murs, une rénovation de la cuisine et des salles de bain (1970). Le système de chauffage à mazout a été refait en 2006. La toiture d'origine a été régulièrement entretenue.

Un vaste jardin de 1'619 m<sup>2</sup> se déploie au sud de la villa pour une surface totale du terrain de 1'886 m<sup>2</sup>.

Deux places de parc et un garage individuel (annexe considérée comme perturbante) complètent l'ensemble.

### **Mise en valeur de la Villa Fallet**

La Villa Fallet est emblématique de l'effervescence artistique qui régnait à La Chaux-de-Fonds au début du XX<sup>e</sup> siècle. Inscrite dans un mouvement architectural qui a vu dans le même quartier se construire d'autres villas-chalets d'inspiration Heimatstil, la Villa Fallet fait la synthèse de l'Art nouveau régionaliste. C'est un véritable travail pratique collectif, témoin d'une pédagogie révolutionnaire qui a permis à de jeunes artistes (architecte, sculpteur, décorateur...) en devenir d'exercer leur talent et savoir dans un projet "à l'échelle 1/1".

La conservation et la valorisation du patrimoine font partie des missions de la Ville. Elle mène actuellement des réflexions importantes pour permettre la mise en valeur et l'accessibilité au public d'un patrimoine souvent trop secret et confiné. Une constellation de lieux patrimoniaux devraient ainsi prochainement devenir accessibles.

Protéger le patrimoine, le valoriser, le partager, doit permettre au public de l'approprier. Le projet autour de la Villa Fallet donnera à la population l'occasion de découvrir ce haut lieu d'expérimentation artistique. La connaissance et la compréhension du patrimoine participent au développement d'un sentiment d'appartenance des habitants à leur ville. En outre, cette démarche concourt au rayonnement et à l'attractivité de la ville.

L'intérêt touristique est évident. La Villa Fallet se situe dans un quartier exceptionnel; de surcroît elle est très proche de la Maison blanche. La visite des deux lieux aura un attrait et un intérêt indéniable, apportant une connaissance plus complète du parcours du jeune Charles-Édouard Jeanneret, bientôt Le Corbusier. À travers les réseaux touristiques, la Villa Fallet attirera les passionnés d'Art nouveau comme les passionnés

d'architecture. Le Salon bleu et l'Ancien crématoire pourront rejoindre un projet de valorisation du patrimoine Art nouveau de la ville.

### Exploitation future

La Ville ne souhaite pas exploiter elle-même la Villa Fallet, mais tient à se positionner en tant que partenaire dans la mise en place d'un projet cohérent et pertinent.

Plusieurs contacts sont en cours avec différents partenaires dont L'Association Maison blanche, la section neuchâteloise de Patrimoine suisse et la Fondation pour la mise en valeur du site inscrit. Toutes trois soutiennent sans réserve la démarche de la Ville et se sont déclarées disposées à apporter conseils et compétences. Une association autour de la Villa Fallet et de l'Art nouveau est également en train de voir le jour. Une 1<sup>ère</sup> rencontre a été organisée avec les futurs membres de cette association, qui sont prêts à mettre en commun leurs compétences pour mener à bien ce projet. L'intention de la Ville est de proposer un bail gratuit à long terme à l'association qui sera en charge de l'exploitation de la Villa Fallet.

L'ouverture au public de la Villa Fallet se ferait en trois temps. Cette projection pourra évoluer selon les projets et les démarches à venir.

#### Temps 1 – 2022

Une ouverture au public est envisagée au début de l'été (13<sup>e</sup> anniversaire de la reconnaissance mondiale de l'urbanisme horloger par l'UNESCO) sous forme de portes ouvertes avec visites et animations. Cette première ouverture ne demandera pas d'aménagement particulier. Elle doit permettre au public de découvrir ce haut lieu de notre patrimoine et de générer curiosité et émulation autour de ce projet.

Par la suite, des visites sur demande pourraient être menées par Tourisme neuchâtelois, en collaboration avec l'Association Maison blanche.

#### Temps 2 – 2023

Travaux de rénovation.

#### Temps 3 – dès 2024

Exploitation de la Villa Fallet sous une forme qui est encore à définir. Dans l'idéal, la villa deviendrait un lieu mixte entre des espaces à visiter pour le public et des espaces mis à disposition d'artistes et d'artisans locaux,

d'associations, d'écoles ou d'autres structures souhaitant bénéficier d'espaces de travail au cœur même du patrimoine.

### **Préavis des commissions concernées**

Ce rapport a été soumis à la Commission immobilière et foncière lors de sa séance du 15 février 2022 qui l'a préavisé favorablement à l'unanimité des membres présents.

Ce rapport a été soumis à la Commission des infrastructures, de l'urbanisme et de l'énergie lors de sa séance du 15 février qui l'a préavisé favorablement avec 12 voix pour et 1 abstention.

### **Conformité au programme de législature**

Le présent rapport s'inscrit dans les lignes fixées par le programme de législature 2020 – 2024, notamment en lien avec le chapitre "patrimoine accessible et valorisé".

En effet, cette acquisition permet de mettre en valeur le riche patrimoine artistique de La Chaux-de-Fonds, notamment en l'ouvrant au public et en prenant part à son exploitation. Elle permettra également de valoriser l'Art nouveau en ville et de compléter l'offre autour des intérieurs secrets.

### **Conséquences sur les finances**

Conformément aux principes comptables, l'acquisition de la Villa Fallet sera comptabilisée au prix d'achat et des amortissements devront être réalisés. Lors du passage au nouveau modèle comptable harmonisé 2 (MCH2) en 2015, les immeubles du patrimoine administratif ont été évalués au 70% de leur valeur d'assurance incendie (valeur ECAP).

Valeur ECAP de la Villa Fallet : CHF 1'421'510.-.

70% de la valeur ECAP : CHF 995'057.-, arrondi à CHF 995'000.-.

En lien avec ce qui précède, et afin d'appliquer une continuité dans les méthodes d'évaluation, il y aura lieu de prévoir un amortissement de la Villa Fallet à la fin de l'année 2022 de CHF 155'000.- afin que sa valeur au bilan soit de CHF 995'000.-.

À noter que l'intégration dans les comptes du patrimoine financier du bâtiment de l'Ancien Manège permettra d'effectuer une plus-value à la fin de l'année 2022 d'environ CHF 400'000.-. Les principes d'évaluation des

immeubles du patrimoine administratif et financier sont différents. Les immeubles du patrimoine financier sont évalués à la valeur de rendement, qui est estimée à CHF 3'100'000.- pour l'Ancien Manège. Ces CHF 400'000.- représentent la différence entre le prix d'acquisition de CHF 2'700'000.- et la valeur comptable estimée de l'immeuble à CHF 3'100'000.-.

Cette mise en perspective permet de démontrer que la politique de la Ville en matière de maîtrise de biens patrimoniaux sera bénéficiaire en 2022, tout en acquérant deux objets à haute valeur patrimoniale.

### **Conséquences sur les ressources humaines**

La Ville ayant décidé de ne pas exploiter elle-même la Villa Fallet, il n'y a pas de charges supplémentaires de personnel à envisager. La déléguée à la valorisation du patrimoine soutiendra la mise en valeur de la villa dans le cadre de ses prérogatives et projets courants en participant, notamment, au comité de l'Association en cours de création autour de la Villa Fallet.

### **Collaboration intercommunale**

Cet objet étant situé sur le territoire chaux-de-fonnier, il n'y a pas de collaboration avec d'autres collectivités en ce qui concerne son acquisition. Sa mise en valeur pourra faire partie d'une offre touristique plus large à l'image de ce qui est fait pour l'urbanisme horloger.

### **Éléments relatifs au développement durable**

#### a) Aspect environnemental

La rénovation de la Villa Fallet s'effectuera dans le respect du patrimoine en privilégiant des travaux correspondant aux normes écologiques et environnementales actuelles. De plus, cette acquisition permettra la sauvegarde de l'intégrité du jardin et de ses arbres majeurs.

#### b) Aspect social

La connaissance de l'histoire et du patrimoine local sont des éléments fondamentaux à l'intégration et à la cohésion sociale. Identifier ce qui rend la ville unique participe à un sentiment d'appartenance qui lui-même impacte la cohésion sociale et, de fait, l'attractivité résidentielle.

#### c) Aspect économique

Pour tous ses immeubles, la Ville de La Chaux-de-Fonds privilégie les prestataires locaux pour tous les travaux et prestations. Il en sera de même pour la Villa Fallet.

De plus, une offre touristique élargie et attractive permet d'attirer et de retenir plus longtemps les touristes dans la Métropole Horlogère, ce qui engendre notamment des nuitées et des dépenses supplémentaires dans les commerces et restaurants de la place.

d) Conséquences en termes de rayonnement de la Ville

Comme dit plus haut, cet objet permet de développer deux axes touristiques forts de la Métropole horlogère qui sont l'Art nouveau et Le Corbusier. Cette acquisition étoffe l'offre que peut proposer l'Association de la Maison blanche, entre dans le concept de circuit des intérieurs secrets et met en lumière l'Art nouveau Style sapin.

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Monsieur le président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir voter l'arrêté ci-dessous.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président

Théo Bregnard

Le chancelier

Daniel Schwaar

LE CONSEIL GENERAL  
DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

Vu un rapport du Conseil communal

arrête :

**Article premier.-** Un crédit de CHF 1'150'000.- est accordé au Conseil Communal en vue de l'acquisition de la Villa Fallet (Pouillerel 1 à La Chaux-de-Fonds).

**Article 2.-** Ce crédit figurera au compte des investissements du service 201, Bâtiments divers d'utilité publique.

**Article 3.-** Les conditions de la vente seront fixées dans l'acte authentique. Les biens-fonds concernés pourront être grevés de toutes les servitudes nécessaires à la transaction et les servitudes devenues sans objet seront radiées.

**Article 4.-** Tous les frais d'acte sont à la charge de la Ville de La Chaux-de-Fonds.

**Article 5.-** Le Conseil communal est autorisé à conclure l'emprunt nécessaire au financement dudit crédit.

**Article 6.-** Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL  
Le président                      Le secrétaire  
Alexandre Houlmann      Vincent Pittet