



LA CHAUX/DE/FONDS

MÉTROPOLE HORLOGÈRE  
UHRENMETROPOLE  
METROPOLI OROLOGIERA  
WATCHMAKING METROPOLIS

## Rapport du Conseil communal

**relatif à l'octroi d'un droit de superficie à l'Association pour la sauvegarde du patrimoine des Montagnes neuchâteloise (ASPAM) pour la ferme Droz-dit-Busset (bd des Eplatures 58)**  
(du 14 mars 2012)

### au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

Monsieur le président,  
Mesdames les conseillères générales,  
Messieurs les conseillers généraux,

### Introduction

La ferme appelée traditionnellement Droz-dit-Busset sise à proximité immédiate de l'aéroport est depuis 1950 propriété de la Ville. Si à l'époque, l'acquisition de ce bien se justifiait dans la perspective de l'agrandissement de l'aérodrome, elle s'inscrivait dans la dynamique d'une politique agricole communale et a dès lors continué d'être une ferme exploitée jusqu'au début des années 1990. Puis, désaffectée, elle se retrouve aujourd'hui dans un état proche de l'abandon, dans une zone à fort potentiel de développement. Compte tenu de son intérêt historique, elle fait l'objet d'une mesure de classement au sens de la loi cantonale sur la protection des biens culturels (LCPBC) et est notifiée comme remarquable (valeur 2) suivant le Plan de site communal. Ces deux mesures interdisent toute démolition ou transformation susceptible de porter atteinte à sa valeur patrimoniale. Cependant, son état général, son affectation actuelle très provisoire et dont le rendement est nul, le potentiel de mise en valeur de cette zone sont autant d'éléments qui imposent de trouver rapidement une

solution compatible avec la protection du patrimoine et avec les objectifs de développement du secteur de l'aéroport; cela dans un contexte où le niveau des investissements de la Ville est déjà important et n'autorise pas forcément de lourdes dépenses pour une réhabilitation. La proposition d'un octroi en droit de superficie à l'ASPAM apparaît dès lors comme une solution raisonnable ménageant l'ensemble des intérêts en jeu.

### **Intérêt historique de la ferme**

En l'absence de documents écrits, c'est la matière qui nous renseigne sur la construction de l'actuel bâtiment. La charpente comprend des pièces de bois ayant été abattues durant l'hiver 1589-1590 suivant l'étude dendrochronologique effectuée. Ce résultat est important, car nous savons que suivant l'usage, le bois était mis en œuvre l'année même de l'abattage, ce qui fait remonter le début de la construction de la ferme Droz-dit-Busset à l'été 1590, la structure en bois d'une ferme neuchâteloise précédant les travaux de maçonnerie.

Un autre élément nous renseigne sur cette première phase, il s'agit d'un cartouche ornant le linteau de la porte du devant-huis. Celui-ci porte les deux dates de 1590 et 1611 précédées des lettres P E C M (vraisemblablement l'abréviation de Paix En Cette Maison). L'année 1611 pourrait indiquer la fin des travaux. Pourtant, suivant nos connaissances des pratiques de l'époque, les chantiers étaient très rapidement menés à leur terme, et le cartouche n'a pu être fait après la mise en place du linteau. De ce fait, l'hypothèse retenue est qu'en 1611 le propriétaire aurait procédé à une amélioration du confort et de la sécurité en érigeant un mur de moellons à la place des éléments en bois d'origine.

Un certain nombre de pierres de taille d'une forme particulière tendent à montrer une unité de la structure en maçonnerie du rez-de-chaussée. Pourtant, sur un cartouche surmontant le linteau de la grande fenêtre, on peut lire l'année 1675 et les lettres PDDB, certainement pour Pierre Droz-Dit-Busset. Une lamelle et un rasoir de chirurgien qualifient encore le propriétaire et deux lettres, B et H, nous renseignent peut-être sur son épouse, une fille Huguenin ? En 1675, une transformation fut donc opérée; elle concerna en tous cas la belle chambre et l'étage avec le rehaussement d'un niveau de la maçonnerie, comme en témoigne le style des fenêtres.

Le problème est qu'au moyen de la dendrochronologie, on a pu constater que le bois utilisé pour la belle chambre de l'étage a été abattu durant l'hiver 1631-1632, ce qui permet de raisonnablement supposer que la construction de cet ensemble remonte à 1632. Les « chambres hautes », comme on les appelait alors, n'étaient souvent pas liées au bâtiment et

pouvaient servir de dote comme certains auteurs l'affirment. Dans le cas qui nous intéresse, la manière dont les pièces de bois s'imbriquent dans la maçonnerie tend à prouver que l'installation de la chambre a été concomitante à la construction du mur... soit vraisemblablement en 1675. L'intérêt de cette chambre réside dans le fait qu'elle n'a subi depuis son installation aucune modification, ni même essuyé l'outrage de couches de peinture, ce qui est rarissime.

D'autres éléments sont encore intéressants; il s'agit notamment des boiseries des deux belles chambres du rez-de-chaussée (Nord et Sud). La modénature des solives et des liteaux (sorte de couvre-joints) de la belle chambre Sud semblent appartenir aux modes stylistiques de la fin du XVIII<sup>ème</sup> siècle ou du début XIX<sup>ème</sup> siècle; les boiseries antérieures auront donc été remplacées à cette époque. Mais il y a plus troublant; la fenêtre de la belle chambre Nord est postérieure à 1740 et a été faite assez maladroitement avec des pièces de récupération. Par contre, les boiseries, par leur style, semblent être plus anciennes, du moins pour certains éléments dont une corniche s'interrompant au milieu d'une paroi. Une porte condamnée, reliant à la petite pièce Nord, a une position atypique; de plus, elle n'apparaît pas sur la paroi de cette petite chambre dont les boiseries remontent probablement à la deuxième moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle.... Enfin, certains indices ténus laissent entrevoir l'hypothèse d'une récupération des boiseries de la belle chambre Sud au profit de la belle chambre Nord. Ceci pourrait se justifier si l'on sait qu'en 1786, la ferme fut achetée par les frères Abram et Daniel Droz-dit-Busset qui exploitèrent le domaine ensemble. C'est certainement de cette époque que date un certain nombre de modifications permettant de séparer le logement originel en deux entités vaguement autonomes. Ainsi trouve-t-on une explication plausible à la présence de deux foyers, à celle des deux belles chambres et de deux petites chambres.

En 1888, le toit est encore en bardeaux, mais douze ans plus tard, un document de l'assurance incendie indique une couverture en tuiles. Le XX<sup>ème</sup> siècle, quant à lui, a apporté son lot de confort (modeste). Pourtant les transformations ont été peu profondes. Le domaine, avec la ferme, a été acheté par la Commune en 1950 dans le but clairement exprimé de faciliter l'expansion de l'aérodrome. Les interventions postérieures ne présentent aucun intérêt historique.

## **Intérêt de l'emplacement de la ferme**

Au cœur de la zone de développement du Crêt-du-Loclc, à proximité immédiate de l'aéroport, de la H20, de la future gare des Eplatures et du futur Chemin des Rencontres, avec, dans son environnement proche, un nombre largement suffisant de places de parking et à 50 mètres d'un arrêt de bus, la ferme se trouve incontestablement dans un endroit à fort potentiel de développement. De plus, l'environnement bâti et naturel perceptible de la ferme est agréable malgré le caractère industriel de la zone. Enfin, le bâtiment dispose de dégagements qui pourraient être valorisés et qui contribuent très directement à la qualité et de l'ensemble. Une réhabilitation présentant un intérêt public en lien avec le développement de l'aéroport et des activités économiques du Crêt-du-Loclc semble donc souhaitable.

L'intérêt du lieu et du bâtiment a d'ailleurs été reconnu par le Conseil général lors de sa séance du 6 février 2012 acceptant une modification du plan et règlement d'aménagement communal (PRAC) qui instaure, notamment pour une partie du bien-fonds qui nous occupe, le principe de « zones d'activité à haute valeur historique ». Dès lors, la Ville a tout intérêt à valoriser ce bien à la fois en regard de ce qu'il est et du lieu privilégié où il se trouve.

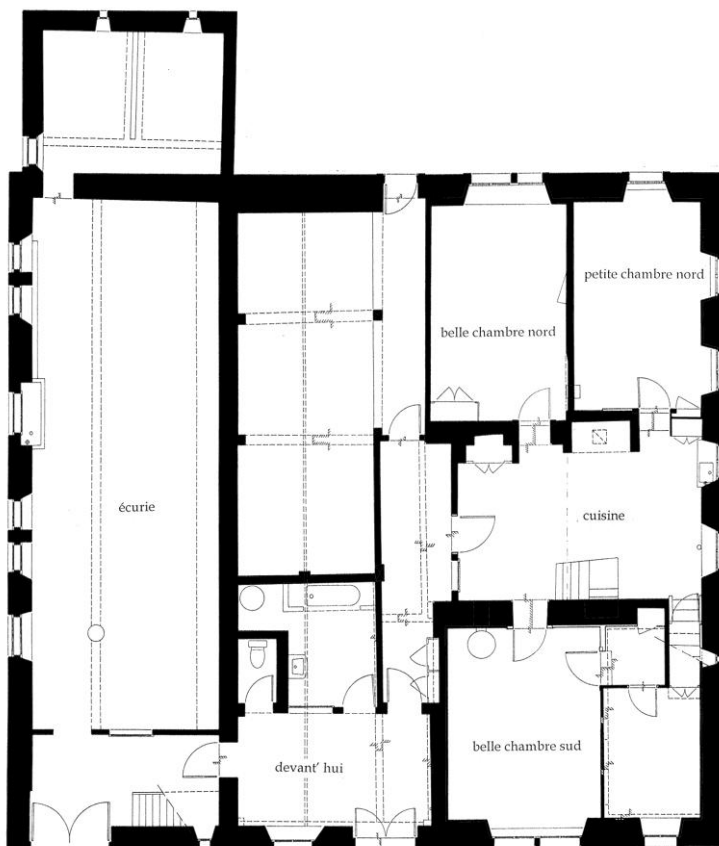
## **Situation actuelle**

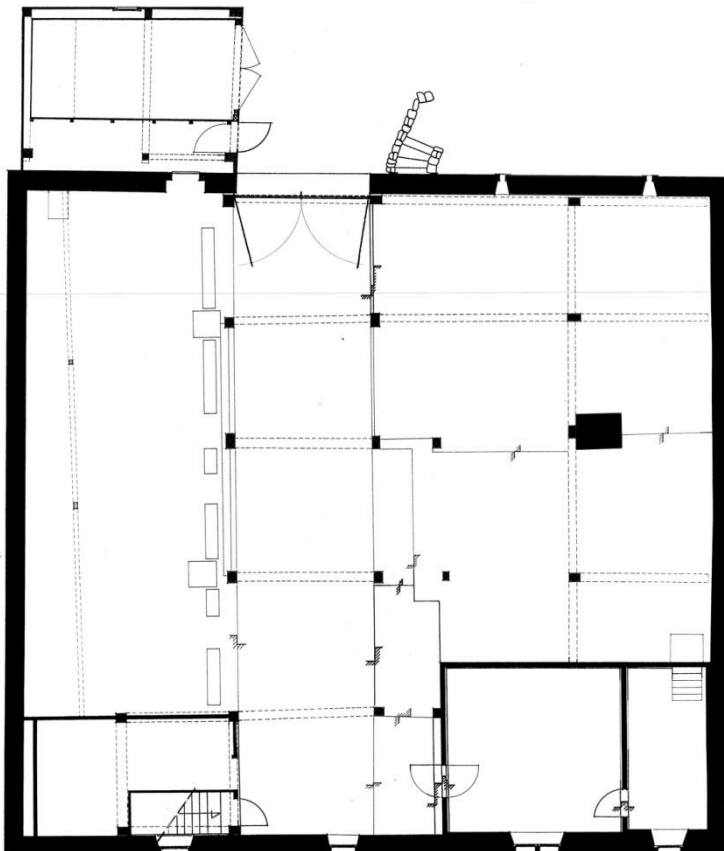
Située sur une parcelle de 2967m<sup>2</sup> dont environ 2049m<sup>2</sup> en zone d'activités à haute valeur historique, la ferme occupe 354m<sup>2</sup> (emprise au sol du bâtiment) et représente un volume de 1618m<sup>3</sup> SIA. Son estimation cadastrale est de CHF 48'400.-.

Une partie de la ferme est depuis une dizaine d'années occupée à bien plaisir par un agriculteur domicilié hors de la commune qui avait, en son temps, initié des promenades touristiques en ville sur un char tiré par des chevaux. C'est dans le cadre de cette activité que la ferme, alors totalement inoccupée depuis quelques années, lui avait été proposée pour faciliter son activité touristique. Aujourd'hui, il n'y a plus de visite de la Métropole horlogère en char attelé, mais l'agriculteur continue d'occuper l'écurie et la grange pour y loger à l'occasion quelques bêtes et y entreposer des engins agricoles. Cette situation est à terme préjudiciable pour la conservation de l'intégrité du bâtiment et donne lieu à des interventions peu souhaitables (l'occupant a par exemple changé, de sa propre initiative et sans en informer la gérance communale, l'ancienne porte de grange).

Les alentours de la ferme ne sont pas entretenus, ni non plus le bâtiment en lui-même, ils péjorent l'aspect du site de l'aéroport. Enfin, cette situation précaire n'apporte aucun revenu à la Ville.

A la fin des années 1990, le service d'urbanisme et de l'environnement a cependant procédé à un relevé complet du bâtiment et à des recherches historiques. Une évaluation constructive de la ferme a également été faite, ainsi qu'une étude sommaire de réaffectation. La solution privilégiée était alors une transformation en espaces polyvalents pouvant servir, un peu sur le modèle de la ferme de la Bourdonnière au Locle, à des réceptions, des fêtes, des assemblées, etc. avec une cuisine pour traiteur à disposition. L'investissement a alors été estimé à un peu près un million de francs. Si techniquement, le projet était parfaitement faisable, et si, dans une certaine mesure, il répondait à une demande, le coût d'investissement, mais surtout les charges de gestion d'un tel lieu en regard des retombées financières escomptées ont alors été jugés rédhibitoires.





Plan du rez-de-chaussée actuel

Plan du niveau de la grange actuel

### **Possibilité de valorisation**

Si le lieu présente un intérêt stratégique et le bâtiment un intérêt historique, la valorisation de la ferme Droz-dit-Busset se heurte cependant à la proximité de l'aéroport. En effet, il a toujours été considéré que cela ne devait en aucun cas devenir un élément pouvant freiner ou contrecarrer un développement des installations aéroportuaires et une augmentation des mouvements. En conséquence, les quelques propositions spontanées de rachat par des personnes privées qui voulaient en faire leur lieu

d'habitation ont été écartées. Par contre, il n'y a pas eu, jusqu'à ce jour, d'intérêt manifesté par un acteur horloger. Or, après une vingtaine d'années d'une occupation partielle et sporadique, sans véritables travaux d'entretien, ni perspective de nature publique, le temps commence à presser. De ce fait, la proposition négociée avec l'ASPAM apparaît d'autant plus judicieuse qu'elle est conforme aux buts de la "zone d'activité à haute valeur historique".

## **L'ASPAM**

L'ASPAM a été fondée le 11 septembre 1963 à La Chaux-de-Fonds. Elle a pour buts statutaires la sauvegarde des témoins du passé proche ou lointain représentant le patrimoine historique et culturel des Montagnes neuchâteloises. Il n'est sans doute pas utile de rappeler toutes les fermes qui ont pu être sauvegardées grâce à l'engagement de l'ASPAM et regretter que d'autres n'aient pu être sauvées. Toutefois, on peut rappeler qu'elle est à l'origine du sauvetage de la ferme du Musée paysan. Plus récemment, au prix d'un long engagement, elle a fait de la Ferme des Brandt (propriété de l'association et franche d'hypothèque) une table réputée de la région. La réaffectation a permis non seulement de parfaitement sauvegarder et mettre en valeur la substance historique tout en assurant la viabilité financière de l'opération et surtout le maintien d'un patrimoine vivant. L'ASPAM compte actuellement environ 500 membres.

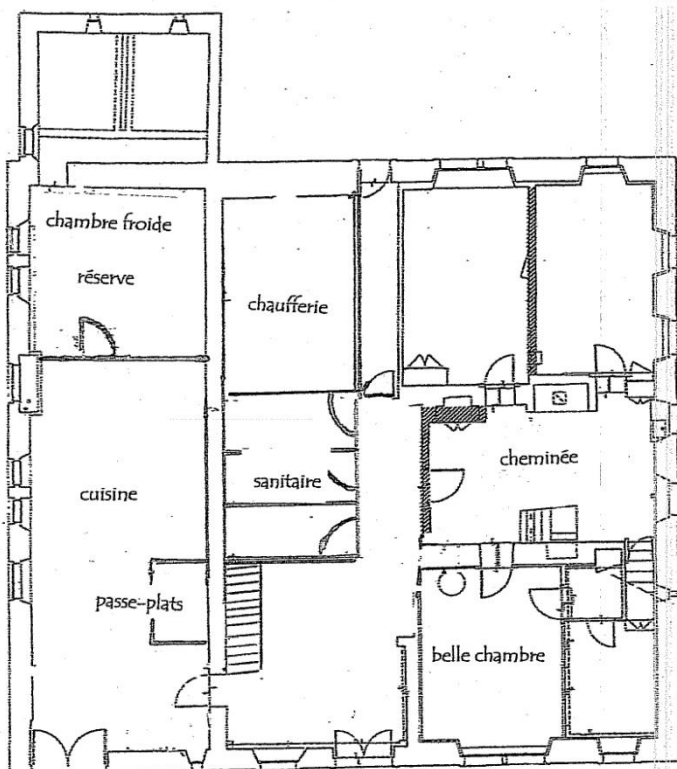
## **Proposition de valorisation**

L'ASPAM, inquiète depuis très longtemps de l'avenir de la ferme Droz-dit-Busset, a imaginé un concept de réaffectation proche de celui de la Ferme des Brandt, sans toutefois envisager l'aménagement d'un logement. Il s'agirait donc, dans le respect de la substance historique et avec peut-être la possibilité de revaloriser certains éléments d'anciennes fermes démontés soigneusement (suite à la rénovation du Musée d'histoire elles n'y retrouveront plus place), d'adapter le bâtiment pour qu'il puisse accueillir un établissement public. Suivant une première esquisse d'étude, la grange serait aménagée en grande salle pouvant accueillir environ 200 personnes. Alors qu'au rez-de-chaussée trois espaces de restauration seraient installés dans la partie Est, en Ouest se trouveraient cuisine, dépôts, sanitaires, chaufferie, etc..

La proximité de l'aéroport et du pôle économique du Crêt-du-Loche, ainsi que les facilités d'accessibilité, mais aussi les espaces à disposition (et leurs charmes) tendent à privilégier un établissement public de qualité supérieure. Cela compléterait utilement l'offre proche de restauration

rapide et du restaurant de milieu de gamme déjà installés. La possibilité d'aménager une terrasse au Nord est également un atout. Le concept a été discuté avec la direction de l'aéroport et est conforme aux projets de développement de cette infrastructure et à la volonté de la voir contribuer aussi à l'effort de diversification de l'économie locale.

L'ASPAM a déjà procédé à une estimation du coût des travaux (estimés à un peu moins de 1,3 millions de francs) et élaboré un plan financier solide qui a, suivant les informations dont nous disposons, rencontré l'entrée en matière au moins d'une institution financière. Il n'en demeure pas moins qu'une opération financière fructueuse pour la Ville demeure dans ce cas illusoire sans mettre en péril le projet de réhabilitation; l'objectif premier étant d'une part d'assurer la pérennité d'un bien de valeur historique reconnue, d'autre part, de privilégier une affectation à caractère public qui contribue à l'attractivité et à la qualité du site du Crêt-du-Loche. Il est également apparu absurde de demander un prix d'achat important, tout en versant en contrepartie une subvention significative dans le cadre des travaux de restauration du patrimoine.



Plan schématique de l'intention de réaménagement (doc. ASPAM)

### **Droit de superficie, modalités**

Considérant le potentiel stratégique à long terme du bien-fonds et de la nécessité d'éviter une évolution de l'affectation incompatible avec l'activité aéroportuaire, une solution de cession en droit de superficie a été privilégiée. Compte tenu de ce qui précède, il est proposé d'accorder le droit de superficie à l'ASPAM au prix symbolique de CHF 1.-, mais aux conditions suivantes :

- le droit de superficie ne concerne qu'une partie du bien-fonds 5525 du cadastre des Eplatures affectée en "zone d'activité à haute valeur historique";
- le droit de superficie est accordé pour une durée de 70 ans, ceci suivant la pratique que la Ville a appliquée ces dernières années;
- la Ville conserve un droit de préemption, ceci conformément à la LCPBC (art. 26, al. 2), du fait que l'immeuble fait l'objet d'une mesure de classement;
- le droit de superficie comprend un droit de retour anticipé en faveur de la Ville si l'ASPAM devait violer gravement les obligations contractuelles. Dans le cas d'un retour anticipé, le superficiaire assumera l'intégralité des frais en résultant. La Ville lui accordera cependant une indemnité prenant en compte le coût des travaux nécessaires au maintien du bâtiment ou présentant un intérêt pour la collectivité, déduction faite des éventuelles subventions;
- l'indemnité due au superficiaire en cas d'extinction du droit de superficie correspondra à la valeur vénale de l'immeuble, déduction faite de la valeur cadastrale actuelle indexée à l'IPC, déterminée par un arbitre expert désigné d'entente entre parties, et à défaut d'entente, chacune des parties désignera un expert arbitre et les deux experts arbitres un expert surarbitre;
- la signature de l'acte se fera juste avant la délivrance du permis de construire;
- tous les frais d'acte, de plans, d'extraits de cadastre, de bornage, de notaires, etc. sont à la charge de l'acquéreur;
- en cas de dissolution de l'ASPAM, le droit de superficie retourne à la Ville sous réserve des droits éventuels des créanciers gagistes.

Les conditions particulières seront les suivantes :

- procéder à une réhabilitation pérennisant la valeur historique du bien, en accord avec les services administratifs concernés;

- prendre les mesures nécessaires pour garantir la conservation de l'intégrité et de l'authenticité du bien (devoir d'entretien);
- procéder à la réhabilitation dans un délai raisonnable de 5 ans à compter de la sanction des plans;
- ouvrir un établissement public de bonne tenue ou trouver une affectation si possible d'intérêt public conforme à la "zone d'activité à haute valeur historique" et compatible avec les nuisances de l'aéroport dans un délai de 8 ans à compter de la sanction des plans;
- renoncer à la construction de places de stationnement tant que des places publiques en suffisance suivant l'affectation sont disponibles dans un rayon de 200m pour les clients du superficiaire.

## **Subventions**

Cette ferme faisant l'objet d'une mesure de classement, les travaux visant à la conservation des éléments historiques extérieurs et intérieurs devraient faire l'objet d'un subventionnement de la part de l'Etat et de la Confédération. Le projet n'est cependant pas suffisamment avancé pour pouvoir apprécier les montants en jeu.

En ce qui concerne la Ville, compte tenu du montant symbolique du prix proposé à l'ASPAM, il n'est aujourd'hui pas prévu d'accorder une subvention significative au titre de la protection du patrimoine.

## **Conséquences sur les finances**

La valeur cadastrale de l'immeuble est très faible (CHF 48'400.-). De plus, il figure pour CHF 28'000.- à l'actif du bilan de la Ville. Enfin, son occupation à bien-plaire n'occasionne pas de recettes dans les comptes de fonctionnement annuels de la Ville. A noter que la Ville renonce à intervenir par des subventions en faveur de la sauvegarde du patrimoine.

## **Conséquences sur les ressources humaines**

Ce projet n'occasionne aucune conséquence sur les ressources humaines, le suivi du projet pouvant se réaliser dans le cadre ressources actuelles des services.

## **Collaboration intercommunale**

Ce projet n'a pas fait l'objet de discussions particulières avec les autorités d'autres communes vu qu'il est situé sur le territoire de La Chaux-de-Fonds et appartient à la Ville. Il n'est toutefois pas inutile de rappeler la vocation

cantonale du pôle économique de développement du Crêt-du-Loclé. Par ailleurs, tant l'aménagement de ce pôle que les projets de développement de l'aéroport sont envisagés en étroite concertation avec l'Etat et la Ville du Loclé.

### **Eléments relatifs au développement durable**

#### a) Aspects environnementaux

La restauration du patrimoine contribue au développement durable par l'utilisation de matériaux traditionnels renouvelables et l'amélioration raisonnée de la consommation énergétique. Vu l'offre gastronomique limitée au sein du pôle de développement du Crêt-du-Loclé, l'affectation envisagée contribuera à éviter de plus longs déplacements vers des établissements du centre-ville. Le site est par ailleurs bien desservi par les transports publics. La réhabilitation de la Ferme Droz-dit-Busset participe donc à l'effort de la Ville pour préserver l'environnement.

#### b) Aspects sociaux

La conservation du patrimoine fait partie intégrante des fondements du développement durable. Elle entretient des liens avec notre histoire et contribue dès lors à donner du sens aux projets contemporains. L'offre gastronomique escomptée contribuera en outre à une approche valorisant mieux les produits de la terre et l'art culinaire que l'offre actuelle présente à proximité du site.

#### c) Aspects économiques

L'offre d'une restauration de bon niveau et d'espaces propices aux échanges est favorable à la dynamique économique. Elle participe à l'attractivité de l'aéroport et au rôle que celui-ci peut jouer pour contribuer à une certaine diversification du tissu économique.

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs le conseillers généraux, de bien vouloir accepter l'octroi à l'ASPAM d'un droit de superficie sur une partie du bien-fonds n°5525 du cadastre des Eplatures en votant l'arrêté ci-dessous.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président

Le chancelier

Pierre-André Monnard

Thibault Castioni

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

Vu un rapport du Conseil communal

Arrête :

**Article premier.-** Le Conseil communal est autorisé à concéder un droit de superficie à l'Association pour la sauvegarde du patrimoine des Montagnes neuchâteloises (ASPAM), pour une durée de 70 ans, d'une surface d'environ 2049m<sup>2</sup> à détacher du bien-fonds n°5525 du cadastre des Eplatures au prix de CHF 1.- symbolique.

**Article 2.-** Des droits de retour anticipé du droit de superficie et de préemption en faveur de la Ville de La Chaux-de-Fonds seront constitués.

**Article 3.-** Le Conseil communal est autorisé à grever le terrain vendu de toutes les servitudes nécessaires à la transaction immobilière et fixera dans l'acte authentique les conditions de l'octroi du droit de superficie.

**Article 4.-** Tous les frais d'acte, de plans, d'extraits de cadastre, de bornage, de notaires, etc. sont à la charge de l'acquéreur.

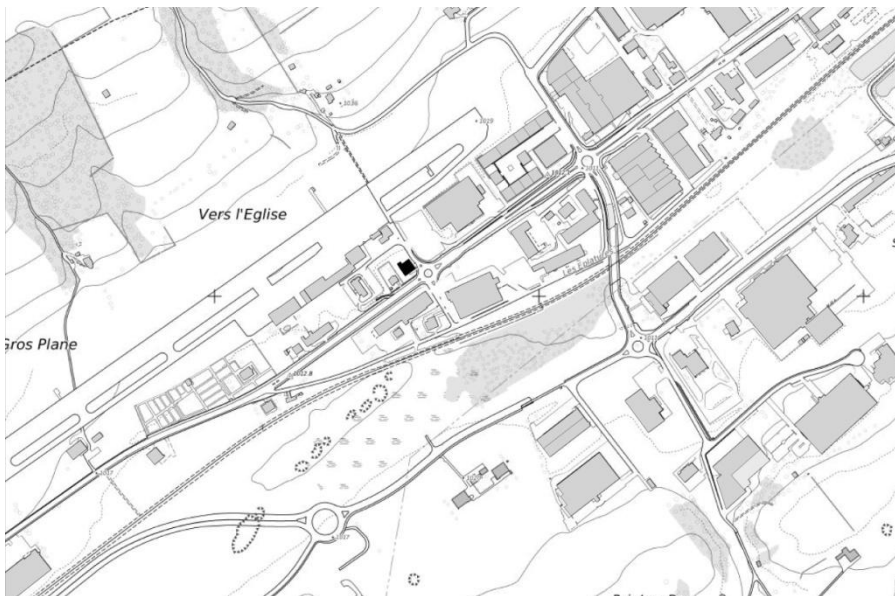
**Article 5.-** Le Conseil communal signera les actes authentiques relatifs à cette transaction immobilière.

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

AU NOM DU CONSEIL GENERAL  
Le président                      La secrétaire  
Pierre-Alain Borel              Maria Belo

## Annexe 1

### Plan de situation



## Annexe 2

### Plan du cadastre

