



## **VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS**

### **RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL**

relatif à la vente d'un terrain en zone industrielle au Crêt-du-Loche d'une surface d'environ 1'050 m<sup>2</sup> à la société Viteos S.A.

(du 15 mars 2010)

### **AU CONSEIL GENERAL**

### **DE LA VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS**

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

#### **1. Préambule**

La Ville est légalement tenue de procéder à la réalisation des ouvrages et installations publiques destinées à l'équipement de la zone d'urbanisation, ce conformément aux plans d'affectation. La Ville de La Chaux-de-Fonds a choisi de confier l'équipement électrique et de réseaux d'énergie à Viteos SA.

Le développement actuel et planifié de l'Ouest de la ville accroît la demande en énergie électrique, en particulier avec l'urbanisation du secteur du Crêt-du-Loche comme pôle de développement d'importance cantonale. En effet, ces dernières années, de nombreuses entreprises se sont établies dans ce secteur (Stryker, Sellita, FKG Dentaire, Neode, Greubel-Forsey, Patek Philippe, Jaquet Droz, ...). De plus, la consommation moyenne de chaque unité a tendance à augmenter. On estime qu'au mois de mars 2011, la limite maximale de capacité du poste Louis-Joseph-Chevrolet pourrait être atteinte.

Dès lors, le risque de pannes, pour l'ensemble du territoire communal, s'accroît. Il faut signaler que si l'augmentation de charge du poste Chevrolet était de 2.7% par an en moyenne de 1994 à 2003, ce chiffre moyen a été de 11.4% entre 2004 et fin 2009.

Pour répondre à la demande, Viteos doit augmenter ses capacités et construire de nouvelles installations. Elle doit réaliser une nouvelle station de couplage au Crêt-du-Loche et, dans un deuxième temps, un poste de transformation.

## **2. Présentation du projet**

La zone du Crêt-du-Loche est actuellement dans l'aire de distribution du poste électrique Chevrolet. Celui-ci, ainsi que ses liaisons en moyenne tension de répartition dans les différents quartiers, sont saturés par les charges actuelles. Le poste Chevrolet ne pouvant plus assumer de charges supplémentaires, il serait judicieux que le poste du Loche Est participe à le décharger. Ce dernier offre de la capacité disponible et ses extensions de charges, du côté du Loche, sont moins importantes. Toutefois, l'interconnexion entre les deux postes Chevrolet et Loche Est ne peut se faire simplement. Les tensions sont en effet différentes entre les deux réseaux, les fréquences des télécommandes centralisées diffèrent également. De plus, il n'existe, pour l'instant, pas de liaison câblée entre les deux postes.

Le but de la création de la station de couplage du Crêt-du-Loche est d'anticiper les demandes de puissance provoquées par le développement du site et de proposer un concept d'approvisionnement global en unifiant les tensions et les équipements. On prévoit ainsi progressivement un passage à la norme européenne de 20 kV pour les stations du Loche et de La Chaux-de-Fonds. On harmonisera également les fréquences de télétraitement.

La construction de la station de couplage est partie intégrante du plan d'équipement lié à la mise en œuvre du plan d'aménagement du Crêt-du-Loche. Sa construction est indispensable au développement des industries. Il s'agit d'être prêt à répondre à la demande rapidement, car lorsqu'une entreprise prend la décision d'étendre ses capacités de production elle souhaite une réalisation dans les délais les plus courts possibles.

Le projet global est estimé à 12.3 millions de francs, investissement qui sera financé en totalité par Viteos SA et sera amorti sur 40 ans. Le conseil d'administration de Viteos a déjà approuvé cette dépense.

### **3. Choix de l'emplacement**

La station de couplage et le poste de transformation doivent obligatoirement être situés à proximité du réseau électrique existant. En fonction du plan d'aménagement du Crêt-du-Loche, de la localisation des infrastructures existantes et de la propriété des terrains, le choix s'est porté sur la partie Sud-Ouest du terrain acheté par la Ville en 2008 à la Poste avec le hangar des cars postaux, situé Crêt-du-Loche 9. La partie de terrain qui sera achetée par Viteos est limitrophe de la propriété des CFF, bien-fonds 6749 du cadastre des Eplatures.

### **4. Projet de construction**

Le bâtiment abritant la station de couplage aura une dimension d'environ 225 m<sup>2</sup> (14.5 m sur 15.5 m).

Il sera par la suite étendu pour atteindre une surface d'environ 492 m<sup>2</sup> afin de pouvoir accueillir un nouveau poste de transformation (soit une dimension approximative totale de 31.7 m de long sur 15.5 m de large).

La surface nécessaire et minimale de terrain pour ce projet est d'environ 1'050 m<sup>2</sup>.

### **5. Nature de la transaction**

Il vous est proposé de vendre en pleine propriété (comme pour toutes les installations techniques de Viteos) une surface d'environ 1'050 m<sup>2</sup> à détacher du bien-fonds 6750 du cadastre des Eplatures. Le prix de la transaction est fixé à CHF 100.- le mètre carré, prix habituel des terrains industriels proposés par la Ville. Viteos détruira à ses frais les constructions actuelles situées sur le terrain. Au vu de cette prise en charge et de la nature particulière de la construction prévue, qui constitue elle-même un équipement, le Conseil communal a admis de renoncer à la perception de la taxe d'équipement.

Comme pour toutes les transactions de ce type, la Ville conservera un certain contrôle sur l'utilisation de la parcelle cédée au travers de la constitution d'un droit de réméré et d'un droit de préemption d'une durée de 25 ans. Ainsi, il nous sera possible de reprendre tout ou partie du terrain au cas où la construction prévue ne s'effectuait pas ou si le projet n'était plus conforme au but annoncé.

D'autre part, il est prévu de profiter de cette transaction pour transférer gratuitement aux domaines publics cantonal et communal deux surfaces de respectivement 490 m<sup>2</sup> et 280 m<sup>2</sup> environ, ce afin de mettre les bien-fonds concernés en conformité avec les alignements des constructions.

## **6. Respect des lignes prioritaires fixées par le programme de législature**

Le programme de législature mentionne spécifiquement le développement et l'équipement de la zone économique du Crêt-du-Loclc et en particulier la mise à disposition et le renouvellement des infrastructures de base, dont l'électricité fait partie.

## **7. Conséquences sur les finances**

La vente d'environ 1'050 m<sup>2</sup> au prix de CHF 100.-/m<sup>2</sup> donnera lieu à une recette d'environ CHF 105'000.-.

Le compte d'investissement destiné à l'acquisition, à la mise aux normes et la rénovation de l'immeuble Crêt-du-Loclc 9 étant encore ouvert, le produit de la vente sera versé dans cette rubrique comptable.

## **8. Conséquences sur les ressources humaines**

Aucune.

## **9. Collaboration intercommunale**

La station de couplage et le poste de transformation permettront d'améliorer et d'unifier les infrastructures et la sécurité du réseau de Viteos, réseau commun aux deux Villes. Elle participe en outre à l'équipement d'un pôle cantonal dont les emplois profitent à l'ensemble de la région. Le projet d'urbanisation est d'ailleurs conduit en collaboration avec l'Etat et Le Locle.

## **10. Eléments relatifs au développement durable**

### a) aspects environnementaux

Il est économique et respectueux de l'environnement d'exploiter le potentiel existant de la station du Locle Est plutôt que de construire un nouveau point d'injection dans le réseau à La Chaux-de-Fonds.

### b) aspects sociaux

Non directement concernés.

### c) aspects économiques

La vente du terrain susmentionné à Viteos SA, permettra non seulement aux entreprises de la place de poursuivre leur développement dans notre ville, mais encore de garantir à terme la qualité dans la livraison de courant électrique aux consommateurs, qu'il s'agisse de ménages ou d'entreprises.

## **11. Conclusion et proposition du Conseil communal au Conseil Général**

Au vu des enjeux de développement, tant économique que démographique, liés à cette construction, le Conseil communal espère, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, que vous pourrez soutenir ce projet et vous invite ainsi à voter l'arrêté suivant :

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président  
Didier Berberat

La chancelière  
Muriel Barrelet

Annexes : plan de la situation générale de la parcelle  
plan cadastral de la parcelle cédée  
projet de construction

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 vendre en pleine propriété à la société Viteos SA une surface de terrain d'environ 1'050 m<sup>2</sup> à détacher du bien-fonds n° 6750 du cadastre des Eplatures au prix de CHF 100.- le m<sup>2</sup>, taxes et contribution d'équipement comprises.

**Article 2.**- Des droits de réméré et de préemption d'une durée de 25 ans seront constitués en faveur de la Ville de La Chaux-de-Fonds.

**Article 3.**- Le Conseil communal est autorisé à grever les terrains concernés de toutes les servitudes nécessaires à la transaction immobilière et fixera dans l'acte authentique les conditions de la vente.

**Article 4.**- Le Conseil communal est autorisé à transférer au domaine public communal une surface de terrain d'environ 280 m<sup>2</sup> et gratuitement au domaine public cantonal une surface d'environ 490 m<sup>2</sup>.

**Article 5.**- Tous frais d'acte, de plans, d'extraits de cadastre, de bornage, de notaire, etc. sont à la charge de l'acquéreur.

**Article 6.**- Le Conseil communal signera les actes authentiques relatifs à cette transaction immobilière.

**Article 7.**- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président	Le secrétaire
Théo Bregnard	Pierre-André Rohrbach





