



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 6'168 m² à la société Sellita et à la constitution d'un droit d'emption

(du 11 octobre 2006)

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

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères générales,
Messieurs les Conseillers généraux,

Introduction

Depuis quelques années déjà, la société Sellita SA est à l'étroit dans ses locaux de la rue de l'Horizon. Le directeur général de l'entreprise a contacté le Service économique en 2001 déjà. A ce moment-là, l'entreprise souhaitait pouvoir s'agrandir sur le même site en réalisant une extension. Toutefois, après de nombreux contacts et tractations, il s'est avéré que les détenteurs d'une servitude de droit privé sur le bien-fonds voisin ont finalement refusé d'avaliser le projet de construction. Sellita a alors acheté les anciens locaux de Festina à la rue du Cernil-Antoine pour pallier le manque de surfaces qui retardait le développement de la société. Aujourd'hui, l'entreprise est de nouveau confrontée au même problème et après avoir examiné l'ensemble des bâtiments existants, a choisi de construire.

Présentation de l'entreprise

La société Sellita Watch, fondée en 1950 par M. Pierre Grandjean, était une entreprise indépendante spécialisée dans l'assemblage de mouvements manuels et automatiques ETA. Aujourd'hui, M. Miguel Garcia

est propriétaire de l'ensemble des parts de la société. Cette dernière produit environ 1 million de pièces par année destinées à quelque 350 clients. On estime que les mouvements Sellita équipent 30% des montres mécaniques swiss made.

L'entreprise emploie actuellement près de 170 personnes. Elle prévoit d'augmenter ses effectifs à 210-220 personnes dans un horizon de 5 à 10 ans. Il faut relever que Sellita est une pionnière en terme de mobilité puisqu'elle propose depuis de nombreuses années un service de bus à ses collaboratrices et collaborateurs. D'autres mesures d'aide à caractère social sont envisagées sur le nouveau site.

En effet, la société doit réorienter ses activités et en développer de nouvelles suite à la décision du Swatch Group de ne plus livrer d'ébauches à partir de 2010. Sellita a déjà commencé à développer de nouveaux produits pour faire face à la cessation de livraison de composants ETA.

De nombreuses marques suisses sont donc dépendantes du projet d'expansion de Sellita. De plus, l'entreprise travaille en étroite collaboration avec un réseau de sociétés chaudes-de-fonnières. Les partenaires de sous-traitants sont également très importants pour l'entreprise qui travaille exclusivement avec des fournisseurs de la région.

Tous ces éléments conduisent Sellita à envisager son développement à la Chaux-de-Fonds de manière concertée.

Recherche d'un terrain

Après avoir examiné attentivement les possibilités d'acquisition d'un bâtiment existant, l'entreprise a dû se résoudre à envisager la construction d'un nouveau bâtiment. Le Service économique a alors proposé plusieurs terrains appartenant à la Ville ou à l'Etat. Le choix de Sellita s'est finalement porté sur les biens-fonds 3579 et 3580 du cadastre des Eplatures car ils sont de taille idéale en fonction du projet et sont situés à proximité de la nouvelle halte ferroviaire du Crêt-du-Loche.

Ces biens-fonds sont actuellement mis à disposition de l'entreprise Von Bergen pour le stationnement de ses véhicules, selon un accord informel permettant à la Ville d'en exiger la libération dans un délai d'un à deux mois. L'entreprise a été informée au mois de juin du projet faisant l'objet du présent rapport. La Ville lui a proposé de lui louer une autre surface à proximité immédiate de ses locaux situés au nord de la H20 actuelle. Les biens-fonds intéressants Sellita peuvent ainsi être vendus sans délai.

Projet de construction

Sellita a mandaté le bureau d'architecture Philippe Langel S.A. - Architecte SIA Dipl. EPFL pour établir un projet. Les plans de ce dernier devraient être déposés tout prochainement auprès de la Police du feu et des constructions. Il est prévu de construire un bâtiment d'environ 1'623 m² de surface au sol offrant une surface de plancher de 3'697 m². Une seconde étape est déjà envisagée dans un délai de 5 à 10 ans. L'extension prévue a une surface au sol de 1640 m² et une surface de planchers de 3'740 m². Ainsi le bâtiment est prévu pour accueillir 170 employés dans un premier temps, chiffre qui pourra évoluer jusqu'à 220 une fois l'extension réalisée.

Nature de la transaction

Il vous est proposé de céder en pleine propriété une surface d'environ 6'168 m² à détacher des biens-fonds 3579 et 3580 du cadastre des Eplatures. Une bande au sud de ces parcelles sera conservée par la Ville afin de pouvoir la proposer aux CFF dans le cas hypothétique d'une volonté de ces derniers de doubler la ligne ferroviaire actuelle. Le prix de la transaction est fixé à Fr. 80.- le mètre carré, et est conforme au prix des derniers échanges de terrains industriels réalisés par la Ville. La société Sellita, pour des raisons financières, a privilégié le mode d'acquisition en pleine propriété. Le Conseil communal a approuvé cette demande. En effet, comme cela vous sera plus longuement exposé dans un prochain rapport, il a été établi que, de manière générale, la Ville devait offrir l'option du droit de superficie et de la vente pour les terrains industriels. 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 pacte 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 aux buts de la promotion économique.

D'autre part, il est prévu de faire bénéficier l'entreprise d'un droit d'emption sur une superficie d'environ 3'064 m² sur une partie ouest du bien-fonds 3580 du cadastre des Eplatures, afin de lui permettre, le moment venu, d'acquérir le terrain nécessaire à la réalisation de l'extension envisagée.

La parcelle dont il est question est située entre la voie CFF et l'actuelle H20 et figure ainsi parmi les terrains dont le Conseil communal a admis l'utilisation avant les résultats du concours d'aménagement du site du Crêt-du-Loche. Cette implantation ne compromet donc pas les objectifs de ce concours.

Conséquences sur les finances

L'ensemble des terrains en mains de la Ville figurant au bilan pour un montant de Fr. 1.-, la vente d'environ 6'168 m² au prix de Fr. 80.-/m² donnera lieu à une plus-value équivalente au prix du terrain, soit environ Fr. 493'440.-.

Conformément à l'article 57 du Règlement cantonal sur les finances et la comptabilité des communes (RFC), du 18 mai 1992, cette somme sera virée à la fortune nette.

Conséquences sur les ressources humaines

Aucune.

Rapprochement et collaborations avec Le Locle

Néant.

Éléments relatifs au développement durable

En permettant à une entreprise chaux-de-fonnière de continuer à se développer sur le territoire de la Ville, le projet s'inscrit parfaitement dans la stratégie de développement économique souhaitée par le Conseil communal. La parcelle échangée est en outre située à proximité immédiate de la ligne interurbaine exploitée par les TRN et de la future halte ferroviaire du Crêt-du-Locle, dont la réouverture est envisagée par les CFF, l'Etat et le Conseil communal pour le milieu de l'année 2007. Une part importante des déplacements des collaborateurs de l'entreprise pourra ainsi être effectuée au moyen des transports publics, ce qui contribuera au respect des objectifs du développement durable en matière environnementale.

Conclusion et proposition du Conseil communal au Conseil Général

En vous proposant de vendre le bien-fonds susmentionné à l'entreprise Sellita, le Conseil communal est convaincu non seulement de permettre à une entreprise de la place de poursuivre son développement dans notre Ville, mais encore d'appuyer une société dont l'activité est importante pour plusieurs entreprises de l'industrie horlogère, elle-même essentielle pour l'essor économique de la région. Le Conseil communal espère, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, que vous pourrez soutenir ce projet et vous invite ainsi à voter l'arrêté suivant :

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Président:
Pierre Hainard

Le Chancelier:
Sylvain Jaquenoud

Annexes : plan de la situation générale de la parcelle
plan cadastral du bien-fonds cédé et droit d'emption

**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 Sellita Watch Co SA une surface de terrain d'environ 6'168 m² à détacher des bien-fonds n°3579 et 3580 du Cadastre des Eplatures au prix de Fr. 80.- le m², taxes et frais d'équipement et de raccordement non compris.

Article 2.- Le Conseil communal est autorisé à conférer à la société Sellita Watch Co SA un droit d'emption d'une durée de 10 ans à compter de la signature de l'acte de vente, sur un terrain d'environ 3'064 m² à détacher du bien-fonds n°3580 du cadastre des Eplatures. A cette échéance, les parties pourront convenir d'un nouveau droit d'emption.

Article 3.- 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 4.- Le Conseil communal est autorisé à grever les terrains vendus de toutes les servitudes nécessaires à la transaction immobilière et fixera dans l'acte authentique les conditions de la vente.

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:
Alain Parel

Le Secrétaire:
Fabien Fivaz