



LA CHAUX/DE/FONDS

MÉTROPOLE HORLOGÈRE
UHRENMETROPOLE
METROPOLI OROLOGIERA
WATCHMAKING METROPOLIS

Rapport du Conseil communal

relatif à

**la vente d'un terrain situé en zones industrielle et de verdure
d'une surface totale d'environ 36'732 m² à la société
Universo SA**

(du 4 novembre 2010)

au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

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

Universo SA, société appartenant au Swatch Group, est spécialisée dans la production d'aiguilles pour montres et pendules depuis plus de 100 ans. Universo est le fruit du regroupement en 1909 d'une quinzaine de fabriques. Elle a intégré le Swatch Group en l'an 2000. Depuis cette année, Universo a également intégré des activités de fabrications d'index par la fusion avec la société Indexor acquise par le groupe en 2007.

L'entreprise est actuellement répartie sur trois sites. Le principal, situé à la rue des Crêtets, a fait l'objet de plusieurs évaluations de projets d'agrandissement. Toutefois, aucune des variantes étudiées ne permet à l'entreprise d'optimiser ses flux logistiques et donc sa production. Le site accueille près de 300 collaborateurs et est à saturation. Le deuxième site est celui du Crêt-du-Loche. Le bâtiment accueille non seulement les 130 collaborateurs de la société Universo, mais abrite aussi Favre et Perret SA qui compte environ 170 employés. Le site a déjà été agrandi en 2008 et ne

dispose plus de possibilité d'extension. Une des deux entreprises doit donc libérer de l'espace afin que la seconde puisse s'étendre. Enfin, le troisième site est situé au chemin Fantaisie dans un immeuble récemment acquis par la Ville afin d'y installer des classes d'enseignement primaire ainsi qu'un espace d'accueil pour les écoliers. La Ville a prolongé le bail d'Universo afin de lui laisser le temps de trouver de nouveaux locaux, mais la cohabitation entre activités industrielles et une école n'est pas souhaitable et concevable à terme. Le site de Fantaisie héberge environ 45 collaborateurs d'Universo.

Projet

La société Universo doit faire face à une constante augmentation des volumes des commandes. Elle doit donc pouvoir mettre en place des processus de production adaptés à la fois à l'augmentation des volumes, mais aussi du nombre de modèles produits et de la qualité exigée. Les sites actuels sont non seulement à la limite de leur capacité, mais posent aussi de nombreux problèmes de logistique. Universo souhaite donc pouvoir construire deux nouveaux bâtiments. Le premier réunira toutes les activités liées à la production des aiguilles. Il est prévu de construire une surface de 12'000 m² sur trois étages. Le second bâtiment, devant être situé à proximité immédiate du premier est destiné aux activités en lien avec les appliques, devrait offrir 4'700 m² de surface sur trois étages également. Le solde du terrain est destiné à la construction de bâtiments afin de répondre à la constante augmentation des besoins de surfaces industrielles du Swatch Group. Ce dernier a pour but d'asseoir et de développer ses activités dans le Jura neuchâtelois et souhaite donc pouvoir disposer d'une petite réserve de terrain pour ce faire.

Naturellement, les sites occupés actuellement par Universo seront réutilisés par d'autres sociétés du groupe. En effet, d'autres entreprises appartenant au Swatch Group ont fait part de leur besoin de surfaces additionnelles et pourront ainsi en disposer.

Objet et prix de la transaction

Le bien-fonds 5826 du cadastre des Eplatures présente actuellement les caractéristiques suivantes :

zone industrielle	zone de verdure	zone agricole	zone de forêt	surface totale
~24'109 m ²	~6'594 m ²	~5'992 m ²	37 m ²	~36'732 m ²

Votre conseil sera prochainement saisi d'une demande de changement d'affectation permettant d'optimiser l'utilisation du bien-fonds qui aboutira à la situation suivante :

zone industrielle ~30'875 m ²	zone de verdure ~5'829 m ²	zone agricole 0 m ²	zone de forêt 28 m ²	surface totale ~36'732 m ²
--	---	--------------------------------------	---------------------------------------	---

Le terrain en zone industrielle sera cédé au prix de CHF 100.-/m². Ce prix correspond à celui des terrains industriels cédés par la Ville. Il est assorti de conditions et évite toute surenchère qui serait néfaste au développement d'activités industrielles. Le terrain en zone de verdure sera cédé au prix de CHF 2.-/m².

L'acquisition se fera en pleine propriété selon le vœu de l'acquiesse et conformément à la politique retenue par le Conseil général pour les terrains industriels (libre choix de l'acquéreur).

Le Conseil communal a accédé à la demande de la maison mère d'Universo SA, Swatch Group, de pouvoir dès aujourd'hui faire l'acquisition d'une surface de terrain plus importante que la stricte nécessité de ses besoins de constructions immédiats. Comme pour toutes les transactions de ce type, la Ville conservera un contrôle sur l'utilisation de la parcelle cédée au travers de la constitution d'un pacte de réméré et de réméré partiel (droit de reprise du terrain s'il n'est pas construit) et d'un droit de préemption (priorité de rachat en cas de mise en vente) 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.

Les éléments d'équipement se situent à proximité immédiate de la parcelle. Les équipements à réaliser sur le bien-fonds et le raccordement seront donc à charge de l'acquéreur.

Respect des lignes prioritaires fixées par le programme de législation

La vente du terrain à Universo SA s'inscrit dans le troisième axe du programme de législation. Il nous apparaît important de permettre à une entreprise du lieu de pouvoir se développer.

Conséquences sur les finances

Avec la majorité des terrains en mains de la Ville, la parcelle visée figure au bilan pour un montant de CHF 1.-. La vente d'environ 30'875 m² au prix de CHF 100.-/m² en zone industrielle et de 5'856 m² à CHF 2.-/m² en zone de verdure et de forêt donnera donc lieu à une plus-value comptable équivalente au prix du terrain, soit environ CHF 3'099'200.-. Il faudra déduire de cette somme la taxe sur la plus-value prélevée par l'Etat dont le montant reste à déterminer.

Le produit net de la vente, conformément à l'article 57 du Règlement cantonal sur les finances et la comptabilité des communes (RFC), du 18 mai 1992, sera viré à la fortune nette.

Conséquences sur les ressources humaines

Les objets du présent rapport n'ont pas de conséquences sur les ressources humaines.

Collaboration intercommunale

La vente du terrain n'aura pas d'incidence sur la collaboration intercommunale.

Eléments relatifs au développement durable

a) aspects environnementaux

Au vu de la situation du terrain vendu, la densification du secteur déjà fortement dévolu aux activités économiques et industrielles, avec notamment la présence d'Ismecca, de la Semeuse, d'immeubles relais, etc., est en cohérence avec les préceptes d'une utilisation rationnelle du sol et des équipements. En effet, les réseaux d'énergie et de canalisations se trouvent à proximité de la parcelle ainsi que les axes routiers. En outre, la desserte en transports publics est très bonne et la prochaine réouverture de la gare de La Chaux-de-Fonds – Fiaz viendra renforcer l'offre en la matière.

Comme dans tout dossier de construction industrielle, les besoins en stationnement seront calculés en tenant compte des possibilités de transfert modal. De plus, l'entreprise sera incitée à mettre en place un plan de mobilité. Parallèlement, il sera demandé à ce que les solutions d'économies énergétiques soient prises en compte. Les associations de défense de l'environnement seront consultées lors de la phase d'octroi du permis de construire.

b) aspects sociaux

Univero emploie aujourd'hui plus de 470 collaborateurs et la réalisation de nouveaux bâtiments lui permettra de procéder aux engagements nécessaires à la croissance de sa production. De plus, l'entreprise souhaite développer de nouveaux processus de production et formera son personnel en conséquence.

c) aspects économiques

En permettant à une entreprise chaux-de-fonnière de continuer à se développer sur le territoire de la ville tout en offrant à d'autres sociétés du groupe de nouvelles surfaces dans les bâtiments existants, le projet s'inscrit parfaitement dans la stratégie de développement économique et d'aménagement souhaitée par le Conseil communal.

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

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président	La chancelière
Laurent Kurth	Muriel Barrelet

Annexes : plan de situation générale
 plan de situation cadastrale

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 Universo SA le bien-fonds n° 5826 du cadastre des Eplatures (36'732 m²) soit une surface de terrain d'environ 30'747 m² située en zone industrielle au prix de CHF 100.- le m², ainsi qu'une surface de terrain d'environ 5'985 m² située en zone de verdure au prix de CHF 2.- le m², taxes et frais d'équipement et de raccordement non compris.

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 vendus de toutes les servitudes nécessaires à la transaction immobilière et fixera dans l'acte authentique les conditions de la vente.

Article 4.- Tous frais d'acte, de plans, d'extraits de cadastre, de bornage, de notaire, 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
Marc Schafroth	Aline Fleury

