



LA CHAUX/DE/FONDS

MÉTROPOLE HORLOGÈRE  
UHRENMETROPOLE  
METROPOLI OROLOGIERA  
WATCHMAKING METROPOLIS

## Rapport du Conseil communal

**relatif à la cession d'une surface d'environ 1'608 m<sup>2</sup> de terrain  
situé en zone industrielle constituant le bien-fonds 5724 du  
cadastre des Eplatures à Applilux SA**

(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,

Applilux SA est une entreprise comptant actuellement une trentaine d'employés et qui a pour but la fabrication d'appliques et indexes pour cadrans de montres. Pour faire face à son développement, l'entreprise est à la recherche de locaux plus grands que ceux qu'elle loue actuellement. Toutefois, l'entreprise doit tenir compte d'une contrainte particulière : ses procédés de fabrication impliquent de la frappe et de l'étampage, ce qui génère des bruits solidiens (ont pour origine des vibrations) et empêchent donc toute installation à proximité immédiate d'habitations. Cette production requiert également une installation de plain-pied.

D'autre part, l'actionnaire majoritaire d'Applilux possède également une part importante du capital d'une autre société, Escad. Cette dernière est installée à l'allée du Laser. Une parcelle de terrain située en zone industrielle étant libre à côté d'Escad, Applilux a fait part de son grand intérêt pour s'installer sur ce site.

L'entreprise prévoit d'occuper prochainement une cinquantaine de personnes. Ayant été créée il y a cinq ans seulement, elle fait preuve d'une grande dynamique d'expansion.

### Projet de construction

Le bâtiment projeté est similaire en taille et volume à celui construit par Escad il y a une dizaine d'années. Il comportera 3 étages d'environ 500 m<sup>2</sup>.

### Cession de terrain

Le bien-fonds n°5724 du cadastre des Eplatures a une surface d'environ 1'608 m<sup>2</sup>.

Applilux SA n'ayant pas encore finalisé l'ensemble des modalités de financement, deux alternatives de cession du terrain sont encore discutées : soit en pleine propriété, soit en droit de superficie. Le Conseil communal souhaite néanmoins soumettre cette transaction à votre approbation sans attendre la séance du Conseil général du mois de juillet prochain, ce qui hypothéquerait toute possibilité de débiter les travaux cette année encore.

Si Applilux SA retient l'acquisition en pleine propriété, le terrain lui sera vendu au prix de CHF 100.-/m<sup>2</sup> conformément à l'usage pour du terrain industriel.

Au cas où Applilux s'oriente vers un droit de superficie d'une durée de 70 ans, celui-ci sera octroyé selon une rente superficière annuelle de CHF 4.80/m<sup>2</sup>/an. Ce montant sera indexé à l'IPC chaque année.

Deux options sont ainsi soumises à votre approbation avec l'arrêté ci-dessous, autorisant ainsi le Conseil communal à conclure cette transaction avec l'une ou l'autre des solutions.

Dans les deux cas, et comme pour toute transaction de ce type, la Ville conservera un contrôle sur l'utilisation du terrain cédé au travers de la constitution d'un pacte de réméré et de réméré partiel (droit de reprise de tout ou partie 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. Le droit de superficie s'accompagne également d'un droit de préemption légal. De plus, une condition sera fixée dans l'acte notarié limitant l'utilisation du bâtiment à des fins industrielles et artisanales (interdiction d'utilisation pour le commerce de détail par exemple) sera inscrite au registre foncier.

## **Respect des lignes prioritaires fixées par le programme de législation**

La cession de terrain pour permettre la construction d'un bâtiment destiné à abriter les activités d'Applilux SA s'inscrit dans l'axe n°3 du programme de législation. Sans la vente de ce terrain, Applilux serait réellement freinée dans son développement, car les locaux industriels pouvant convenir à ses activités sont très rares et actuellement pas disponibles sur le marché à La Chaux-de-Fonds.

## **Conséquences sur les finances**

Le terrain objet de la transaction figure au bilan pour CHF 1.-.

La vente d'environ 1'608 m<sup>2</sup> au prix de CHF 100.-/m<sup>2</sup> donnera donc lieu à une plus-value comptable équivalente à CHF 160'799.-.

Le terrain est considéré comme équipé, toutefois la présence d'une conduite d'adduction d'eau pourrait impliquer une modeste participation de la Ville si des aménagements particuliers sont requis.

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

En cas de conclusion d'un droit de superficie, la rente annuelle encaissée par la Ville sera d'environ CHF 7'720.-. Ce montant sera comptabilisé dans les recettes du compte de fonctionnement de la Ville.

## **Conséquences sur les ressources humaines**

La cession de terrain n'aura pas de conséquence sur les ressources humaines.

## **Collaboration intercommunale**

La vente de terrain à Applilux n'a pas de conséquence sur les collaborations intercommunales

## **Éléments relatifs au développement durable**

### **a) Aspects environnementaux**

Comme pour toute construction industrielle, le nombre de places de stationnement sera réduit et l'entreprise devra mettre en place un plan de

mobilité. D'autre part, en s'installant à proximité de sa société "sœur" Escad, Applilux pourra bénéficier de synergies dans le partage de certaines infrastructures, ce qui permet une situation rationnelle et une densification de l'utilisation du sol.

b) Aspects sociaux

En développant et en pérennisant les emplois proposés par Applilux, on contribue à développer et ancrer dans la région un savoir-faire très particulier et pointu. En effet, la fabrication d'appliques requiert des techniques et savoirs particuliers. Une entreprise telle qu'Applilux contribue au maintien et surtout à la transmission de ces éléments.

c) Aspects économiques

Outre le savoir-faire remarquable qui renforce le cluster horloger de notre ville et sa chaîne de valeur ajoutée, le développement des activités d'Applilux SA s'inscrit dans la stratégie de politique économique souhaitée par le Conseil communal. Ce projet participe à l'ancrage de PME dans le tissu économique local et à la consolidation d'emplois dans notre ville.

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

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président

Pierre-André Monnard

Le chancelier

Thibault Castioni

Annexes :

- Plan "Situation générale"
- Plan "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 céder contre paiement à Applilux SA, une surface de terrain d'environ 1'608 m<sup>2</sup> à détacher du bien-fonds n°5724 du cadastre des Eplatures. La concrétisation de la cession s'effectuera, au choix d'Applilux SA, soit :

- a) par une vente immobilière, au prix de CHF 100.-/m<sup>2</sup>, taxes et frais d'équipement et de raccordement non compris.
- b) par la constitution d'un droit de superficie, d'une durée de 70 ans dont la rente superficière annuelle s'élève à CHF 4.80/m<sup>2</sup>, indexée à l'IPC, taxes et frais d'équipement et de raccordement non compris.

**Article 2.-** Des droits de réméré et de préemption en faveur de la Ville de La Chaux-de-Fonds seront constitués en cas de vente immobilière. Des droits de retour anticipé du droit de superficie et de préemption en faveur de la Ville de La Chaux-de-Fonds seront constitués en cas de constitution d'un droit de superficie.

**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 la vente.

**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.-** L'éventuelle plus-value nette réalisée sur la vente du terrain sera virée à la fortune.

**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                      La secrétaire  
Pierre-Alain Borel              Maria Belo