



LA CHAUX-DE-FONDS

MÉTROPOLIS NOBLÉSIÈNE
L'INTERMÉTROPOLITAIN
MÉTROPOLIS LÉVELLÉSIÈRE
MÉTROPOLIS MÉTROPOLITAIN

Rapport du Conseil communal

**relatif à la cession d'une surface d'environ 3'700 m² de terrain
situé en zone industrielle à détacher du bien-fonds 6709 du
cadastre des Eplatures à Neode SA et à l'octroi d'une
subvention de garantie de loyer**
(du 21 mars 2012)

au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

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

Présentation de Neode

Créé en 2003, le Parc scientifique et technologique Neode SA soutient les jeunes entreprises et les sociétés en phase de démarrage : de l'hébergement à la conception, en passant par la réalisation et la commercialisation de produits novateurs.

La mise en place de cette structure est le fruit d'un partenariat entre l'Etat de Neuchâtel, les institutions de recherche et de formation, les représentants de l'économie du Canton et de l'économie privée. Avec deux sites, à Neuchâtel et depuis 2005 à La Chaux-de-Fonds, le Parc bénéficie d'une implantation idéale au cœur du tissu industriel, de recherche et de formation.

Neode s'inscrit ainsi comme un instrument de promotion économique. Il contribue au renouvellement et à la diversification du tissu économique régional, en valorisant et en favorisant la création d'emplois.

Neode met à disposition des infrastructures "clef en main", telles que les bureaux, les salles blanches, les ateliers. Ceci permet, en partie, le développement de sociétés porteuses de projets innovants ayant un lien avec le tissu industriel ou avec la recherche institutionnelle régionale.

Missions

Neode assume une mission d'intérêt général au bénéfice de la collectivité et de l'économie du canton de Neuchâtel.

Soutenir la création de nouveaux projets et de nouvelles entreprises dans le domaine de la micro et de la nanotechnologie.

Faciliter le démarrage et la croissance de jeunes entreprises en leur offrant des espaces dans l'incubateur.

Accompagner le développement de sociétés porteuses de projets innovants en leur proposant des espaces dans la pépinière d'entreprises.

Encourager le transfert de technologies entre l'économie privée, les centres de recherche et les Hautes Ecoles.

Valoriser la coopération entre chercheurs et industriels.

Actionnariat et Conseil d'administration

Comme écrit plus haut, Neode est le fruit d'un partenariat entre l'Etat, les institutions de recherche et de formation du Canton et l'économie cantonale, qui se partagent le capital actions. Cette plate-forme multifonctions, créée en 2003 à l'initiative du Gouvernement neuchâtelois, fonctionne sous statut privé. Ses actionnaires sont les suivants :

- Association industrielle et patronale
- Banque cantonale neuchâteloise
- Centre suisse d'électronique et de microtechnique
- Chambre neuchâteloise du commerce et de l'industrie
- Commune de Val-de-Travers
- Etat de Neuchâtel
- Haute Ecole Arc
- Université de Neuchâtel
- Ville de Neuchâtel
- Ville du Locle
- Ville de La Chaux-de-Fonds

Le Conseil d'administration de Neode est actuellement composé de cinq membres :

- Nicolas Wavre, Administrateur - Président
- Raymond Stauffer, Administrateur - Vice-Président
- Luc Olivier Bauer, Administrateur - Secrétaire
- Jacques Jacot, Administrateur
- Jean-Nathanaël Karakash, Administrateur (représentant les Villes)

Activités

Le Parc facilite le démarrage et la croissance des jeunes sociétés porteuses de projets novateurs valorisant le tissu industriel neuchâtelois dans les domaines économiques suivants :



Les domaines valorisant la micro et la nanotechnologie font également partie du terrain d'action de Neode.

Le Parc scientifique et technologique intervient en mettant à disposition des infrastructures, en accompagnant et en apportant toutes les compétences professionnelles nécessaires au développement des start-up et des PME,

de la recherche de fonds en passant par la réalisation et la commercialisation de produits innovants.

Neode constitue des offres sur mesure pour un **hébergement** clé en main :

- Bureaux meublés
- Salles blanches
- Ateliers
- Internet
- Poste informatique
- Centre d'impression
- Laboratoires
- Services (accueil, réception, comptabilité, etc.)
- Capital de démarrage ("*seed money*") via Finergence
- Coaching managérial
- Réseau de compétences
- Industrialisation
- Prix forfaitaire (fortement discounté)

De plus, Neode offre la possibilité de louer des salles de conférence sur deux sites à Neuchâtel et à La Chaux-de-Fonds.

Dans le cadre de l'incubation, Neode peut aider à trouver les premiers **financements** du projet, notamment pour bénéficier des prestations de Finergence.

Finergence est une fondation active dans le financement initial d'entreprises novatrices et a pour but d'apporter un soutien matériel au lancement de projets à caractère innovateur, scientifique et technologique.

Cette fondation a été constituée en 2003, parallèlement à la création du Parc scientifique et technologique, elle est également l'un des instruments de promotion économique du canton de Neuchâtel. Sa vocation est de fournir, en principe sous forme de prêt, le capital initial (ou "*seed-money*") nécessaire pour démontrer la faisabilité d'un projet, la validité d'une idée, son potentiel de mise sur le marché, tout au début du processus, en amont de l'intervention d'autres partenaires financiers tels qu'investisseurs, organes de subventionnement ou de capital-risque etc.... Naturellement, Neode a tissé des liens étroits avec ces partenaires financiers et Neode bénéficie d'un réseau de capitalistes-risqueurs.

Par ailleurs, Neode offre des aides en diminuant le coût des prestations proposées (bureaux, ateliers, ...) à certaines des sociétés hébergées en fonction du stade de développement atteint.

Neode héberge plusieurs sociétés sur deux sites, à Neuchâtel et à La Chaux-de-Fonds où le Parc héberge également l'Institut des Microtechnologies Appliquées (IMA) de la Haute école Arc Ingénierie. En effet, pour favoriser le développement des innovations, il est important que les start-up soient hébergées à proximité d'un centre de recherche.

La HE-Arc, avec ses activités de recherche appliquée, joue un rôle des plus actifs pour résoudre des problèmes technologiques ou préparer l'industrialisation de nouvelles technologies.

En incluant l'IMA, le nombre de start-up actuellement hébergées à La Chaux-de-Fonds est de quatorze, représentant au total 93 emplois. La liste figure en annexe.

Perspectives de développement

Le premier bâtiment de La Chaux-de-Fonds est presque plein. Neode a dû refuser l'octroi de locaux à des start-up basées en son sein. Il devient donc essentiel que les sociétés démarrant leur deuxième étape de développement puissent trouver plus d'espace et libérer ainsi d'autres places au sein du bâtiment.

Le Parc accueille entre deux et trois nouvelles start-up par année à La Chaux-de-Fonds. Ces dernières sont généralement actives dans la production industrielle. Maintenant que le bâtiment a plus de cinq ans, des entreprises recherchent des locaux à proximité de Neode et souhaiteraient les aménager en fonction de leurs besoins.

Neode a donc imaginé un processus pour avoir sur chaque site suffisamment d'espace afin de recevoir des sociétés en création. Après quelques années, et pour faciliter leur installation définitive dans la région, il est important que les entreprises puissent disposer de surfaces de travail.

Projet de construction

Le bâtiment projeté résulte du projet lauréat du concours d'architecture et d'entreprise totale organisé en 2010 par Sillatech et les Autorités cantonales pour Neode et la HE-Arc. La HE-Arc s'est par la suite retirée du projet, ce qui a stoppé l'octroi du mandat au lauréat.

Aujourd'hui, Neode, au vu de ses besoins et de la demande actuelle pour des locaux industriels aménagés, reprend le projet en collaboration avec l'entreprise lauréate.

Le bâtiment situé en Est de Neode 1 offrira quelque 6'200 m² de surface brute de plancher répartie sur 4 étages, dont un sous-sol et une liaison

souterraine avec le premier bâtiment. Les deux bâtiments partageront certaines infrastructures techniques.

Les activités directement en lien avec Neode occuperont plus d'un tiers de l'espace disponible dans un premier temps et s'étendront progressivement. Il est donc prévu de louer les locaux à des entreprises tierces durant une première période. Après quelques années, lorsque le développement de Neode nécessitera de nouvelles surfaces, l'échéance des baux conclus avec les premiers locataires permettra à Neode d'occuper davantage de locaux. De même, les starts-up hébergées par Neode sont par essence destinées à prendre leur indépendance au terme d'une période de 5 à 8 ans d'existence. On note une forte propension de ces sociétés à souhaiter rester à proximité du Parc scientifique, même si elles ne peuvent plus prétendre rester hébergées directement par Neode au terme des conditions fixées. Le projet intègre ainsi un concept "d'hôtel d'entreprises".

Deux sociétés de la place, actives dans le domaine des microtechniques et de l'horlogerie, sont déjà très intéressées à louer des surfaces.

Il faut signaler que le service économique a été en contact avancé avec une entreprise à fort contenu technologique ayant besoin de salles blanches et devant déménager de son site actuel situé sur le Littoral neuchâtelois. Cette dernière, même si elle s'est déclarée très intéressée par Neode 2, a préféré déménager sur un site vaudois immédiatement disponible au vu des incertitudes subsistant encore jusqu'ici concernant la réalisation du bâtiment à La Chaux-de-Fonds et du temps nécessaire à sa construction. On constate dès lors à nouveau que le fait de disposer de surfaces industrielles disponibles et aménageables à court terme est un élément clé pour attirer ou conserver des sociétés. Au vu de la demande actuelle de locaux industriels, nous sommes convaincus que pratiquement l'ensemble des surfaces aura trouvé preneur lorsque le bâtiment sera terminé. Il semble utile d'insister ici sur le fait que l'élément de disponibilité est essentiel pour pouvoir mener une politique de promotion économique proactive.

Dans le cadre de Neode 2, nous souhaitons pouvoir favoriser l'installation et le développement d'entreprises industrielles et de services à fort contenu technologique. Il ne s'agit donc pas de "remplir pour remplir", mais de procéder à un choix de locataires judicieux qui peuvent bénéficier de synergies diverses du fait de leur proximité entre elles et avec le Parc scientifique et technologique.

D'autre part, afin de permettre au projet de démarrer et de voir le jour, nous proposons à votre Autorité d'octroyer à Neode SA une prise en charge des

loyers des locaux qui seraient vacants sur une surface maximale de 20% du bâtiment, durant une année et demie après l'entrée en exploitation, de manière dégressive (20% durant 6 mois, $\frac{2}{15}$ durant 6 mois et $\frac{1}{15}$ durant 6 mois) et au maximum pour un montant de CHF 204'000.- au total.

Cession de terrain

Neode SA n'ayant pas encore complètement finalisé l'ensemble des modalités de financement du projet d'extension, deux alternatives de cession du terrain sont encore à l'étude : soit en pleine propriété, soit en droit de superficie. Le Conseil communal souhaite néanmoins permettre de finaliser cette transaction avant le mois de juillet prochain, date de votre prochaine séance permettant de présenter des rapports et des arrêtés.

Si Neode retient l'acquisition en pleine propriété, le terrain lui sera vendu au prix de CHF 100.-/m².

Au cas où Neode s'oriente vers un droit de superficie d'une durée de 70 ans, celui-ci sera octroyé selon une rente superficière annuelle de CHF 3.-/m²/an. Ce montant sera indexé à l'IPC chaque année. Le montant de l'annuité a volontairement été calculé de manière favorable à l'acquéreur au vu de la forte composante d'utilité publique du projet. Au cas où le projet prenait une tournure plus "marchande", une augmentation progressive à CHF 4.80/m²/an sera appliquée.

Pour la construction du premier bâtiment de Neode en 2004, la Ville avait cédé le terrain en pleine propriété gratuitement, au titre de l'intérêt public. Le fait que le bâtiment pourra être partiellement utilisé par des sociétés externes au Parc scientifique justifie cette position intermédiaire, octroyant un droit de superficie à titre onéreux, mais à des conditions plus favorables que s'il s'agissait d'un projet totalement privé.

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 usages industriels et artisanaux (interdiction d'utilisation commerciale par exemple).

Respect des lignes prioritaires fixées par le programme de législation

La cession de terrain pour permettre la construction de Neode 2 s'inscrit dans l'axe n°3 du programme de législation "valorisation des fonctions, des prestations et des espaces urbains". Le développement de Neode est mentionné sous la rubrique "projets stratégiques/espace urbain". Le programme indique même la participation financière de la Ville à la construction d'un nouveau bâtiment, ce à quoi le Conseil communal a renoncé au profit de la garantie octroyée pour les locaux vacants durant les premiers mois de mise en service.

Subventions

Comme mentionné plus haut, et afin de pouvoir donner l'impulsion au démarrage de la construction, nous proposons de consacrer, si nécessaire, une somme maximale de CHF 204'000.- à la prise en charge des loyers qui seraient vacants. En fonction de la date de livraison de l'ouvrage, cette participation prendra vraisemblablement effet sur les années 2013 – 2014.

Conséquences sur les finances

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

La vente d'environ 3'700 m² au prix de CHF 100.-/m² donnera donc lieu à une plus-value comptable équivalente à environ CHF 369'999.-. L'Etat de Neuchâtel percevra une taxe sur la plus-value qui viendra en déduction de ce montant.

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.

En cas de conclusion d'un droit de superficie, la rente annuelle encaissée par la Ville sera d'environ CHF 11'100.-. Ce montant sera comptabilisé dans les recettes du compte de fonctionnement de la Ville.

La subvention de garantie des loyers d'éventuelles surfaces vacantes, équivalente au maximum à CHF 204'000.- pour 18 mois, sera portée aux budgets des années correspondantes sur le compte de fonctionnement du service économique consacré aux subventions "participation de la Ville au développement économique".

La Ville a en revanche renoncé à participer financièrement à la construction du bâtiment.

Conséquences sur les ressources humaines

La cession de terrain et la subvention n'auront pas de conséquence sur les ressources humaines.

Collaboration intercommunale

Comme écrit plus haut, Neode est une institution cantonale exploitant deux sites. Les Villes du Locle, du Val-de-Travers et de Neuchâtel sont également actionnaires de la société.

Éléments relatifs au développement durable

a) Aspects environnementaux

Le schéma directeur d'aménagement du Crêt-du-Locle, élaboré suite à un concours, est actuellement en procédure de validation et entrera vraisemblablement en vigueur dans un avenir proche. Ce schéma sera soumis pour information à votre Conseil avant de donner lieu à diverses procédures formelles d'aménagement du territoire. Il intègre de nombreuses spécifications liées au développement durable. Ainsi, par exemple, l'implantation des bâtiments, les sources énergétiques, les solutions de transports, les aménagements paysagers, etc. sont prescrits par le schéma et visent à préserver l'environnement au maximum. Toutes les contraintes du nouveau plan d'aménagement ont été intégrées au cahier des charges du contrat d'entreprise générale. Ainsi, le projet retenu privilégie les énergies renouvelables, limite le nombre de places de stationnement et prévoit qu'elles s'intègrent en sous-sol au fur et à mesure de l'agrandissement du Parc scientifique.

De plus, Neode a déjà incité ses locataires à établir un plan de mobilité.

b) Aspects sociaux

Le développement d'un Parc scientifique et technologique au sein d'un pôle économique s'inscrit entièrement dans un processus de développement et de mise en oeuvre du savoir et du savoir-faire à différents niveaux. Non seulement, les formations dispensées dans l'institut de la HE-Arc, la possibilité d'hébergement et de "coaching" offerte aux jeunes pousses, mais aussi les synergies qui peuvent être développées entre institut, incubateur et entreprises, concourent à la transmission des connaissances et donc à la formation de la relève. Ainsi, la pérennisation des connaissances et de la structure économique renouvelle le tissu industriel et garantit de futurs emplois pour la population.

c) Aspects économiques

La recherche et la création de nouvelles entreprises offre des opportunités de renouvellement et de diversification des activités économiques, notamment par l'élaboration de nouveaux procédés de fabrication plus performants en termes environnementaux et pouvant offrir de nouveaux débouchés. C'est donc un gage de durabilité des activités. De plus, la présence de main-d'œuvre qualifiée dans une région est une condition de base au succès du développement 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 cette cession de terrain et l'octroi d'une subvention en votant les arrêtés ci-dessous.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président

Le chancelier

Pierre-André Monnard

Thibault Castioni

Annexes :

- A. Plan "Situation générale"
- B. Plan "Situation cadastrale"
- C. Liste des sociétés hébergées par Noede à La Chaux-de-Fonds

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

Vu un rapport du Conseil communal

Arrête :

Arrêté No 1

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à céder contre paiement à Neode SA, une surface de terrain d'environ 3'700 m² à détacher du bien-fonds n° 6709 du cadastre des Eplatures. La concrétisation de la cession s'effectuera, au choix de Neode SA, soit :

a) par une vente immobilière, au prix de 100.-/m², 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 Fr. 3.-/m², 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.- La 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.

Ainsi arrêté en séance du Conseil général du 3 avril 2012

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

Arrêté No 2

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à octroyer à Neode SA une subvention de CHF 204'000.- au maximum au titre de garantie de loyer des locaux vacants.

Article 2.- Le Conseil communal définira les modalités d'octroi de la subvention dans le contrat écrit qu'il passera avec Neode SA.

Article 3.- La subvention sera enregistrée dans le compte de fonctionnement du service économique "participation de la Ville au développement économique" (122.365 6600).

Article 4.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

Ainsi arrêté en séance du Conseil général du 3 avril 2012

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