



VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL

à l'appui de la cession à l'Etat de Neuchâtel d'une parcelle d'environ 7'000 m² en vue de la création d'un parc scientifique et technologique cantonal et de la vente d'une parcelle de 15'000 m² pour la réalisation de la H20

(du 16 juin 2003)

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

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

Le 19 février dernier, votre Conseil approuvait l'affectation en zone industrielle du bien-fonds 96 du cadastre des Eplatures, propriété de la ville de La Chaux-de-Fonds, en vue de la création du nouveau parc scientifique et technologique cantonal (PSTN).

Depuis cette date, le Département de l'économie publique (DEP) a mandaté des bureaux d'aménagistes et d'ingénieurs afin de mettre en œuvre dans les meilleurs délais cet important ouvrage. Un bureau d'aménagement a déterminé un périmètre d'implantation du premier bâtiment compatible avec le développement futur de l'ensemble du terrain qui, lui, fait l'objet d'une étude en cours. Le cahier des charges pour cette première implantation ainsi que pour l'étude ultérieure prescrit le maintien de la ferme Eplatures-Grise 16 et sa réhabilitation à usage de locaux annexes pour le PSTN. L'étude de cette réhabilitation sera entreprise ultérieurement dans la mesure où les locataires actuels ont obtenu le droit d'occuper l'appartement jusqu'en avril 2004.

Dans le cadre d'une politique de développement durable, respectueuse de l'environnement, une étude sera entreprise pour implanter une centrale de chauffage et un réseau de distribution de la chaleur afin de desservir ce secteur de la zone industrielle des Eplatures. Les eaux claires des bâtiments devront être infiltrées dans le sol.

L'intention de l'Etat est d'attribuer, en juillet prochain déjà, le mandat de construction des bâtiments à une entreprise générale, la procédure sélective ayant d'ailleurs récemment été initiée. Selon le cahier des charges établi par le DEP, l'entreprise adjudicataire devra acquérir le terrain nécessaire au PSTN et construire le premier bâtiment à ses frais, sur la base d'un contrat forfaitaire, pour revendre ensuite le tout à la société Silatech, qui sera propriétaire des immobilisations du parc technologique. Silatech est une société à vocation immobilière qui est chargée de la gestion de tous les sites du parc.

Comme certains secteurs du Centre suisse d'électronique et de microtechnique SA se voient dans l'obligation de déménager, le nouveau bâtiment du PSTN destinés à les accueillir devra impérativement être achevé en 2004. Le temps presse donc et il n'est pas possible d'attendre de connaître le nom de l'entreprise adjudicataire pour lui céder le terrain propriété de la ville.

C'est pourquoi, et afin de permettre de respecter les délais impartis, le Conseil communal propose de céder à l'Etat une parcelle d'env. 7'000 m² à détacher du bien-fonds 96 du cadastre des Eplatures, d'une superficie de 68'607 m², avec faculté de substitution à l'entreprise qui sera mandatée au mois de juillet prochain.

La surface de 7'000 m² correspond à la première étape du PSTN, mais le cahier des charges du bureau d'aménagistes mandaté par le Département de l'Economie publique comprend l'établissement d'un schéma directeur pour toute la parcelle, dans la perspective du développement ultérieur de ses activités. Outre le terrain nécessaire à la première étape du PSTN, une partie de l'angle nord du terrain devra également être cédée à l'Etat pour le passage de la H20.

Le premier bâtiment du PSTN, dont les dimensions sont fixées à 24 m x 66 m, sera implanté au sud de la ferme existante et son accès se fera à terme par une future route communale à partir du giratoire prévu sur la H20. La localisation de cette implantation est déterminé par la volonté de ne pas préteriter le développement ultérieur du projet sur la totalité du bien-fonds, tout en laissant libre l'espace nécessaire au chantier de la H20. Jusqu'à la réalisation de cette dernière, la route existante permettra la desserte provisoire du bâtiment. Une cinquantaine de places de stationnement sont prévues.

En ce qui concerne le prix du terrain, les négociations avec le Canton ont permis de fixer à Frs 15.-/m² pour les 15'000 m² environ nécessaires à la future H20, soit le prix fixé par le Service cantonal des ponts et chaussées pour l'acquisition des autres parcelles nécessaires à la H20.

En ce qui concerne les 7'000 m² nécessaires à la première étape du PSTN, le Conseil communal est entré en matière pour favoriser au maximum l'implantation rapide de cette institution essentielle pour la ville et le Jura neuchâtelois, en mettant gratuitement le terrain à disposition du Canton, à charge pour ce dernier d'assumer les frais d'équipement, qui se montent à Frs 30.-/m².

Cette décision est en outre motivée par les importants frais d'études assumés par l'Etat pour la valorisation de la partie industrielle des Eplatures-Grise et par l'intérêt prépondérant que représente pour la région le développement scientifique et technologique induit par le PSTN.

La décision mettre à disposition gratuitement ces 7'000 m² ne préjuge en rien le prix de vente ultérieur du reste de la parcelle, même si la ligne à haute tension qui la traverse en diagonale limite en partie les possibilités de construire.

Les frais d'équipement ont été déterminés en application du règlement concernant l'équipement des terrains constructibles du 26 octobre 1998 et s'élèvent à Frs 15.- par m² pour l'équipement, d'eau, de gaz et d'électricité, Frs 15.-par m² pour les égouts, les routes, l'éclairage public et les trottoirs. Ces frais d'équipement ont été calculées pour l'ensemble de la zone potentiellement constructible et les équipements eux-mêmes seront réalisés au fur et à mesure des besoins, en coordination avec les travaux de construction de la H20. Ces réalisations feront l'objet de demandes de crédit ultérieures.

Compte tenu de l'importance que revêtira le PSTN pour l'avenir des Montagnes neuchâteloises, par le développement des savoir-faire technologiques, nous vous proposons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, d'accepter les deux arrêtés suivants :

LE CONSEIL GÉNÉRAL
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 vendre en pleine propriété à l'Etat de Neuchâtel une surface d'environ 15'000 m² à détacher du bien-fonds 96 du cadastre des Eplatures, au prix de Fr. 15.- le m² pour le sol nécessaire à la future H20.

Article 2.- 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 3.- Tous frais d'actes, de plans, d'extraits du cadastre, de bornage, etc. sont à la charge de l'acquéreur.

Article 4.- Le Conseil communal signera les actes authentiques relatifs à cette transaction immobilière.

Article 5.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

Arrêté no 2

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à céder à titre gratuit, en pleine propriété, à l'Etat de Neuchâtel une surface d'environ 7'000 m², à détacher du bien-fonds 96 du cadastre des Eplatures, pour la construction de la première étape du PSTN.

Article 2.- Une faculté de substitution est accordée à l'acquéreur, en faveur de l'entreprise générale qui sera mandatée pour la construction d'un parc technologique.

Article 3.- Un droit de réméré d'une durée de trois ans à partir de la signature de l'acte sera annoté au Registre Foncier. Un droit de préemption sera constitué en faveur de la Commune de La Chaux-de-Fonds. L'acte authentique fixera également les conditions du retour anticipé du droit.

Article 4.- Tous frais d'actes, de plans, d'extraits du cadastre, de bornage, 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 COMMUNAL

Le Président:
Chs Augsburger

La Secrétaire:
C. Stähli-Wolf