



VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL

relatif à la vente d'un terrain en zone industrielle aux Eplatures d'une surface d'environ 6'730 m² à la société Greubel Forsey S.A. et à la constitution d'un droit d'emption

(du 18 avril 2007)

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

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

Présentation de l'entreprise

Greubel Forsey SA, CompliTime SA, GFPI SA et CT Design SA sont des sociétés que l'on peut considérer comme appartenant au même groupe, leurs actionnaires uniques ou majoritaires étant identiques.

Greubel Forsey SA a pour but la fabrication et la commercialisation des montres haut de gamme Greubel Forsey. Ses fondateurs, M. Robert Greubel et M. Stephen Forsey sont deux horlogers passionnés par la technique et le développement de nouveautés. Leur société a lancé en 2004, sous la marque Greubel Forsey "GF", une première série de montres incorporant un nouveau tourbillon innovant permettant une compensation dans toutes les positions de la montre. Cette innovation est révolutionnaire dans le domaine du tourbillon, car elle permet d'obtenir une moyenne de marche dans le plan volumique, sans que cela n'ait trop d'incidence sur l'épaisseur de la montre. Ces montres de prestige, ayant une très forte connotation artisanale, sont vendues en petites quantités. Elles sont exclusives dans leur réalisation, tant au niveau technique que du style. Le prix public d'une pièce s'établit en moyenne à CHF 400'000.-, hors taxes. Vous pourrez découvrir ces merveilles sur le site Internet

"www.greubelforsey.com". Forte de sa réussite dans la commercialisation du tourbillon à 30°, la société développe de nouveaux modèles toujours orientés vers l'innovation, la qualité, l'artisanat et l'esthétisme. Pour ce faire, Greubel Forsey s'entoure de nouvelles compétences en recrutant des spécialistes de l'horlogerie technique et haut de gamme. De plus, des moyens importants sont consacrés à l'investissement dans les machines et outils de production. L'élargissement des compétences et moyens de production devrait permettre à la société de devenir une véritable manufacture horlogère.

Créée en 2001, CompliTime SA est spécialisée dans le conseil, la production et la commercialisation d'horlogerie à hautes complications. Elle a pour ambition de se situer dans la plus haute technicité horlogère, aux limites de la complexité, ce qui implique le recours aux techniques les plus modernes tout en conservant un artisanat dans le plus grand respect des traditions. C'est pourquoi la société emploie des horlogers, micromécaniciens et ingénieurs de premier plan. Elle a parfois également recours à des collaborations externes.

Outre ses activités de conseil en matière de recherche et développement, construction, approvisionnement, etc. à d'autres entreprises horlogères, CompliTime a conclu divers contrats portant sur l'étude, le développement et la réalisation de produits comportant des innovations techniques majeures avec de prestigieuses sociétés horlogères. Les sociétés qui sont susceptibles de proposer des services similaires à ceux de CompliTime ne sont pas indépendantes. CompliTime n'a donc pratiquement aucun concurrent, elle peut proposer ses services à toutes les marques.

CT Design SA offre, en complément à CompliTime, des prestations de design pour les différents acteurs du monde horloger.

Enfin, GFPI SA a pour but l'acquisition et l'administration de droits de propriété intellectuelle. La société n'emploie pas de personnel, mais fait appel à différents spécialistes de la propriété intellectuelle de la région aussi bien au niveau juridique que technique.

Le groupe Richemont a pris une participation minoritaire dans les sociétés Greubel Forsey et GFPI. Cette participation est intervenue après de longues années de collaboration. C'est une forme de reconnaissance pour Greubel Forsey. La transaction permet aussi de pérenniser la marque.

Ambitions de l'entreprise

Par la nature de ses produits à hautes complications, les montres Greubel Forsey sont vendues sur tous les continents à une clientèle bien définie. En effet, les premiers intéressés sont des collectionneurs et amateurs fortunés. Actuellement, Greubel Forsey dispose de 15 points de vente répartis dans le monde entier.

Il est prévu de porter ce nombre à 30. De même, le groupe ambitionne de développer ses activités. Alors que le chiffre d'affaires réalisé en 2006 est de l'ordre de CHF 8 mio, il est prévu de réaliser près de 20 mio à l'horizon 2010.

Parallèlement, le groupe emploie actuellement près de 50 personnes, pour la plupart extrêmement qualifiées. L'emploi devrait augmenter de près de 50% en 3 ans.

Recherche d'un terrain

Le Service économique a rencontré pour la première fois les responsables de l'entreprise en 2005. Ces derniers étaient confrontés à d'importants problèmes de locaux. En effet, le siège et les principaux ateliers des sociétés sont situés à l'Ancien Manège, site qui n'offre pas de possibilités d'extension. L'exiguïté des locaux actuels freine le développement du groupe. Les responsables se sont approchés de la coopérative de l'Ancien manège ainsi que du propriétaire du bâtiment adjacent, mais aucune solution n'a pu être trouvée. Greubel Forsey aurait souhaité pouvoir étendre ses activités sur ce site qui a été initialement choisi pour ses aspects patrimoniaux et traditionnels qui correspondent parfaitement à l'image que souhaite avoir la marque. Aujourd'hui le groupe est disséminé sur 6 sites différents et cherche toujours de nouveaux locaux. Cet éparpillement pose de nombreux problèmes logistiques et induit des surcoûts importants, sans oublier la perte d'efficience.

D'autre part, la société Neo Desis qui emploie 5 personnes souhaite pouvoir se rapprocher du groupe. Le groupe souhaite également intégrer un atelier de fabrication de boîtes de montres avec lequel il est actuellement en pourparlers.

C'est pourquoi le groupe a choisi de réaliser un nouveau bâtiment. Les aspects de valorisation de l'image étant extrêmement importants, les dirigeants ont d'emblée indiqué qu'ils souhaitaient pouvoir disposer d'un élément lié au patrimoine régional traditionnel. C'est pourquoi la Ville a proposé à Greubel Forsey le terrain situé au Nord de Neode sur lequel se trouve une ancienne ferme inhabitée, mais comportant des éléments architecturaux répertoriés par les monuments et sites.

Projet de construction

Le Conseil communal a accepté d'entrer en matière sur une vente de terrain à Greubel Forsey à condition que la ferme qui s'y trouve soit conservée, rénovée et valorisée. En effet, les fermes traditionnelles sont devenues relativement rares, un certain nombre ont même été détruites ces dernières années. C'est pourquoi le bâtiment existant devra être intégré dans le projet de construction.

La ferme sera donc entièrement rénovée. Elle est destinée à abriter le centre administratif du groupe et à l'accueil des clients et visiteurs.

Une nouvelle construction reliée en sous-sol à la ferme viendra s'ériger en Est de cette dernière. Ce bâtiment abritera toutes les activités de recherche et développement ainsi que la production des sociétés citées plus haut. Il est prévu de construire 3 niveaux d'une surface d'environ 1000 m². Ces trois niveaux seront complétés par un sous-sol qui sera destiné au parking.

Le projet présenté (voir schéma en annexe) est très original et ambitieux. Il faut relever l'effort d'intégration de la ferme et la grande attention portée à l'environnement paysager. Ainsi, la toiture végétalisée est prévue en "prairie fleurie".

Nature de la transaction

Il vous est proposé de céder en pleine propriété une surface d'environ 6'730 m² à détacher du bien-fonds 6183 du cadastre des Eplatures. Le prix de la transaction est fixé à Fr. 80.- le mètre carré, et est conforme aux dernières transactions réalisées par la Ville pour des terrains industriels. La ferme est cédée gratuitement, étant donné l'engagement de la société à la rénover (ce qui a un coût supérieur à une nouvelle construction) et le fait qu'elle amène des contraintes supplémentaires. En effet, la partie Ouest du terrain ne pourra pas être construite, la Ville souhaitant que la ferme soit mise en valeur et reste visible. Greubel Forsey, pour des raisons financières, a privilégié le mode d'acquisition en pleine propriété. Le Conseil communal a approuvé cette demande souhaitant de manière générale, offrir l'alternative entre le droit de superficie et la vente en pleine propriété 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 3'193 m² située sur la partie Nord-Est du même bien-fonds 6183 du cadastre des Eplatures, afin de lui permettre, le moment venu, d'acquérir le terrain nécessaire à la réalisation de l'extension envisagée. Ce droit d'emption sera qualifié. Il pourra s'exercer durant les dix années qui suivent la signature de l'acte authentique, avec une possibilité de prolongation de 5 ans.

Le prix de la future transaction est fixé à Fr. 90.- le mètre carré, indexé à l'IPC. L'indice de référence sera celui du mois durant lequel on signera l'acte de la première vente. De plus, dans l'intervalle, Greubel Forsey prendra à sa charge l'entretien de ce bien-fonds.

Le terrain (environ 1'370 m²) situé sur la partie Nord-Ouest du même bien-fonds 6183 du cadastre des Eplatures, fera également l'objet d'un droit d'emption qualifié à Fr. 30.- le mètre carré. Une servitude d'interdiction de construction sera constituée. Cette dernière a pour but de maintenir la visibilité de la ferme et de Neode. Le positionnement stratégique de ce terrain par rapport à la H20 nous incite à conserver un dégagement gage d'un paysage et d'un environnement préservé. L'entretien de cette parcelle sera à charge de l'entreprise.

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 6'730 m² au prix de Fr. 80.-/m² donnera lieu à une plus-value équivalente au prix du terrain, soit environ Fr. 538'400.-.

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. Au vu de la situation du terrain vendu, la densification de la zone, où Neode est déjà installé et continuera à se développer, permettra de desservir le secteur en ouvrant une ligne de bus reliant la Combe-à-l'Ours et la nouvelle halte ferroviaire du Crêt-du-Locle, dont la réouverture est fixée à l'été 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 Greubel Forsey, 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'améliorer son image en rénovant une bâtisse actuellement non utilisée et en l'intégrant dans un projet architecturalement exemplaire et ambitieux. Le Conseil communal espère, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères générales, Messieurs les Conseillers généraux, 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 : projet de construction
schéma du bien-fonds cédé et droit d'emption
plan de la situation générale de la parcelle

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 Greubel Forsey SA une surface de terrain d'environ 6'730 m² à détacher du bien-fonds n°6183 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 Greubel Forsey 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 3'193 m² à détacher du bien-fonds n°6183 du cadastre des Eplatures, au prix de Fr. 90.- le m² indexé à l'IPC et sur une surface d'environ 1'370 m² au prix de Fr. 30.- le m². L'indice de référence sera celui du mois durant lequel on signera l'acte de la première vente. A cette échéance, les parties pourront convenir d'un nouveau droit d'emption d'une durée de 5 ans.

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.

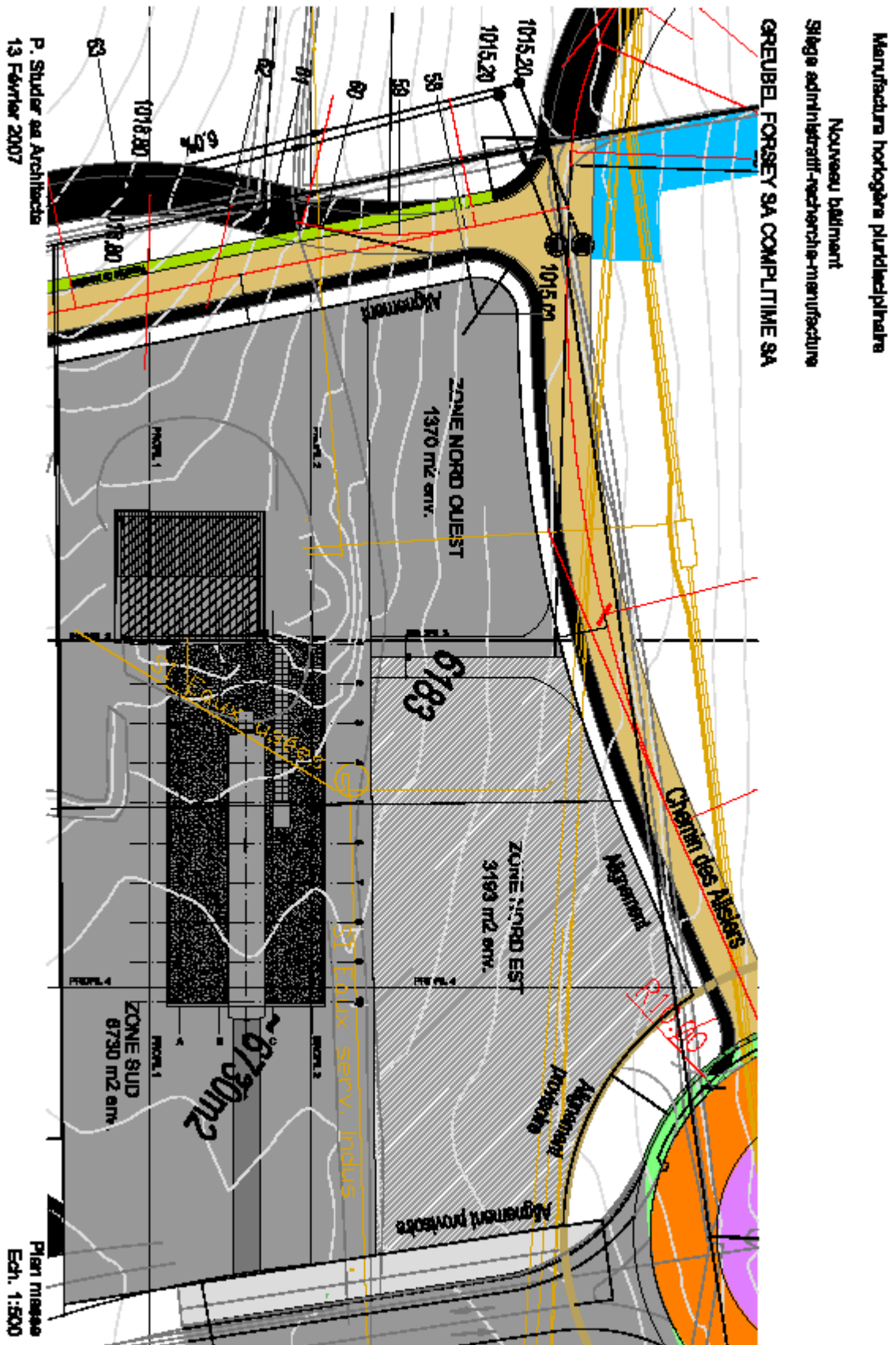
Article 5.- Tous frais d'acte, de plans, d'extraits de cadastre, de bornage, de notaire, etc. sont à la charge de l'acquéreur.

Article 6.- Le Conseil communal signera les actes authentiques relatifs à cette transaction immobilière.

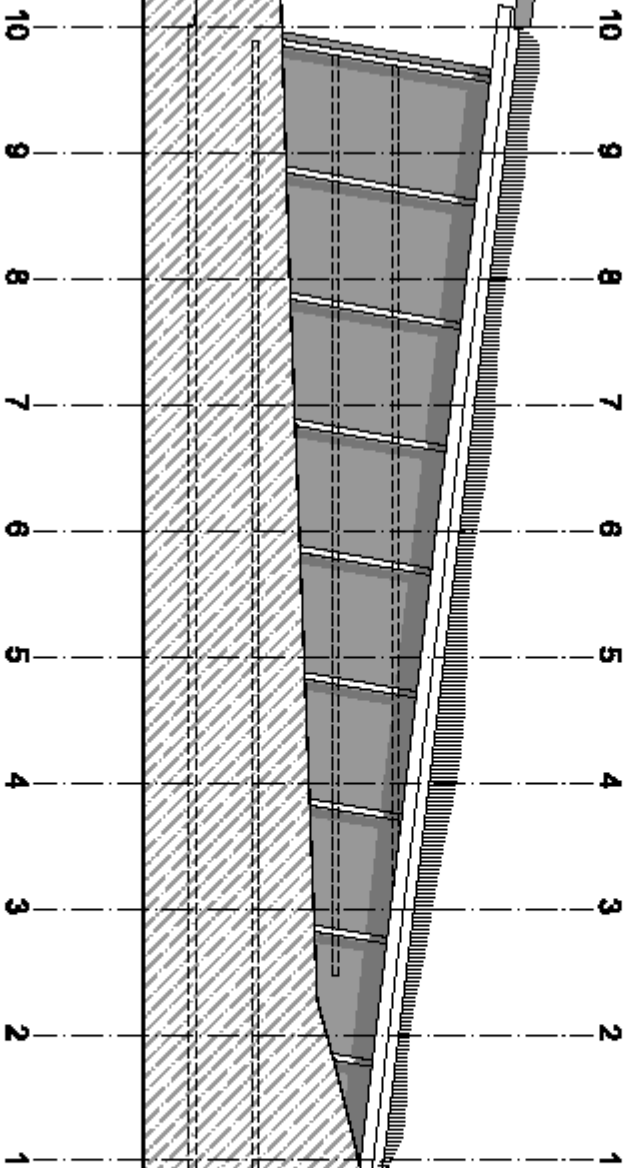
Article 7.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le Président:
Alain ParelLe Secrétaire:
Fabien Fivaz



Manufacture horlogère pluridisciplinaire
 Nouveau bâtiment
 Siège administratif-recherche-manufacture
GREUBEL FORSEY SA COMPLTIME SA



PROFIL 2

P. Studler ses Architects
 17 novembre 2006

Façade nord
 Ech. 1:200

Vente d'un terrain aux Eplatures
à la société Greubel Forsey S.A.
Situation générale
Echelle 1:4000

