



Rapport du Conseil communal

relatif à la vente d'un terrain en zone mixte à la rue Fritz-Courvoisier d'une surface de 2'083 m² (bien-fonds 14083 du cadastre de La Chaux-de-Fonds) à la société Cendror Récupération SA

(du 4 septembre 2014)

au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères générales,
Messieurs les Conseillers généraux,

Cendror Récupération SA (ci-après Cendror) est une entreprise comptant actuellement une vingtaine d'employés et qui a pour but la récupération des métaux précieux.

Historiquement, Cendror poursuit l'activité d'une ancienne entreprise de la place, Hochreutiner et Robert SA, fondée en 1872 à Genève et dont la succursale de La Chaux-de-Fonds, achetée par le Comptoir-Lyon-Alemand-Louyot & Cie (CLAL), change de nom en 1996 pour devenir Engelhard-CLAL (Suisse) SA. Vendue dans les années 2002 à Metalor Technologies SA, cette dernière met fin à toute production sur le site chaux-de-fonnier, rapatriant à Neuchâtel l'activité de traitement de surface et abandonnant la récupération des métaux précieux.

Un des collaborateurs se propose alors de reprendre cette activité avec l'accord de Metalor Technologies SA, mais avec l'obligation de quitter les lieux. La création de Cendror permet de sauver 10 postes et l'activité se déplace de la rue de la Serre 40 à la rue du Collège 72.

Depuis, Cendror continue une exploitation riche d'expérience accumulée et de savoir-faire, dont la nécessité au sein du tissu industriel régional n'est plus à démontrer.

Pour faire face à son développement, Cendror s'est agrandie et continue de devoir s'agrandir. Toutefois, l'entreprise doit tenir compte d'une contrainte particulière puisque les installations, investissements conséquents (fours et systèmes d'épuration), qu'elle a réalisées dans les locaux actuels sont difficiles et donc extrêmement coûteuses à déplacer.

C'est donc naturellement que Cendror s'est approchée du Service économique pour lui faire part de son projet.

Projet de construction

Cendror est propriétaire du droit de superficie D17962 du cadastre de La Chaux-de-Fonds directement limitrophe à la propriété communale, bien-fonds 14083. Ce droit de superficie a été constitué en 2009 sur le bien-fonds privé 10613, propriété de Curty Transports SA.

Par l'intermédiaire de son architecte, Cendror a présenté un avant-projet de construction. Il s'agit de réaliser, sur le bien-fonds concerné, un bâtiment autonome, mais relié à la construction existante par un passage souterrain afin que l'entreprise puisse réaliser l'extension souhaitée. Ces nouveaux locaux permettraient d'y déplacer d'autres activités indépendantes du four, dont notamment le traitement chimique, et de libérer des espaces dans les anciens locaux pour optimiser le traitement des fumées. Elle demande donc à la Ville de lui céder le bien-fonds 14083.

Nature de la transaction et prix

Le bien-fonds 14083 du cadastre de La Chaux-de-Fonds est situé en zone mixte (ZM), en ordre presque contigu, qui est réservée aux habitations collectives et aux petites et moyennes entreprises des secteurs secondaire et tertiaire moyennement gênantes pour le voisinage.

Ce bien-fonds possède une superficie totale de 2'083 m². La surface constructible est de 2'070 m² et, si l'on tient compte d'un taux maximal d'occupation au sol de 40%, la surface d'emprise d'un bâtiment pourrait être de 828 m² au maximum. L'indice d'utilisation maximal est de 1,2. Ainsi, la surface brute de plancher maximale constructible est de 2'484 m². Quant aux espaces verts, leur surface doit respecter un indice minimum de 30% équivalent à une surface de 621 m².

Notre conseil est entré en matière sur la requête de la société Cendror en lui confirmant, par courrier du 8 juillet 2014, la réservation du terrain pour le développement futur de son usine.

La Ville a proposé deux solutions pour l'acquisition de cette parcelle:

- la vente en pleine propriété au prix de CHF 100.–/m², prix qui correspond à celui des terrains industriels cédés par la Ville de La Chaux-de-Fonds;
- l'acquisition en droit de superficie selon le mode de la rente superficière annuelle au prix de CHF 4.20/m²/an, pour une durée de 70 ans, ce montant étant indexé annuellement à l'indice suisse des prix à la consommation (IPC).

Les taxes, les frais d'équipement et de raccordement ne sont pas compris dans les prix indiqués.

Selon le souhait de l'acquéreur, l'acquisition se fera en pleine propriété, et ceci conformément à la politique retenue par le Conseil communal pour les terrains industriels (libre choix de l'acquéreur).

Dans ce cas, et 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 vente) pour une durée de 25 ans. Ainsi, la Ville peut reprendre tout ou partie du terrain au cas où la construction ne s'effectuait pas ou si le projet n'était plus conforme aux buts fixés par la promotion économique.

Respect des lignes prioritaires fixées par le programme de législation

La vente du terrain à Cendror s'inscrit dans le troisième axe du programme de législation 2012-2016. Il nous apparaît important de permettre à une entreprise du lieu de pouvoir se développer.

Conséquences sur les finances

Le terrain objet de la transaction figure au bilan pour 1.–. La vente d'environ 2'083 m² au prix de CHF 100.–/m² donnera donc lieu à une plus-value comptable équivalente à CHF 208'299.–.

Le produit net de la vente 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.

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'incidences sur la collaboration intercommunale.

Éléments relatifs au développement durable

a) Aspect environnemental

Comme pour toute construction industrielle, le dossier devra suivre les procédures habituelles d'octroi du permis de construire. Par ailleurs, un suivi attentif du Service de l'énergie et de l'environnement du Canton est en cours, vu une récente modification de l'ordonnance sur la protection de l'air, qui implique un assainissement conséquent du système d'épuration des fumées. Ceci permettra en outre de répondre pleinement aux souhaits exprimés par les riverains qui se plaignent d'odeurs désagréables lorsque le vent rabat les fumées.

b) Aspect social

En développant et en pérennisant les emplois proposés par Cendror, la Ville contribue à développer et ancrer dans la région un savoir-faire très particulier et nécessaire. En effet, Cendror traite des déchets aussi variés que ceux provenant des ateliers de polissage, de bijouterie ou des laboratoires de radiologie (dont on extrait l'argent des bains usagés). Cendror reste une des rares entreprises pouvant prendre en charge de petites quantités de déchets. Son activité est donc particulièrement appréciée par de nombreuses entités du secteur horloger, qui ne pourraient pas faire traiter leurs déchets ailleurs à des coûts raisonnables.

c) Aspect économique

Outre le savoir-faire maintenu à La Chaux-de-Fonds, le projet s'inscrit dans la stratégie de développement économique et d'aménagement souhaité par notre conseil.

Ce rapport a été soumis à la Commission immobilière et foncière lors de sa séance du 3 septembre 2014, qui l'a accepté à l'unanimité des membres présents.

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères générales, Messieurs les Conseillers généraux, de bien vouloir voter l'arrêté ci-dessous.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

La présidente

Le chancelier

Nathalie Schallenberger Thibault Castioni

Annexes:

- Annexe A, situation générale
- Annexe B, situation cadastrale

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

Vu un rapport du Conseil communal
Vu le préavis de la Commission immobilière et foncière

arrête:

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à vendre en pleine propriété à la société Cendror Récupération SA le bien-fonds 14083 du cadastre de La Chaux-de-Fonds, d'une surface de 2'083 m² au prix de CHF 100.– le m², taxes, 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 concernés 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 notaire, etc. sont à la charge de l'acquéreur.

Article 5.- Le Conseil communal signera l'acte authentique relatif 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
La présidente La secrétaire
Sylvia Morel Anne Monard

