



LA CHAUX/DE/FONDS

MÉTROPOLE HORLOGÈRE
UHRENMETROPOLE
METROPOLI OROLOGIERA
WATCHMAKING METROPOLIS

Rapport du Conseil communal

relatif à

la vente d'un terrain situé en zone industrielle d'une surface d'environ 680 m² à la société G. et F. Châtelain SA et à la constitution d'un pacte d'emption sur une surface d'environ 1'990 m²

(du 19 janvier 2011)

au Conseil général

de la Ville de La Chaux-de-Fonds

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

Historique

Tradition familiale oblige, l'horlogerie a toujours rythmé la vie des frères Georges et Francis Châtelain. Forts de cet héritage, ils créent leur propre entreprise en 1947 à La Chaux-de-Fonds. Initialement consacrées au polissage de boucles pour bracelets en cuir, puis au polissage de boîtes en or, ses activités s'étendent dès 1954 au lapidage et au terminage de bijouterie et de boîtes or. G. et F. Châtelain s'agrandit progressivement et se lance dans la fabrication de bracelets métalliques en 1967.

En 1984, l'entreprise reprend des ateliers indépendants, avec des activités de débitage, d'usinage et d'assemblage. Viennent aussi s'associer une unité de galvanoplastie et un centre de création équipé d'ordinateurs "de la dernière génération". Trois ans après, G. et F. Châtelain passe à la vitesse supérieure et devient maître d'œuvre de l'intégralité des produits horlogers de luxe qui lui sont confiés. Autre étape d'importance, en 1993, le rachat de Sandoz & Cie que Francis Châtelain dirigeait en propre depuis plus de 30 ans. Spécialisée dans le domaine de l'étampage progressif et dans la fabrication d'outillages de précision, cette entreprise apporte, entre autres, une chaîne entièrement robotisée de fabrication de boîtes. Cette même année, la société Chanel reprend l'ensemble des activités de G. et F. Châtelain SA qui conserve sa raison sociale. En 1997, votre autorité a autorisé le Conseil communal à vendre du terrain situé à l'allée du Laser à G. et F. Châtelain. Ainsi une nouvelle usine de 8'000 m² a pu être inaugurée en 1998. L'entreprise fabrique les montres des marques Chanel et Bell & Ross, tout en ayant conservé une clientèle diversifiée. Ses activités englobent entre autres la conception, le polissage, le placage, le contrôle, la fabrication de boîtes, bracelets et d'outillage, le gravage laser, le soudage par faisceau d'électrons, la galvanoplastie et même la production de lames gouges stériles podologiques.

Projet

G. et F. Châtelain SA a fait l'acquisition en 2008 du bâtiment "Ecovap" (bien-fonds 4985 du cadastre des Eplatures) situé en Est de son usine pour faire face à ses besoins d'extension. Un permis de démolition du bâtiment existant a été demandé et les travaux devraient débuter en janvier.

Au vu de perspectives commerciales très favorables, la société planifie une augmentation substantielle de ses commandes pour les cinq prochaines années. G. et F. Châtelain souhaite donc pouvoir augmenter la capacité interne de l'usine sur ses métiers historiques (usinage, polissage, sertissage et montage) afin d'équilibrer la répartition de la production interne et sous-traitée. De plus, depuis quelques années, la production de composants céramiques prend une part de plus en plus importante de l'activité et nécessite des ressources supplémentaires.

En bref, le projet de G. et F. Châtelain est de multiplier par deux à la fois sa surface de production et ses effectifs. Ainsi, l'entreprise, qui emploie quelque 200 personnes à ce jour, prévoit l'embauche de 200 à 250 personnes au cours des cinq prochaines années. De même, elle construira un bâtiment de deux étages d'environ 3'600 m², un parking étant prévu en sous-sol.

Objet et prix de la transaction

Afin que l'entreprise puisse réaliser l'extension souhaitée, elle demande à la Ville de lui céder deux portions de terrain dont elle est propriétaire.

La première surface, située en zone industrielle, représente une emprise d'environ 655 m² à détacher du bien-fonds 4986 du cadastre des Eplatures. La seconde forme une surface d'environ 170 m² à détacher du domaine public communal DP10, qui constitue une partie du tourne-char construit à l'époque de la réalisation de l'allée du Laser. Il a été choisi de supprimer ce dernier afin que le nouveau bâtiment puisse être aligné sur le précédent. L'ambition est de prolonger à l'avenir l'allée du Laser et de relier le chemin de la Combetta à travers le stand de tir, voué à terme à être désaffecté. Il nous semble dès lors inutile de reconstruire plus loin ce tourne-char, ce d'autant plus que G. et F. Châtelain autorisera tout véhicule à effectuer un rebroussement sur la zone située entre les deux bâtiments. Cette autorisation devra faire l'objet d'une convention entre les parties.

D'autre part, la cession d'une partie du domaine public communal implique une mise en zone industrielle d'environ 170 m².

Le terrain en zone industrielle sera cédé au prix de CHF 100.-/m² et correspond à celui des terrains industriels cédés par la Ville. L'acquisition se fera en pleine propriété selon le souhait de l'acquiesse et conformément à la politique retenue par le Conseil général pour les terrains industriels (libre choix de l'acquéreur).

Dans la perspective d'une éventuelle troisième étape de construction qui pourrait prendre place en Ouest, G. et F. Châtelain souhaite pouvoir disposer d'une réserve de droits à bâtir. Si cette troisième étape devait se concrétiser, nous nous engageons donc à vendre le solde du bien-fonds 4986, d'une surface d'environ 2'018 m² et à cet effet nous vous proposons de formaliser cette option par la constitution d'un pacte d'emption d'une durée de dix ans.

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 mise en vente) d'une durée de 25 ans, ce tant sur le terrain vendu aujourd'hui que sur le droit d'emption. 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.

Enfin, vu qu'il s'agit d'une démolition et d'une reconstruction sur le même site, la parcelle est déjà équipée. Les équipements à modifier sur le bien-fonds et leurs raccordements seront donc à charge de l'acquéreur. Les taxes d'équipement seront également à la charge de l'acquéreur.

Respect des lignes prioritaires fixées par le programme de législation

La vente du terrain à G. et F. Châtelain SA s'inscrit dans le troisième axe du programme de législation. Il nous apparaît important de permettre à une entreprise du lieu de pouvoir se développer.

Conséquences sur les finances

Comme la majorité des terrains en mains de la Ville, celui concerné par le présent rapport figure au bilan pour un montant de CHF 1.-. La vente d'environ 825 m² au prix de CHF 100.-/m² donnera donc lieu à une plus-value comptable équivalente au prix du terrain, soit environ CHF 82'500.-. Il faudra déduire de cette somme l'éventuelle taxe sur la plus-value qui serait prélevée par l'Etat et dont le principe et le montant restent à déterminer. Dans le cas particulier en effet, la décision de prélever la taxe n'est pas certaine dès lors que la plus-value liée au changement de zone n'est pas démontrée, une part importante du tourne-char ayant été soustraite à l'époque à la zone industrielle.

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.

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'incidence sur la collaboration intercommunale.

Éléments relatifs au développement durable

a) aspects environnementaux

Au vu de la situation du terrain vendu, et du fait que le site puisse être actuellement considéré comme une friche industrielle, la transaction est en cohérence avec les préceptes d'une utilisation rationnelle du sol et des équipements.

Comme dans tout dossier de construction industrielle, les besoins en stationnement seront calculés en tenant compte des possibilités de transfert modal. De plus, l'entreprise étudie actuellement un plan de mobilité favorisant les transports collectifs. Elle a d'ailleurs déjà lancé une enquête auprès du personnel à ce sujet et a pris des contacts tant avec les entreprises de transports publics qu'avec d'autres sociétés ayant déjà effectué de telles mesures. Parallèlement, il sera demandé à ce que des solutions d'économies énergétiques soient prises en compte et que le recours aux énergies renouvelables soit examiné. A ce sujet les associations de défense de l'environnement seront consultées, comme à l'accoutumée pour des projets industriels d'une certaine importance, lors de la phase d'octroi du permis de construire.

b) aspects sociaux

Comme écrit plus haut, G. et F. Châtelain envisage de doubler ses effectifs et le nouveau bâtiment lui permettra de procéder aux engagements nécessaires à la croissance de sa production. Cette croissance permettra tout de même de maintenir un nombre important de commandes auprès de partenaires sous-traitants, et par-là l'emploi dans ces sociétés de plus petite taille.

c) aspects économiques

En permettant à une entreprise créée il y a 63 ans, de continuer à se développer sur son site actuel tout en souscrivant à offrir une solution pour un bâtiment ne répondant pas aux besoins actuels de l'industrie ni aux normes énergétiques, le projet s'inscrit parfaitement dans la stratégie de développement économique et d'aménagement souhaitée par le Conseil communal.

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, de bien vouloir voter les arrêtés ci-dessous.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
Le président Le chancelier
Laurent Kurth Thibault Castioni

Annexes : plan de situation générale
 plan de situation cadastrale

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

Vu un rapport du Conseil communal

arrête:

arrêté n°1

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à vendre en pleine propriété à la société G. et F. Châtelain SA une surface de terrain d'environ 655 m² à détacher du bien-fonds n° 4986 du cadastre des Eplatures ainsi qu'une surface d'environ 170 m² à détacher du domaine public communal DP10 au prix de CHF 100.- le m², taxes, frais d'équipement et de raccordement non compris.

Article 2.- Le Conseil communal est autorisé à conférer à la société G. et F. Châtelain SA, un droit d'emption d'une durée de dix ans à compter de la signature de l'acte de vente, sur le solde du terrain à détacher du bien-fonds n° 4986 du cadastre des Eplatures d'environ 2'018 m2. A cette échéance, les parties pourront convenir d'un nouveau droit d'emption.

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 concernés de toutes les servitudes nécessaires aux transactions immobilières 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.

arrêté n°2

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

Vu la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), du 22 juin 1979;

Vu l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT), du 2 octobre 1989;

Vu l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), du 15 décembre 1986;

Vu la loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux), du 24 janvier 1991;

Vu le décret sur la conception directrice cantonale de l'aménagement du territoire, du 26 janvier 2005;

Vu la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991, et son règlement d'exécution (RELCAT), 16 octobre 1992;

Vu la loi cantonale sur les constructions (LConstr), du 25 mars 1996, et son règlement d'exécution (RELConstr), du 16 octobre 1996;

Vu la loi cantonale sur la protection des eaux, du 15 octobre 1984, et son règlement d'exécution, du 18 février 1987;

Vu un rapport du Conseil communal;

arrête :

Article premier.- Le plan d'aménagement, sanctionné par le Conseil d'Etat le 11 août 1999, est modifié par le plan suivant :

– Plan du changement d'affectation du DP 10, extrait modifiant le plan d'urbanisation 2 du 11 août 1999, accepté sur le principe le 22 décembre 2010 par le Conseil communal, échelle 1:500, plan dessiné le 20.12.2010.

- Plan du changement d'affectation du DP 10, extrait modifiant le plan d'urbanisation 2 du 11 août 1999, accepté sur le principe le 22 décembre 2010 par le Conseil communal, échelle 1:5000, plan dessiné le 20 décembre 2010.
- Plan du changement d'affectation du DP 10, extrait modifiant le plan des degrés de sensibilité au bruit du 11 août 1999, accepté sur le principe le 22 décembre 2010 par le Conseil communal, échelle 1:5000, plan dessiné le 20 décembre 2010.

Article 2.- Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté après les formalités légales. Il devient obligatoire dès la publication de sa sanction par le Conseil d'Etat dans la Feuille Officielle cantonale.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président

Marc Schafroth

La secrétaire

Aline Fleury