



VILLE DE LA CHAUX-DE-FONDS

RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL

à l'appui de la vente d'un terrain en zone industrielle d'une surface de 3 198 m²
environ à la société Breitling Chronométrie SA

(du 17 janvier 2001)

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

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

La direction de l'entreprise Breitling Chronométrie s'est approchée de la Commune pour faire part de sa volonté de construire un nouveau bâtiment industriel à La Chaux-de-Fonds. En fonction des éléments exposés et des terrains disponibles, l'entreprise a choisi la parcelle convenant le mieux à son développement futur. Le terrain devant accueillir les nouveaux locaux appartient pour partie à l'Etat de Neuchâtel et à la Ville de La Chaux-de-Fonds.

Présentation de Breitling Chronométrie SA

Historique

1. Breitling SA

Léon Breitling ouvre en 1884 un atelier spécialisé dans la fabrication de chronographes et de compteurs de précision pour les sciences et l'industrie à St-Imier. Afin de faire face à la croissance importante de son entreprise, il déplace ses activités en 1892 à la rue Montbrillant à La Chaux-de-Fonds. En 1979, Ernest Schneider reprend la marque de Willy Breitling, petit-fils du fondateur.

Breitling SA a aujourd'hui son siège à Granges dans le canton de Soleure. C'est toujours une entreprise familiale dont l'ensemble des actions sont détenues par la famille Schneider.

En 1998, Breitling acquiert la totalité du capital actions de la société Kelek SA sise à La Chaux-de-Fonds. Cette acquisition s'inscrit dans une stratégie à long

terme, dans laquelle Breitling désire maîtriser les plus importants stades de fabrication d'une montre.

2. Kelek SA

Ernest Gorgerat a créé son entreprise horlogère à La Chaux-de-Fonds en 1896. Kelek SA est fondée en 1960 par Jean-Raoul Gorgerat, petit-fils d'Ernest Gorgerat. Depuis lors, Kelek est devenu l'un des plus importants fabricants de chronographes mécaniques automatiques. Depuis juillet 2000, suite au départ en retraite de son directeur, Kelek est directement dirigée par Breitling SA. Les deux maisons collaborent étroitement depuis plusieurs années et Breitling SA souhaite affirmer ainsi développer ses activités de production à La Chaux-de-Fonds.

A partir du 1^{er} janvier 2001, les activités de Kelek SA la fabrication et la commercialisation des produits Kelek se feront comme par le passé sous la raison sociale Kelek SA. D'autre part, la fabrication des mouvements Breitling ainsi que le développement de nouvelles activités se fera désormais sous la nouvelle raison sociale Breitling Chronométrie SA fondée en septembre 2000.

3. Breitling Chronométrie SA

Le capital actions de la société est intégralement détenu par Breitling SA. Le Conseil d'Administration est constitué de M. Ernest Schneider, Président et de M. Théodore Schneider Administrateur. M. Patrice Lüthi est Directeur et responsable du site chaux-de-fonnier.

La société a pour but la fabrication, l'achat et la vente de montres mécaniques à hautes complications et de montres électroniques.

Activités actuelles

Breitling Chronométrie SA fabrique des mouvements mécaniques à remontage automatique ou manuel, chronographes et non-chronographes. Les mouvements sont généralement emboîtés à La Chaux-de-Fonds. Les composants tels que boîtes, cadrans et aiguilles sont directement livrés par Breitling SA Granges.

Les pièces ne subissent aucun contrôle final à La Chaux-de-Fonds, il est actuellement effectué à Granges. L'unité chaux-de-fonnière n'assure d'autre part aucun service après-vente.

Projets de développement

L'activité d'emboîtage se concentre aujourd'hui aux propres calibres de Breitling Chronométrie SA. L'entreprise prévoit d'emboîter progressivement des calibres mécaniques d'autres fournisseurs. Par ailleurs, l'activité d'emboîtage devrait également s'étendre aux calibres Quartz. Pour concrétiser ce projet, un nouvel atelier d'emboîtage, aujourd'hui inexistant, devrait voir le jour. La production serait dès lors beaucoup plus diversifiée.

L'augmentation des capacités de production prévoit le transfert d'une partie de certaines activités de Granges à La Chaux-de-Fonds (emboîtage et terminage).

Une augmentation des volumes produits à La Chaux-de-Fonds est aussi planifiée.

Breitling prévoit également, dès janvier 2002, d'installer un atelier de reconditionnement de mouvements à La Chaux-de-Fonds. Ce dernier sera spécialement destiné à recevoir des mouvements à hautes complications mécaniques.

Actuellement, les montres, une fois emboîtées, sont expédiées à Granges où l'on effectue un dernier contrôle avant le stockage. L'entreprise souhaite transférer le contrôle final sur le site de La Chaux-de-Fonds. Une telle mesure permettrait d'identifier plus rapidement un éventuel défaut. Outre le temps de réaction beaucoup plus rapide, l'origine du défaut serait plus rapidement ciblée et corrigée.

Il faut signaler que depuis longtemps, Breitling cherche à développer un nouveau calibre. Le bâtiment actuel ne permet pas une telle évolution à La Chaux-de-Fonds. La nouvelle usine de production pourrait le cas échéant recevoir cette nouvelle ligne et ainsi permettre une diversification au niveau des calibres.

En outre, d'autres mesures de développement sont d'ores et déjà planifiées. Il est notamment prévu de renforcer tous les départements existants afin de pouvoir assurer le développement à long terme de l'entreprise.

Personnel et emploi

L'entreprise sait qu'elle trouvera ici un personnel qualifié. C'est principalement pour cette raison que Breitling Chronométrie SA désire développer ses activités à La Chaux-de-Fonds.

L'effectif du personnel est actuellement d'environ 70 personnes. Il devrait évoluer pour arriver à quelque 120 personnes à la fin de l'année 2002.

L'augmentation de l'effectif se fera graduellement et sera essentiellement conditionnée par la date d'entrée dans la nouvelle usine de production.

Recherche d'un terrain en zone industrielle et requête de Breitling Chronométrie SA au Conseil communal

Nouvelle usine de production

Les locaux de Breitling Chronométrie SA sont actuellement situés à la rue de la Paix 133 à La Chaux-de-Fonds.

Un projet de construction est en cours. Le Conseil d'Etat a donné son accord pour la vente du bien-fonds 5654 du cadastre des Eplatures, d'une surface de 5 866 m². Cette parcelle jouxte deux bandes de terrains, appartenant à la Ville. Afin de maintenir la cohérence de la zone et de créer une parcelle unique, il est nécessaire que la Ville cède une partie de ces biens-fonds à Breitling

Chronométrie SA. Votre Conseil s'était d'ailleurs prononcé favorablement face à une requête identique déposée par l'entreprise Stern Créations SA en 1997.

Breitling souhaite construire un bâtiment d'une surface d'environ 2 200m² d'emprise au sol. La surface totale sera d'environ 4 400m² de plancher. La société investira un montant de 10 millions dans le nouveau bâtiment, terrain et machines compris. Les travaux seront en priorité accordés à des entreprises régionales, pour autant que leurs prestations soient jugées équivalentes à celles d'entreprises extérieures.

Position du Conseil communal concernant la requête de Breitling Chronométrie SA

Nous avons accepté d'entrer en matière sur la demande transmise par Breitling Chronométrie SA. Tout d'abord, il est important de donner la possibilité à l'entreprise de développer ses activités à La Chaux-de-Fonds. Cela passe par la nécessité pour elle de disposer de nouvelles surfaces de production et d'améliorer son organisation.

Ensuite, les activités de Breitling Chronométrie SA s'inscrivent entièrement dans les objectifs poursuivis par notre politique de promotion économique, à savoir notamment le développement des entreprises fabriquant des produits à haute valeur ajoutée. Enfin, les parcelles cédées étant déjà reliées aux réseaux routier, d'eau, d'électricité et de gaz, il en résultera une meilleure utilisation des infrastructures publiques dans la zone industrielle en question.

Par ailleurs, la concrétisation du projet qui nous a été présenté est le gage d'une utilisation rationnelle du terrain disponible et la réalisation d'un bâtiment de qualité à l'architecture soignée. Cela permettra également de donner l'opportunité à une autre entreprise de développer ses activités dans les bâtiments de la rue de la Paix 133.

Proposition du Conseil communal au Conseil général

Pour la réalisation de ce projet, l'entreprise a besoin d'acquérir une parcelle de surface et de forme cohérente et optimale. C'est pourquoi la Ville doit céder une partie du terrain en complément à la parcelle appartenant à l'Etat de Neuchâtel. Suite aux discussions menées en commun avec les représentants de Breitling Chronométrie SA, de l'Etat et de la Commune, nous proposons la cession des terrains suivants:

Bien-fonds 5726 du cadastre des Eplatures

Détachement d'une surface d'environ 1 886 m² sur une surface totale de 13 125 m², dont 9 621 m² en zone industrielle.

Bien-fonds 5651 du cadastre des Eplatures

Détachement d'une surface d'environ 1 312 m² (dont 180 m² de forêt) sur une surface totale de 2 781 m².

Bien-fonds 5654 du cadastre des Eplatures, propriété de l'Etat

Vente d'une surface totale de 5 866 m².

Nouvelle parcelle vendue à Breitling Chronométrie SA

Bien-fonds 5654: 5 866 m²

Bien-fonds 5726: 1 886 m²

Bien-fonds 5651: 1 312 m²

Total 9 064 m²

Le prix de vente des terrains, qu'ils appartiennent à l'Etat ou à la Commune, a été fixé à Fr. 80.- le m² pour les surfaces de zone industrielle et à Fr. 1.- le m² pour les surfaces de forêt.

Les modalités de la vente, acceptées par Breitling Chronométrie SA, prévoient la constitution d'un droit de réméré et d'un pacte de préemption au profit de la Commune de La Chaux-de-Fonds pour la partie des terrains provenant des biens-fonds communaux.

Ce faisant, nous aurons la possibilité de racheter le terrain au cas où l'entreprise ne débiterait ou ne terminerait pas les travaux de construction dans des délais préalablement fixés, ou encore déciderait de revendre le terrain cédé. De plus, le Conseil communal demandera l'inscription dans l'acte de vente de conditions destinées à assurer une utilisation conforme aux buts de la promotion économique. L'Etat de Neuchâtel et la Ville fixeront les mêmes conditions de vente.

Conclusions

La proposition qui vous est soumise permettra une utilisation optimale de terrains industriels. En les acceptant, la Commune contribuera ainsi à permettre à une entreprise de se développer et de se maintenir sur son territoire. D'autre part, les investissements prévus auront des incidences positives au niveau de l'emploi et pour le secteur de la construction. En effet, des postes de travail devraient être créés à terme et la réalisation du bâtiment permettre de générer des mandats pour des maîtres d'œuvre.

Il ne faut non plus pas négliger les retombées de ce projet immobilier et industriel en terme d'image pour la Ville de La Chaux-de-Fonds. En effet, le renforcement de l'implantation d'un groupe prestigieux accentue encore l'importance du centre de compétence localisé dans les Montagnes neuchâteloises et tournant autour de l'horlogerie compliquée et de luxe.

Avant de conclure, nous aimerions encore remercier l'Etat de Neuchâtel pour sa contribution à la réussite des pourparlers avec la direction de Breitling Chronométrie SA.

Au vu de ce qui précède, nous espérons, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, que vous accepterez l'arrêté suivant:

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 Breitling Chronométrie SA une surface d'environ 3 198 m², correspondant aux 1 886 m² à détacher du bien-fonds n° 5726 du cadastre des Eplatures et aux 1 312 m² à détacher du bien-fonds n° 5651 du cadastre des Eplatures. Le prix de vente est fixé à Fr. 80.- le m² pour les terrains en zone industrielle et à Fr. 1.- le m² pour les zones de forêt, taxes et frais d'équipements non compris.

Article 2.- Des droits de réméré et de préemption d'une durée de 25 ans seront constitués en faveur de la Commune de La Chaux-de-Fonds.

Article 3.- 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 4.- Tous frais d'actes, de plans, d'extraits du cadastre, de bornage, etc. sont à la charge de Breitling Chronométrie SA.

Article 5.- Le Conseil communal signera les actes authentiques relatifs à cette transaction immobilière.

Article 6.- Le produit de la vente sera comptabilisé au compte des réalisations d'immeubles.

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

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

La Secrétaire:
C. Stähli-Wolf

Le Président:
Chs Augsburg

Annexes:

- Situation générale de la parcelle
- Plan des parcelles vendues à Breitling