

Vente partielle des biens-fonds n° 2127 et 2128 sis au lieu dit le « Platon » et participation au capital-actions de la Société Immobilière Reuge SA à Sainte-Croix

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Objet du Préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite, dans un premier temps, de votre Conseil l'autorisation de vendre à la Société Immobilière Manufacture Reuge SA (ci-après : la SI) 2'800 m² environ détachés des parcelles n° 2127 et 2128 sis es au lieu dit le « Platon ». Dans un deuxième temps, d'autoriser la Municipalité à participer au capital-actions de la SI pour un montant équivalent à la valeur du terrain, ceci par l'acquisition d'actions émises par la SI. Cette opération permettra à la SI de réaliser un bâtiment industriel en faveur de l'entreprise Reuge SA à Sainte-Croix pour la poursuite et le développement des activités de cette dernière, sur le territoire communal.

Historique, situation et perspectives de l'entreprise Reuge SA

La Maison REUGE, fondée en 1865 à Sainte-Croix, demeure la seule entreprise au monde capable de perpétuer la prestigieuse fabrication de boîtes à musique mécanique de luxe. Elevée au rang d'icône tant nationale que régionale, REUGE bénéficie d'un fort capital de sympathie et d'un important intérêt des autorités suisses et vaudoises en particulier. Après plus d'un siècle en mains familiales, Guido Reuge vend la société familiale en 1988 à un groupe d'investisseurs suisses. Durant ces vingt dernières années, la société a connu une succession de dirigeants et sa santé financière a été fortement péjorée.

En 2003, la société, alors en sursis concordataire, voit le fonds d'investissement luxembourgeois CAP GAMMA entrer dans son capital comme actionnaire majoritaire. Après 3 années de pertes continues, CAP GAMMA mandate Pierre Kladny pour redresser l'entreprise. En sa qualité de président du Conseil d'administration de REUGE, Monsieur Pierre Kladny nomme Monsieur Kurt Kupper à la direction de la Maison REUGE en 2006. En 2007, un redressement se fait déjà ressentir et la société sort des chiffres rouges et réalise un bénéfice opérationnel pour la première fois depuis plus de 10 ans.

En 2008, alors que REUGE réalise des résultats record lors de son premier semestre, elle se voit soudainement confrontée à un coup d'arrêt généralisé qui frappe l'ensemble du secteur mondial du luxe et de l'économie. A l'image du marché, elle se voit contrainte de revoir à la baisse ses objectifs. En 2009 et 2010, afin

d'affronter une situation économique difficile, REUGE met en place de drastiques mesures d'économies et bénéficie d'une forte mobilisation tant interne qu'externe lui permettant de préparer l'avenir. C'est donc avec confiance et sérénité que REUGE débute l'année 2011. La reprise déjà initiée dans le secteur horloger dès la mi-2010 gagne REUGE dès le début de l'année 2011. Consciente que sa pérennité repose sur la transposition de la perception de ses boîtes à musique d'un objet fonctionnel à un objet d'art et de design, la Maison REUGE lance plusieurs projets novateurs visant à faire émerger des projets dits technologiques.

En octobre 2011, elle communique le lancement de deux nouveaux produits: iReuge et Nomad vendus exclusivement, dans un premier temps, sur le site internet de la marque (dès décembre 2011), puis progressivement au travers de nouveaux canaux de distribution. Dès le mois de décembre 2011, la Maison REUGE s'offre une nouvelle vitrine sur le web en lançant son nouveau site internet et renforce également son réseau de distribution en initiant à cette même date la vente de certains de ses produits en ligne. Les résultats enregistrés par REUGE en 2011 confirment que la manufacture réalise cette année-là un profit net ainsi qu'un bénéfice d'exploitation.

Ces résultats viennent récompenser des années d'effort et de travail. La somme conjuguée de l'engagement de ses collaborateurs, de ses partenaires, de ses dirigeants et le fruit d'une passion commune pour un savoir-faire mécanique qui fusionne aujourd'hui avec des technologies d'avant-garde.

Tendance générale

Après une année 2012 en ligne avec l'année 2011, l'état actuel du carnet de commandes permet d'entrevoir à nouveau une croissance importante en 2013. Malgré la situation momentanément défavorable des monnaies étrangères, en particulier celle du dollar américain et de l'euro vis-à-vis du franc suisse, la Maison REUGE vise une augmentation de 20% de son chiffre d'affaires pour 2013.

Produits par collection

La Maison REUGE cultive 3 piliers de création (Collection 1865, Collection contemporaine, Collection sur mesure) qui constituent 3 segments distincts dans sa stratégie de développement. Visant à fortement développer les piliers « collection contemporaine et collection sur mesure » qui constituent l'avenir de la société, REUGE investit dans la recherche et le développement et travaille en étroite collaboration avec des designers et techniciens de haut vol, afin d'ouvrir la voie à des innovations et à de nouveaux produits, qui après l'iReuge et Nomad seront présentés lors de l'édition 2013 de BASELWORLD.

Reuge travaille également au développement d'un nouveau produit horloger musical. Ces développements permettront de renforcer la gamme de produits horlogers et ajouter d'autres sources de revenus à l'entreprise.

Par zones géographiques

Fortes d'un réseau sélectif de détaillants, les créations de la Maison REUGE sont distribuées dans tous les marchés clés à travers le monde, de Ginza (Tokyo), à Orchard Road (Singapour), de la Rue du Rhône (Genève) à Madison Avenue (New-York). Toutes les régions géographiques ont contribué à la croissance en 2011, clairement menée par la zone asiatique. En 2012, Reuge a également renforcé les marchés moyen-orientaux.

Situation actuelle des biens-fonds

Ces biens-fonds sont situés au lieu dit le « Platon », parcelles n° 2127 et 2128. Sur cette dernière est implanté le bâtiment A du Technopôle, qui a pour adresse la Rue du Progrès 31A. Cette rue est accessible par la Rue du Progrès et le Chemin Mon-Repos. La parcelle 2127 est actuellement libre de construction, s'agissant d'un pré-champ.

En complément, il est à noter que le plan partiel d'affectation du « Platon » affecte environ 10'000 m² en zone industrielle. La superficie totale de la surface bâtie au sol du bâtiment A est de 1200 m² pour une surface d'exploitation de 1600 m². Ladite zone permet encore la possibilité de construire trois immeubles identiques d'occupation du sol avec des surfaces d'exploitation pouvant varier entre 1600 m² et 2700 m².

Etat descriptif des immeubles

Immeuble	Plan	Commune de Sainte-Croix	Surface	Estimation fiscale
2128	31	Quartier du Progrès n°31 Bâtiment ECA 2839, surface totale de 1216 m ² (sur plusieurs immeubles) Accès place-privée Champ, pré, pâturage Surface totale	25 m ² 87 m ² 7'495 m ² 7'607 m²	CHF 1'855'000.--
2127	31	Sur le Platon Pré-Champ Surface totale	16'588 m ² 16'588 m²	CHF 3'200.--

Il n'y a pas de mention inscrite sur les parcelles citées ci-dessus. Par contre, certaines servitudes sont inscrites. La plus importante est liée à la restriction au droit de bâtir en faveur de Romande Energie pour les bâtiments C et D soit le 3^{ème} et le 4^{ème}, ceci en raison de la ligne à haute tension à proximité. Cependant, la servitude sera supprimée tenant compte que les travaux de mise en souterrain de la ligne aérienne « Haute Tension Les Clées – Sainte-Croix au lieu-dit Le Platon » sont en cours de réalisation. Ils devraient être terminés au printemps 2013.

Projet du promettant acquéreur

La SI projette de réaliser un bâtiment industriel de d'environ 2'700 m² destiné à l'entreprise de boîtes à musique Reuge SA. Comportant des ateliers, des bureaux et une salle d'exposition, en remplacement des surfaces actuelles sises à la Rue des Rasses 26 à Sainte-Croix.

Depuis plusieurs mois, la Municipalité, en collaboration avec la direction de l'entreprise Reuge SA, a travaillé à la recherche d'une solution optimale. Dans ce cadre, l'autorité exécutive a arrêté les conditions cadres pour la vente partielle des biens-fonds retenus.

Modalité de la transaction

Après négociation, le prix du terrain vendu soit un détachement d'environ 2800 m² des parcelles 2127 et 2128, entièrement en zone industrielle, est arrêté à **Chf 252'000.--** (deux cent cinquante deux mille), ce qui représente un montant de Chf 90.-- le mètre carré.

La SI financera cet achat par l'émission de 25'200 actions à Chf 10.-- en faveur de la Commune de Sainte-Croix conformément au droit suisse en vigueur en la matière.

Comme pratiqué habituellement, les frais de transfert et d'abornement sont supportés par l'acquéreur. Tel que pratiqué à chaque vente de terrain communal, un droit de réméré sera inscrit auprès du Registre foncier avec l'obligation de réaliser une construction dans un délai de cinq ans.

C O N C L U S I O N

Fondés sur ce qui précède, nous avons l'honneur de vous demander, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE SAINTE-CROIX

Sur proposition de la Municipalité, entendu le rapport de sa commission et considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

d é c i d e

- **d'autoriser** la Municipalité à vendre à la Société immobilière Reuge SA une surface d'environ 2'800 m², qui sera détachée des biens-fonds n° 2129 et 2128 situés au lieu dit le « Platon » à Sainte-Croix pour une valeur de **Chf 252'000.--**;
- **d'autoriser** la Municipalité à participer au capital-actions de la Société Immobilière Reuge SA par la souscription de 25'200 actions d'une valeur nominale de Chf 10.--. Les 25'200 actions sont cédées par la Société Immobilière Reuge SA à la Commune de Sainte-Croix en contre partie de la vente partielle des biens-fonds n° 2129 et 2128 situés au lieu dit le « Platon » à Sainte-Croix.

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :

F. THEVENAZ

Le Secrétaire :

M. STAFFONI

Annexe : Plan de situation du fractionnement et du bâtiment projeté

Délégués municipaux : MM. Franklin THEVENAZ, Syndic et Luc MARTIN, Municipal

PLAN DE SITUATION
PREAVIS 917-13

Service technique
Sainte-Croix, le 6 février 2013



Plan non-officiel

Nous déclinons toute responsabilité quant à l'exactitude des données