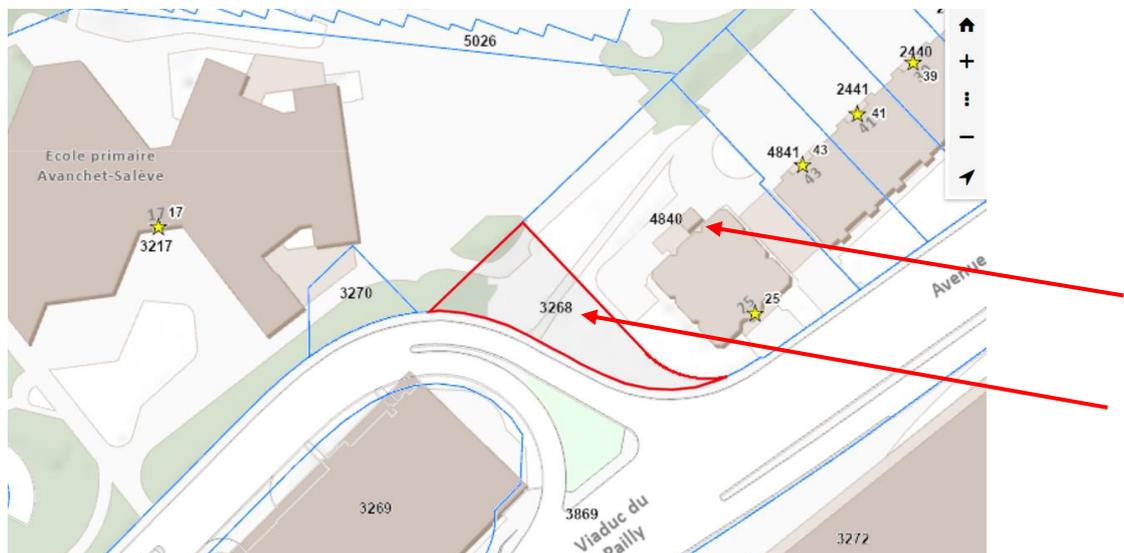


DA 362 – 24.06

PROMESSE DE VENTE ET D'ACHAT DE LA PARCELLE 3268 DE VERNIER POUR UN PRIX MINIMUM DE CHF 694'000.00 ENTRE LA COMMUNE DE VERNIER ET OAK REAL ESTATE SA, DROIT D'EMPTION, SERVITUDES

Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux,

La parcelle 3268 de Vernier, sise avenue du Pailly 25, 1220 Les Avanchets, est propriété de la Commune de Vernier (domaine privé communal).



Plan – extrait SITG

La parcelle a une surface de 694 m² et ne comprend aucune construction autre qu'un petit chemin en dur.

La parcelle voisine 4840 de Vernier est la propriété de OAK REAL ESTATE SA. Construite, son bâtiment abrite une surface commerciale sous l'enseigne MAXI-DISCOUNT et un parking au sous-sol.

OAK REAL ESTATE SA souhaitant développer un projet immobilier sur sa parcelle 4840, ses représentants ont approché la Commune aux fins de discuter d'une éventuelle vente de la parcelle communale 3268.

Après de nombreuses rencontres étalées sur plusieurs années, un accord a été trouvé et une convention fixant les conditions de la vente potentielle a été signée fin janvier 2024 (annexe 1).

La présente délibération a pour objectif de vous informer des accords intervenus et de vous soumettre pour validation les éléments relevant de votre compétence.

1 Vente à terme de la parcelle 3268 de Vernier

La parcelle 4840 est incluse dans le périmètre du Plan localisé de quartier (PLQ) 27'482 de 1981 qui prévoit la construction d'un bâtiment au rez-de-chaussée pour des activités commerciales et un parking au sous-sol (configuration actuelle).

Le projet immobilier qu'OAK REAL ESTATE SA souhaite développer comprend des activités commerciales (commerce-s et bureaux), un parking au sous-sol, mais également une résidence hôtelière et des logements, le tout sur plusieurs étages, OAK REAL ESTATE SA doit obtenir l'abrogation du PLQ susmentionné si elle souhaite réaliser son projet.

Dans l'attente de l'issue de ses démarches, OAK REAL ESTATE SA souhaite « réserver » la parcelle 3268 de la Commune via un acte de vente à terme (cf. projet en annexe 2) et bénéficier d'un droit d'emption qui sera inscrit au Registre foncier.

Les deux parcelles (3268 et 4840) sont en zone 5 de développement 3, à savoir anciennement zone 5 (villas) et actuellement zone de développement 3.

Le prix de vente d'une parcelle dans une telle zone est dicté par la pratique de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) en fonction de l'indice d'utilisation du sol (IUS), comme suit :

<u>Densité prévue</u>	<u>Prix plafond (CHF/m²)</u>
Jusqu'à 0,5	CHF 417.00
Entre 0.5 et 0.8	833 x IUS, soit entre CHF 416.50 et CHF 666.40
Entre 0.8 et 1.2	348 + (398 x IUS), soit entre CHF 666.40 et CHF 825.60
Entre 1.2 et 1.8	688.00 x IUS, soit entre CHF 825.60 et CHF 1'238.00
Supérieure à 1.8	CHF 1'238.00

Ignorant à ce stade l'IUS final du projet, un prix moyen de CHF 1'000.00 / m² a été fixé dans le projet d'acte de vente à terme. Puis, une fois l'autorisation de construire délivrée, l'IUS du projet sera connu et le prix final sera reflété dans le second acte de vente.

À noter qu'à ce jour, les ébauches du projet laissent penser que l'IUS sera supérieur à 1.8.

2 Servitudes

2.1. Servitude de passage public niveau avenue du Pailly

Aujourd'hui, les habitants des numéros 35 à 43 de l'avenue du Pailly traversent la parcelle 4840 (OAK) puis la parcelle 3268 (Commune) pour se rendre à l'école d'Avanchet Salève.

Alors qu'une servitude leur donne le droit de traverser la parcelle 4840, un tel droit n'a pas été constitué sur la parcelle de la Commune.

Soucieux de continuer de permettre ce passage, le projet d'acte ci-joint prévoit la constitution d'une servitude de passage public, concomitamment à la vente finale (condition résolutoire), comme représentée dans le croquis ci-après, qui reprend le tracé du chemin actuel.

Promesse de vente et d'achat de la parcelle 3268 de Vernier pour un prix minimum de CHF 694'000.00 entre la Commune de Vernier et OAK REAL ESTATE SA, droit d'emption, servitudes



Croquis – extrait SITG

L'objectif étant de garantir le passage, le tracé actuel sera revu dans l'hypothèse où le projet devait empiéter sur le chemin actuel.

2.2 Servitude d'usage niveau école d'Avanchet-Salève (RS 49753)

L'accès à l'école par les habitants rue de la Croix-du-Levant se fait aujourd'hui par un chemin en contrebas du bâtiment MAXI-DISCOUNT situé en partie sur la parcelle d'OAK REAL ESTATE SA.



Plan – extrait SITG

Ce passage est consacré par une servitude d'usage (RS 49753) remontant à 1981 (date d'adoption du PLQ ci-dessus qui la prévoit), à charge de la parcelle 4840 (OAK REAL ESTATE SA) et au profit de la parcelle 3217 (école d'Avanchet-Salève, domaine privé communal), laquelle a également permis l'extension du préau sur la parcelle 4840.

Promesse de vente et d'achat de la parcelle 3268 de Vernier pour un prix minimum de CHF 694'000.00 entre la Commune de Vernier et OAK REAL ESTATE SA, droit d'emption, servitudes



Plan servitude actuelle RS 49753 – extrait SITG

La construction du bâtiment envisagé par OAK REAL ESTATE SA impliquera une réduction de l'assiette de la servitude existante. Toutefois, le passage pour relier l'école et l'empiètement du préau sur la parcelle 4840 seront bien entendu toujours garantis (condition résolutoire prévue dans l'acte).



Croquis servitude future RS 49753 – extrait SITG

2.3 Servitude de distance et vue droite (RS 49752)

Enfin, il est précisé que la servitude de distance et vue droite (RS 49752) qui empêche la réalisation du projet envisagé sur la parcelle de la Commune sera radiée à terme, à savoir si l'autorisation est délivrée et que la vente finale se fait (condition résolutoire).



Plan servitude RS 49752 – extrait SITG

Dans l'hypothèse où :

- OAK REAL ESTATE SA ne devait pas obtenir l'abrogation du PLQ dirimant et une autorisation de construire en force d'ici au 31 décembre 2030,
- l'une des conditions résolutoires ne devait pas être réalisée dans le délai prescrit,
- OAK REAL ESTATE SA ne devait pas donner suite, pour une raison quelconque, à la promesse de vente et d'achat,

alors ladite promesse deviendra nulle de plein droit, le droit d'emption pourra être radié par la Commune de Vernier et OAK REAL ESTATE SA versera un montant de CHF 5'000.00 à la Commune de Vernier à titre de dédit / d'indemnité.

Pour conclure, nous relevons que la vente de la parcelle 3268 à OAK REAL ESTATE SA s'inscrit dans une logique de valorisation d'un terrain privé communal non exploité et difficilement exploitable par la Commune, du fait notamment de la proximité immédiate de l'avenue du Pailly dont les contraintes en matière de bruit et de risques contre les accidents majeurs limitent fortement toute programmation accueillant un public (écoles, parascolaire, crèches ...). Au surplus, il est ici également important de relever que le produit de la vente la parcelle 3268 servira à financer partiellement l'acquisition d'un bien immobilier situé également en zone de développement 3 (ZD3), mais dans un environnement moins contraignant en termes d'affectation et plus propice à l'accueil du public.

Au bénéfice de ces explications, nous vous recommandons, Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux, l'acceptation du projet de délibération ci-après.

Mathias BUSCHBECK
Conseiller administratif

Vernier, le 10 juin 2024

DA 362 – 24.06

Délibération du Conseil municipal de Vernier

relative à la

PROMESSE DE VENTE ET D'ACHAT DE LA PARCELLE 3268 DE VERNIER POUR UN PRIX MINIMUM DE CHF 694'000.00 ENTRE LA COMMUNE DE VERNIER ET OAK REAL ESTATE SA, DROIT D'EMPTION, SERVITUDES

vu les discussions intervenues avec OAK REAL ESTATE SA ;

vu la convention signée entre la Commune de Vernier et OAK REAL ESTATE SA le 30 janvier 2024 (annexe 1) ;

vu le projet d'acte de « Promesse de vente et d'achat », établi par Maître Vincent BERNASCONI, Notaire à Genève (annexe 2) ;

vu les croquis établis au sein de l'administration aux fins de refléter l'assiette des futures servitudes de passage public (à constituer) et d'usage (RS 49753 modifiée) (annexes 3 et 4) ;

vu le rapport de la commission des finances, de l'économie et de l'administration du ... ;

vu l'exposé des motifs ;

conformément aux articles 30 et 50 de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984 ;

sur proposition du Conseil administratif ;

le Conseil municipal

décide

- 1 d'autoriser le Conseil administratif à signer l'acte de « Promesse de vente et d'achat » de la parcelle 3268, de la Commune de Vernier, sise avenue du Pailly 25, 1220 Les Avanchets, de 694 m², propriété de la Commune de Vernier (domaine privé communal) entre la Commune de Vernier et OAK REAL ESTATE SA ;
- 2 de transférer, en vue de sa vente effective, la parcelle 3268 du patrimoine administratif au patrimoine financier, en transitant par le compte des investissements ;
- 3 d'octroyer à OAK REAL ESTATE SA un droit d'emption sur la parcelle 3268, dont l'échéance est fixée au 31 décembre 2030, pour un montant minimum de CHF 694'000.00 ;
- 4 d'accepter l'inscription, auprès du Registre foncier, dudit droit d'emption sur la parcelle 3268 de la Commune de Vernier au profit de OAK REAL ESTATE SA ;
- 5 d'accepter, pour autant que la demande d'autorisation de construire qui sera déposée par OAK REAL ESTATE SA aboutisse favorablement d'ici au 31.12.2030 et sous réserve du respect des autres conditions prévues dans l'acte de « Promesse de vente et d'achat », la vente effective de la

parcelle 3268 à OAK REAL ESTATE SA au prix qui aura été déterminé par l'Office cantonal de la planification et des opérations foncières (OCLPF) ;

- 6 d'accepter, en cas de vente effective, de réduire l'assiette de la servitude d'usage RS 49753 à charge de la parcelle 4840 et au profit de la parcelle 3217 (domaine privé communal) ;
- 7 d'accepter, en cas de vente effective, la constitution, au profit de la Commune de Vernier, d'une servitude de passage public qui grèvera la parcelle 4840 et la parcelle 3268 une fois vendue, étant précisé que les frais d'aménagement, d'entretien et de rénovation seront à la charge du propriétaire des fonds servants ;
- 8 d'accepter, en cas de vente effective, si besoin est, la radiation de la servitude de distance et vue droite RS 49752 ;
- 9 de comptabiliser, au moment de la vente effective, le produit directement en diminution de l'actif de la commune dans le patrimoine financier ;
- 10 de comptabiliser, au moment de la vente effective, le gain en revenus dans le compte de résultats ;
- 11 de demander l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier et de la mensuration officielle afférents à la constitution de la servitude de passage public niveau avenue du Pailly, cette dernière ayant un but d'utilité publique ;
- 12 de prendre acte que, s'agissant d'un projet, les tracés des servitudes d'usage et de passage reflétés dans les croquis ci-annexés pourront subir des modifications ;
- 13 d'accepter d'ores et déjà que le Conseil administratif signe tous actes ultérieurs nécessaires pour refléter les surfaces définitives des servitudes une fois les travaux terminés ;
- 14 de charger le Conseil administratif de mettre en œuvre l'entier de l'opération foncière définie dans la présente délibération et de signer pour la Ville de Vernier tous les actes notariés, dont l'acte de promesse de vente et d'achat et l'acte de vente final, conventions et pièces relatifs à cette opération ;
- 15 de charger le Conseil administratif de désigner deux de ses membres en vue de la signature des actes notariés nécessaires.

