
Rapport de la commission des finances, de l'économie et de l'administration du 26 juin 2024

Rapporteur : Nicola D'AMICO

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

Le Président (LE CENTRE-VL) donne la parole à M. AGRAMUNT, Conseiller administratif.

M. AGRAMUNT indique que le sujet est soumis à l'appréciation des Conseillers municipaux en raison des prérogatives définies dans la LAC. Il donne la parole à Mme PITACCOLO, Juriste au service de l'aménagement, pour une présentation.

Mme PITACCOLO rappelle que la parcelle 3268 de Vernier, sise avenue du Pailly 25, est propriété de la Commune de Vernier (domaine privé communal). La parcelle jouxte l'avenue du Pailly. Elle a une surface de 694 m² et ne comprend aucune construction autre qu'un petit chemin en dur.

Mme PITACCOLO présente un rapport très complet à la commission comprenant les points suivants :

Contexte

Promesse de vente et d'achat

Servitudes et droit d'emption

- Servitude de passage public à pied, niveau avenue du Pailly
- Servitude d'usage
- Servitude de distance et vue droite
- Droit d'emption

Nullité de la promesse

Synthèse

Conclusion

Mme PITACCOLO précise que la vente de la parcelle 3268 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, etc.).

Dans l'hypothèse où la vente devait se faire, le produit de la vente de la parcelle 3268 servirait à financer partiellement l'acquisition d'un autre 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.

Le Président remercie Mme PITACCOLO pour sa présentation et ouvre la discussion. Il demande si la Commune a déjà des relations avec cette société.

M. AGRAMUNT répond que les administrateurs de la société sont à peu près les mêmes que ceux de la Direction de MAXI DISCOUNT Sàrl. La famille qui gère le terrain de MAXI DISCOUNT Sàrl souhaiterait élargir la parcelle pour développer un projet immobilier avec de l'hôtellerie, des appartements et une surface commerciale. Les noms sont inscrits au Registre du commerce. M. AGRAMUNT précise que la Commune n'a pas d'autres actions menées avec ces personnes.

Un commissaire (PLR) invite les commissaires à refuser la DA. Il souhaite l'amender, car la zone comprend déjà beaucoup d'hôtels. De plus, il rappelle qu'il y a un magnifique arbre sur la parcelle ; l'élimination de cet arbre est la cause principale du refus du projet. Il estime que la parcelle pourrait être valorisée par la création d'un parc à chiens, ce qui manque à Vernier.

Le commissaire (PLR) propose l'amendement suivant :

- 1 refuser la vente 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) ;
- 2 demander l'abrogation du PLQ actuel et le classement de ladite parcelle en zone de verdure. Les points 3 à 15 seraient purement et simplement abrogés.

M. AGRAMUNT répond que la zone est limitée, en dévers, et à proximité d'une route qui sera prochainement un des axes majeurs routiers au niveau cantonal, soit la ceinture urbaine. Il y a passablement de nuisances dues au trafic et il n'est pas envisageable d'agrandir le préau de l'école en raison du danger de cette route. M. AGRAMUNT dit que le projet est intéressant et va permettre de développer une partie de la parcelle. Il ne pense pas qu'un parc à chiens serait la meilleure solution pour développer la parcelle, car cela demandera des financements communaux. Pour terminer, M. AGRAMUNT explique que le bâtiment actuel de MAXI DISCOUNT Sàrl ne va pas forcément s'étendre sur la parcelle communale. Cette parcelle va leur permettre d'augmenter le nombre d'étages de l'immeuble ; l'arbre va demeurer. M. AGRAMUNT invite les commissaires à rejeter l'amendement et à accepter le texte de la DA.

Le Président (LE CENTRE-VL) demande si le tracé sera figé dans l'acte afin d'éviter le déplacement du cheminement.

M. AGRAMUNT répond qu'il n'y a pas encore d'autorisation de construire et le projet final n'est pas encore connu. Les discussions se basent sur un croquis et des principes qui sont fixés par les parties. Il ne peut pas encore dire si la servitude sera à l'emplacement actuel ou quelques mètres plus loin en direction du préau de l'école.

Un commissaire (UDC) demande si la Commune de Vernier a envisagé de constituer un droit de superficie plutôt que de céder le terrain. Il estime que cela présenterait l'avantage de conserver le foncier dans l'escarcelle de la Commune.

Mme PITACCOLO répond que les DDP sont limités dans le temps. Elle souligne que la parcelle ne présente pas vraiment d'intérêt pour la Commune de Vernier. Il est préférable de la vendre pour acheter autre chose. Mme PITACCOLO rappelle qu'à la fin du DDP la parcelle et l'éventuel immeuble construit sont récupérés. À sa connaissance, cela n'a pas été envisagé. Elle souligne que la rente annuelle pour le DDP constitue une petite entrée par rapport à une vente où l'argent est perçu immédiatement.

Le Président (LE CENTRE-VL) demande quel est aujourd'hui le coefficient d'utilisation du sol moyen dans cette zone-là. Il demande pour quelles raisons la servitude de distance et de vue droite avait été constituée.

M. AGRAMUNT répond que le coefficient est supérieur à 1.8.

Mme PITACCOLO ignore la raison exacte pour laquelle une servitude a été créée à l'époque. L'essence même d'une servitude de distance et de vue droite est de faire en sorte que si un jour quelqu'un veut construire sur sa parcelle, il ne se retrouve pas avec, juste en face, un autre bâtiment dépassant une certaine hauteur et qui boucherait la vue droite. Vu la configuration de la parcelle (une partie à plat et une partie en pente descendante), Mme PITACCOLO ne comprend pas très bien l'utilité de cette servitude.

Le Président (LE CENTRE-VL) demande qui prendra en charge les frais de l'abrogation et quelle est la procédure.

M. DUMAS, Secrétaire général adjoint, répond que le PLQ n'est plus du tout à jour et ne permet pas la réalisation du projet. L'abrogation est une procédure un peu plus facile et rapide que la constitution d'un nouveau PLQ. Sachant que l'on est dans un environnement urbanisé, il n'y aura pas nécessité de refaire un PLQ. Les frais pour l'abrogation (étude et procédure) sont à la charge du développeur du projet, OAK REAL ESTATE SA.

La parole n'étant plus demandée, le Président (LE CENTRE-VL) soumet au vote l'amendement - *de refuser la vente 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).*

L'amendement est refusé par 6 NON (3 SOC, 2 VERT.E.S, 1 ALTERNATIVE), et 5 OUI (1 LE CENTRE-VERT'LIBÉRAUX, 2 MCG, 1 PLR, 1 UDC).

La parole n'étant plus demandée, le Président (LE CENTRE-VL) soumet la DA 362 - 24.06 au vote.

La 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, est acceptée par 5 OUI (3 SOC, 2 VERT.E.S), 4 NON (1 LE CENTRE-VERT'LIBÉRAUX, 2 MCG, 1 PLR) et 2 abstentions (1 ALTERNATIVE, 1 UDC).