
Rapport de la commission des finances, de l'économie et de l'administration du 12 février 2025

Rapporteur : Pierre BLEIKER

DA 412 - 25.02 PROMESSE DE VENTE DE DROITS À BÂTIR POUR UN MONTANT DE CHF 134'500.00 ET DE CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE D'INTERDICTION DE CONSTRUCTIONS, PROMESSE DE CESSION D'UNE SOUS-PARCELLE ET DE CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE OU D'UNE MENTION POUR LE REPORT DES DROITS À BÂTIR ENTRE MME ANNE-LISE PHAM-ANDEREGG ET M. GUY ANDEREGG ET LA COMMUNE DE VERNIER

Mme PITACCOLO, juriste au Service de l'aménagement, débute en faisant un point sur la situation : la parcelle en question est de 179 m² et comprend un arbre et un banc. Elle jouxte les parcelles propriété de Mme Anne-Lise PHAM-ANDEREGG et de M. Guy ANDEREGG, de M. Guy ANDEREGG seul. M. ANDEREGG - qui va prochainement acquérir les droits que détient sa sœur, Mme PHAM-ANDEREGG, dans la parcelle 3812 - souhaite développer un projet immobilier compatible avec la zone de développement du secteur. Comme il s'agit d'une zone 5, il souhaite construire un petit bâtiment de logements avec parking en sous-sol.

La promesse de vente ne concerne que les droits à bâtir ; la parcelle sera toujours propriété de la Ville de Vernier. Le prix de vente, fixé à CHF 134'500.00, est un prix moyen tenant compte des prix des terrains du secteur et du fait que la Commune conservera la propriété et l'usage exclusif de la parcelle. De plus, M. ANDEREGG cédera une sous-parcelle de 16 m² à la Ville de Vernier à titre gratuit sur laquelle la Commune pourra faire des aménagements légers (banc, fontaine, etc.). Cette vente ne se fera que si M. ANDEREGG obtient toutes les autorisations de démolir et de construire et qu'elles entrent en force. En cas d'abandon, il payera un dédommagement de CHF 5'000.00 à la Commune. Dans tous les cas, tous les frais seront à la charge de l'acheteur.

Mme PITACCOLO termine sa présentation en soulignant qu'il s'agit d'une opportunité pour la Ville de Vernier de valoriser un terrain sur lequel il est impossible de construire un bâtiment vu sa très petite taille. De plus, la Commune récupère gratuitement une petite parcelle de verdure de 16 m², qui pourra aussi servir de lieu de détente.

Le Président (LE CENTRE-VL) remercie Mme PITACCOLO pour sa présentation et ouvre les questions en demandant si M. ANDEREGG devra respecter la distance de 5 m entre les parcelles. M. AGRAMUNT, Conseiller administratif, répond qu'il devra respecter la loi en vigueur (LCI). Il aura le cumul des deux parcelles pour construire avec les surfaces brutes de plancher. Ce sera à l'Office des autorisations de construire de répondre et de délivrer, ou non, une autorisation.

Le Président (LE CENTRE-VL) demande si l'acheteur devra réunir ses deux parcelles (dont il est déjà propriétaire) pour pouvoir déployer son projet immobilier et quel est le prix actuel du m² dans le secteur. Mme PITACCOLO indique que son projet s'étend sur les deux parcelles et qu'il va peut-être procéder à une modification parcellaire. M. DUMAS, Secrétaire général adjoint, répond que le prix se situe entre CHF 750.00 et CHF 1'100.00 le m². Dans le cadre de cette vente, la Ville de Vernier a décidé d'appliquer la fourchette basse vu qu'elle conservera l'usage de la parcelle.

Au vu de l'utilisation maximale du sol qui sera légèrement augmentée (0.48) étant donné la qualité énergétique (THPE) du projet de M. ANDEREGG, un commissaire (UDC) se demande si d'autres propriétaires ne risquent pas de lancer d'autres projets dénaturant ainsi la zone villa. Le Président (LE CENTRE-VL) confirme que quelques petits immeubles ont déjà été construits. M. AGRAMUNT ajoute que la hauteur maximale représente au maximum 2 étages demi.

Un commissaire (PLR) demande pourquoi récupérer la micro parcelle de 16 m² sachant que la Commune ne pourra rien y construire. Mme PITACCOLO répond que cette acquisition est à titre gratuit et qu'il est préférable d'être propriétaire que d'avoir une servitude. De plus, un espace de détente pourra y être aménagé. M. AGRAMUNT précise que cette parcelle se situe à côté d'une piste cyclable et d'un axe piéton.

Un commissaire (SOC) se demande si cette vente est vraiment intéressante pour la Commune. Il lui semble que les avantages pour Vernier sont minimes par rapport à ceux du propriétaire. Il note aussi que juste à côté se trouve un terrain sur lequel des projets d'aménagements publics pourraient se déployer. Il aimerait aussi savoir comment la Commune est devenue propriétaire de cette mini-parcelle. Le Président (LE CENTRE-VL) signale que le terrain est souvent utilisé par les habitants du quartier.

Un commissaire (PLR) demande, dans un souci de transparence, si M. ANDEREGG, ancien élu, a encore des liens directs avec la Commune. M. AGRAMUNT indique que M. ANDEREGG n'a siégé en qualité de Conseiller municipal qu'environ 3 mois en 2007 et que, depuis, il n'a plus aucun lien avec la Commune. Il précise que la transaction a été faite avec toutes les réserves et les garanties possibles.

Un commissaire (SOC) revient sur l'impression que l'acheteur a bien plus à gagner que la Commune dans cette vente. Il estime que pour une fois, ce n'est pas trop grave, mais que si cela devait se reproduire ce ne serait pas forcément dans les intérêts de la Commune. Il se demande aussi si les frais de l'opération comprennent les heures de travail de l'Administration et les jetons de présence pour les séances. M. AGRAMUNT répond que les frais de l'opération de CHF 5'000.00 ne correspondent effectivement pas au travail et aux coûts réels. Il souligne que la vente ne concerne que les droits à bâtir, la Ville restant propriétaire du sol.

Un commissaire (VERT.E.S) évoque l'entretien de la parcelle de 179 m², qui est déjà entretenue par l'Administration, et qu'une nouvelle parcelle de 16 m² sera aussi à la charge de la Commune pour son entretien. Il souligne que, pour LES VERT.E.S, il est toujours intéressant d'ouvrir de nouveaux espaces verts pour la population, même s'il s'agit de toutes petites surfaces.

Un commissaire (UDC) constate que la vente est totalement conforme au droit. Il s'interroge sur les usages de négociation de la Ville de Vernier avec les promoteurs. Sont-ils mis en concurrence ou le simple fait d'être voisin suffit-il pour bénéficier d'un traitement de faveur de gré à gré avec la Commune ? Une meilleure offre était-elle possible et a-t-elle été recherchée ?

Le Président (LE CENTRE-VL) informe qu'il existe très peu d'objets dont la Commune est propriétaire de seulement 179 m².

M. AGRAMUNT comprend les inquiétudes et indique que la Ville de Vernier n'a jamais été approchée par des promoteurs pour des développements immobiliers dans la zone villa. De manière générale, lorsqu'un particulier souhaite investir dans son bien immobilier pour le développer, il approche ses voisins et lance lui-même les démarches.

Un commissaire (SOC) demande qui accorde l'augmentation du droit d'utilisation du sol, en l'occurrence 0.48. Le Président (LE CENTRE-VL) répond que la loi est très claire. L'indice de base en zone villa est de 0.25 et cet indice peut être augmenté avec des constructions Minergie. La Commune ne se prononce pas sur cet indice. Le Président rappelle qu'il s'agit d'une zone de villas densifiée et qu'il ne serait plus possible de construire une villa individuelle.

M. AGRAMUNT ajoute que la parcelle de 16 m² représente une contrepartie financière. Mme PITACCOLO complète en lisant l'extrait du plan directeur communal (page 259) : *un deuxième postulat est que l'octroi d'un IUS supérieur à l'indice légal est conditionné à une contrepartie qui bénéficie à la collectivité. Cette contribution peut prendre diverses formes : servitude de passage, mise à disposition de micro-espaces collectifs ou publics, etc. Ainsi, le propriétaire qui requiert une demande de dérogation en vue de bénéficier d'un indice supérieur doit motiver et argumenter sa demande et indiquer la contrepartie dont bénéficiera la collectivité.*

Au vote, la DA 412 – 25.02, Promesse de vente de droits à bâtir pour un montant de CHF 134'500.00 et de constitution d'une servitude d'interdiction de constructions, promesse de cession d'une sous-parcelle et de constitution d'une servitude ou d'une mention pour le report des droits à bâtir entre Mme Anne-Lise PHAM-ANDEREGG et M. Guy ANDEREGG et la Commune de Vernier, est acceptée par 10 OUI (3 SOC, 2 VERT.E.S, 1 LE CENTRE-VERT'LIBÉRAUX, 1 MCG, 1 ALTERNATIVE, 1 PLR, 1 UDC), soit à l'unanimité.