
Rapport de la commission des finances, de l'économie et de l'administration des 28 juin et 22 août 2023

Rapporteur : Yves MAGNIN

**DA 260 – 23.06 DIVISION PARCELLAIRE, RÉUNION PARCELLAIRE, AJUSTEMENTS DIVERS,
MODIFICATION DU DROIT DE SUPERFICIE NO 5850, CONSTITUTION DE SERVITUDES - CHEMIN DU
CROISSANT**

Mme PITACCOLO, Juriste au service de l'aménagement (SAM), rappelle la DA 327 – 18.06, votée en 2018, octroyant à la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA) un droit de superficie distinct et permanent (DDP) sur la parcelle 2315 de Vernier pour une durée de 99 ans. Le Conseil municipal s'était engagé à examiner les demandes et les plans futurs en vue de la constitution d'une servitude de passage d'une rampe, provisoire dans un premier temps, pour permettre uniquement le passage des piétons et des deux-roues, ainsi que la modification de l'assiette du droit de superficie si nécessaire, et la construction, modification ou radiation de servitudes pour la viabilité du projet.

Le concours d'architecture organisé par la CODHA et CONSTRUCTION PERRET SA, propriétaire des parcelles voisines, en collaboration avec la Ville de Vernier, a été remporté par le bureau LIENGME MECHKAT ARCHITECTES Sàrl.

L'objectif de la DA est d'engager les opérations foncières permettant de réaliser le projet final au chemin du Croissant, soit les bâtiments A et B. Le PLQ prévoyant la construction de 2 immeubles (2 logements catégorie ZDLOC, 15 de catégorie HM et 18 logements en PPE) sur 4 parcelles différentes, des mutations parcellaires sont obligatoires. Pour valoriser au mieux la surface dévolue aux 2 bâtiments, il a été décidé de réduire la surface des parcelles et de créer une parcelle de dépendance. Plusieurs bandes de terrain doivent être cédées au domaine communal afin de poursuivre la Voie verte et y implanter un cheminement de mobilité douce.

À l'origine, la Ville de Vernier était propriétaire d'une parcelle de 946 m². La nouvelle parcelle fait 392 m², et la Ville de Vernier aura 33% dans la parcelle de dépendance, sise autour des immeubles, soit 618 m². Le total est donc de 1'010 m². Le PLQ prévoyait une surface brute de plancher pour la parcelle de la Commune de 1'648 m². Au final, 1'642 m² seront construits. Les 6 m² restants pourront être utilisés ultérieurement et ne sont pas perdus. Une nouvelle parcelle 5960 est créée. Elle sera cédée à titre gratuit à la Commune et intégrée au domaine public communal après aménagements.

Le numéro du droit de superficie est modifié et les servitudes doivent être constituées sans attendre la fin des travaux car il n'y a actuellement que deux propriétaires, ce qui ne sera pas le cas lorsque les PPE seront vendues.

Une modification de DDP est nécessaire car l'hypothèque légale peut être primée par des gages immobiliers jusqu'à 95%, comme prévoit la loi sur le logement. La rente du DDP demeure inchangée, avec la possibilité d'ajustement lorsque l'immeuble sera sorti du contrôle de l'État.

Les autorisations de construire ont été délivrées et sont entrées en force. Les travaux ont commencé.

Selon Mme PITACCOLO, ce projet n'a aucun impact financier puisque la rente, calculée sur le prix d'achat de la parcelle, reste identique et que la constitution des servitudes et mutations parcellaires, tant sur la nouvelle parcelle de la Commune que sur la parcelle de dépendance, seront à la charge exclusive de la CODHA. De nombreuses servitudes doivent être radiées et d'autres constituées, le domaine public devant être libre de tous droits.

À la question d'un commissaire (SOC) qui s'étonne du délai entre le vote de la DA et le remaniement parcellaire, Mme PITACCOLO relève que les projets d'actes notariés prennent beaucoup de temps. L'urgence portait sur les d'autorisations de construire, avec de nombreuses oppositions des riverains. Ce qui est prévu correspond parfaitement au PLQ, lequel est liant.

À la question d'un commissaire (PLR) souhaitant savoir si la parcelle de dépendance est comprise dans le DDP, Mme PITACCOLO explique que la parcelle de dépendance est un accessoire de la parcelle principale, partant

que le DDP est étendu à la parcelle de dépendance, raison pour laquelle la CODHA prendra à sa charge tous les frais relatifs à la parcelle de dépendance et s'occupera de la gestion de deux parcelles.

Le même commissaire (PLR) ne comprend pas pourquoi, alors que la parcelle de dépendance est séparée en 3 parts, la Ville de Vernier ne reçoit pas 34% au lieu de 33%. Mme PITACCOLO relève que la parcelle de dépendance n'est pas divisée en 3 parties. La Commune disposant de moins de droits à bâtir que PERRET CONSTRUCTIONS SA, elle est gagnante au niveau des pourcentages.

Sur question d'un commissaire (LE CENTRE-VL), qui s'interroge sur le bénéfice de la CODHA et la perte de la Commune, en particulier si le prix du m² de la parcelle principale est différent du prix de celui de la dépendance, Mme PITACCOLO estime que, même si la parcelle de la Commune de Vernier a été réduite, des m² ont été récupérés via la parcelle de dépendance (1'010 m² au lieu de 946 m² initiaux). Il n'y a pas de raison que le prix du m² soit différent entre la parcelle principale et la dépendance, puisque les deux se trouvent dans la même zone et au même endroit.

Des commissaires (SOC et LE CENTRE-VL) s'interrogent sur la disparition de la rampe, pourtant voulue par le Conseil municipal (CM). Mme PITACCOLO relève que cette volonté a été exprimée avant le dépôt des autorisations de construire. Sachant que les propriétaires actuels de la parcelle dédiée au bâtiment C ne souhaitaient pas vendre, il avait été décidé de créer une rampe temporaire. Dans la DA de 2018, le CM s'engageait à la conserver pour l'usage exclusif des vélos et deux-roues motorisés. Or, l'adoption du PLQ en 2015 ne prévoit qu'une seule rampe mutualisée, soit celle d'accès pour amener les usagers au souterrain qui accueillera les véhicules des 4 bâtiments. L'Office de l'urbanisme a préavisé défavorablement et refusé le maintien de la rampe provisoire. À son avis, il était impossible de déroger au PLQ et de s'opposer à la décision de l'Office de l'urbanisme. Le projet est de remblayer cette rampe pour en faire une partie jardin avec un local supplémentaire créé en sous-sol. Mme PITACCOLO pense que l'environnement sera bien plus paisible pour les riverains avec la suppression de cette rampe.

Étant surpris que des éléments votés puissent être supprimés, le commissaire (LE CENTRE-VL) se demande si le Conseil municipal a entériné le PLQ en question, et si le Conseil administratif a informé le CM de l'impossibilité du maintien de la rampe provisoire. Ni Mme PITACCOLO, ni le Conseil administratif ne sont à même de répondre sur le siège.

L'article 15 du règlement d'administration et d'utilisation de la parcelle de dépendance ne plait pas au commissaire (PLR) en tant que les chiens doivent être tenus en laisse. Il suggère d'y prévoir un parc à chiens. Mme PITACCOLO lui réplique que cette infrastructure n'est pas prévue par le PLQ et que la Commune ne peut pas imposer à un privé de construire un parc à chiens sur sa propriété.

À la question du commissaire (LE CENTRE-VL), elle signale qu'un DDP peut être prolongé au bout de 99 ans et que, dans ce cas de figure, le prolongement doit être demandé 5 ans avant l'échéance. S'il n'y a pas de prolongement, la Commune de Vernier récupérera la parcelle ainsi que 33% de la parcelle de dépendance.

Le commissaire (PLR) se demande quelles démarches pourraient être entreprises pour annuler le DDP, surtout que le PLQ n'a visiblement pas été soumis aux Conseillers municipaux et que la situation actuelle ne convient pas à tout le monde. Mme PITACCOLO rappelle qu'en votant le DDP en 2018, le Conseil municipal s'est engagé pour 99 ans. Elle ne pense pas qu'il y ait de clause de sortie.

Mme PITACCOLO ne peut répondre à la demande d'un commissaire (MCG) voulant connaître le nombre de places de parking pour les locataires et les visiteurs, et lui suggère de consulter les plans de servitudes.

Au vote, la DA 260 – 23.06, Division parcellaire, réunion parcellaire, ajustements divers, modification du droit de superficie No 5850, constitution de servitudes - Chemin du Croissant, est acceptée à la majorité, par 7 OUI (3 SOC, 2 VERT.E.S, 1 PLR, 1 UDC) et 4 abstentions (1 LE CENTRE-VERT'LIBÉRAUX, 2 MCG, 1 ALTERNATIVE).