

DA 008 – 26.03

CREDIT D'INVESTISSEMENT DE CHF 4'085'000.00 TTC DESTINE A L'ACHAT DE LA PARCELLE 5088 DE VERNIER ET AUX TRAVAUX INHERENTS A LA MISE EN EXPLOITATION DU BATIMENT

Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux,

Début 2025, La Poste a déménagé ses activités du bureau de poste sis rue du Village 16 à Vernier – construit sur la parcelle 5088 de Vernier lui appartenant –, dans le bâtiment ARCenter, situé à l'angle de la route de Peney et de celle de Montfleury.

La Ville de Vernier a été informée de ce transfert en 2024. D'emblée, elle a fait part à La Poste de son intérêt à occuper l'ancien bureau de poste, si celui-ci devait être vacant.

Les premiers échanges ont permis aux parties de s'entendre sur une mise à disposition du bien-fonds 5088 à long terme. Au fil des négociations, début 2025, La Poste a exceptionnellement accordé à la Commune l'exclusivité de l'acquisition dudit bien-fonds, à la condition expresse que la transaction se réalise d'ici à la fin 2025 (voir à cet égard le courrier de La Poste en annexe). Passé ce délai, l'objet ne serait plus disponible à la vente.

Il sied de relever que le Conseil municipal de Vernier a été tenu informé des démarches initiées avec La Poste, à l'occasion de ses séances déroulées le 5 mars 2024 (procès-verbal 36, p. 8), le 4 février 2025 (procès-verbal 44, p. 7) et le 20 mai 2025 (procès-verbal 47, p. 6).

A défaut de pouvoir soumettre le projet dans les délais (fin 2025) au Conseil municipal de la Ville, cette dernière et Poste Immobilier SA se sont accordées pour formaliser leurs intentions dans un acte de promesse de vente et d'achat, lequel a été signé le 20 janvier 2026 (cf. annexe). Cet accord prévoit que l'acte de vente et d'achat de la parcelle 5088 devra être signé au plus tard le 30 novembre 2026, sous réserve de l'entrée en force de la présente délibération.

Le Conseil administratif considère que cette acquisition représente une réelle opportunité pour la Commune.

En premier lieu, il appert que le prix de la transaction n'est pas spéculatif, la valeur foncière représentant 95.8% du prix de vente fixé à CHF 3.7 mios (auxquels s'ajoute un montant de CHF 135'000.00 pour les frais de notaire, d'enregistrement auprès du Registre foncier et les taxes).

Surtout, la parcelle 5088 offre le cadre idéal pour une nouvelle Maison de quartier (MQ) dans le secteur de Vernier-Village, au regard :

- de sa situation le long de la rue du Village, jouxtant le site du groupe scolaire des Ranches, en face de la Mairie de Vernier ;
- de la configuration spatiale du bâtiment existant, garante d'une grande flexibilité d'aménagements et d'usages ;
- de l'état général du bâtiment permettant aux services de la Commune et aux utilisateurs d'occuper les lieux dès 2027, à la suite de travaux d'adaptation estimés à CHF 250'000.00, lesquels sont décrits *infra*.

En somme, la Ville de Vernier ambitionne de mettre à profit la parcelle 5088 pour y développer un projet innovant et unique à Vernier – un lieu de rencontre, de partage et de vie –, et disposer d'un lieu vaste et polyvalent, accessible, visible, permettant d'animer de manière positive le quartier. Ceci, dans le cadre d'un projet évolutif élaboré *in situ*, en concertation avec les utilisateurs, et en synergie avec les projets connexes

Crédit d'investissement de CHF 4'085'000.00 TTC destiné à l'achat de la parcelle 5088 de Vernier et aux travaux inhérents à la mise en exploitation du bâtiment et aux travaux inhérents à la mise en exploitation du bâtiment

d'ores et déjà engagés par la Commune, tels que la requalification de la rue du Village (DA 445 - 25.05), et la rénovation-extension de l'école des Ranches I (DA 127 - 21.10).

1. Contexte

L'ancien bureau de poste de la rue du Village 16 à Vernier, construit sur la parcelle 5088 de Vernier appartenant à La Poste, a déménagé ses activités début 2025 dans le bâtiment ARCenter, situé à l'angle de la route de Peney et de celle de Montfleury.

Dans ce contexte, des discussions ont eu lieu à partir de 2024 entre La Poste et la Commune en vue de la location, voire du rachat par cette dernière de la parcelle 5088 de Vernier.



Fig. 1 – Ancien bureau de poste vu depuis la rue du Village

2. Foncier

La parcelle 5088, située en zone 4B protégée, ne fait l'objet au Registre foncier d'aucune mention, annotation et charge foncière quelconque. De plus, elle est libre et franche de toute inscription hypothécaire.

Une seule servitude (ID.2008/002554, 73651) grève la parcelle 5088. Il s'agit d'une restriction des droits de voisinage pour l'exploitation de l'Aéroport international de Genève et en faveur de l'Aéroport international de Genève (ci-après « AIG »). En résumé, cette servitude stipule que l'AIG renonce à solliciter le remboursement des frais encourus en 2008 pour l'insonorisation du bâtiment, et qu'en contrepartie le propriétaire de la parcelle (La Poste ou successeur) s'engage à ne pas répercuter lesdits coûts sur d'éventuels loyers.

Cette servitude continuera de grever la parcelle, objet de la présente DA, après son rachat par la Ville de Vernier.

Crédit d'investissement de CHF 4'085'000.00 TTC destiné à l'achat de la parcelle 5088 de Vernier et aux travaux inhérents à la mise en exploitation du bâtiment et aux travaux inhérents à la mise en exploitation du bâtiment

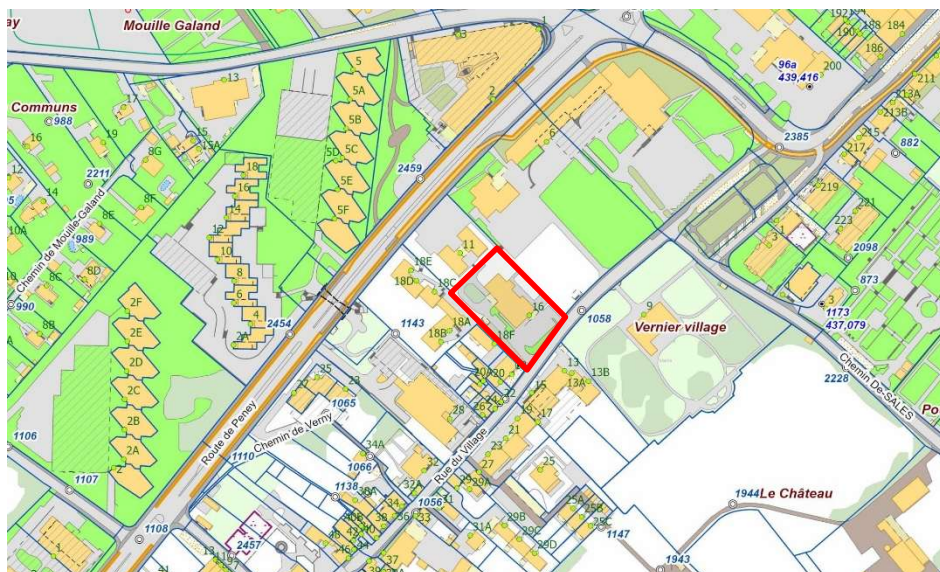


Fig. 2 – Parcelle 5088 : Plan de situation

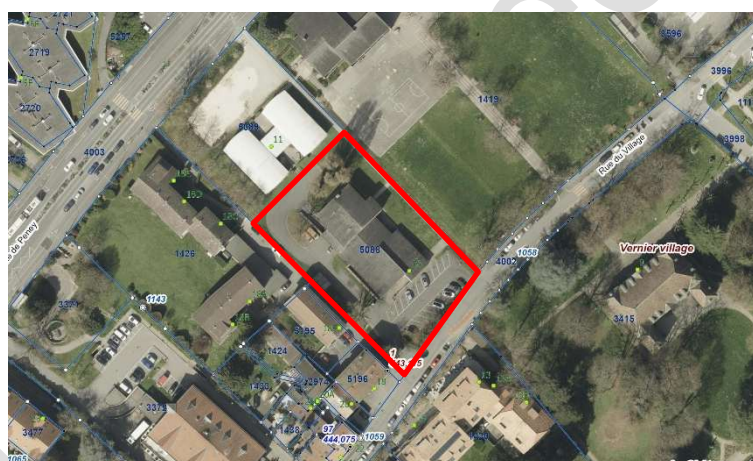


Fig. 3 – Parcelle 5088 : Vue aérienne

3. Conditions de la transaction

À l'entame des discussions en 2024, La Poste n'avait pas l'intention de mettre en vente la parcelle 5088 de Vernier. Au fil des négociations, début 2025, elle a exceptionnellement accordé à la Commune l'exclusivité de l'acquisition dudit bien-fonds (i.e. sans mise en concurrence), à la condition expresse que la transaction se réalise d'ici à la fin 2025. Depuis lors, une promesse de vente et d'achat conclue sous forme d'un acte notarié entre La Poste et la Ville de Vernier a permis d'étendre ce délai au 30 novembre 2026. Passé ce délai, l'objet ne sera plus disponible à la vente.

Le prix convenu entre Post Immobilier AG (Poste Immobilier SA) (Posta Immobili SA) (Post Real Estate Ltd) (ci-après « La Poste ») et la Ville de Vernier pour l'achat de la parcelle 5088 de Vernier, d'une surface de 3'312 m² et du bâtiment d'une surface de 621 m² construit sur ladite parcelle, est de CHF 3'700'000.00.

Crédit d'investissement de CHF 4'085'000.00 TTC destiné à l'achat de la parcelle 5088 de Vernier et aux travaux inhérents à la mise en exploitation du bâtiment et aux travaux inhérents à la mise en exploitation du bâtiment

4. Configuration du bâtiment

Le bâtiment articulé en deux volumes avec toiture à deux pans se décompose comme suit :

- Sous-sol partiel : abri, buanderie, dépôts, local à vélos, locaux techniques, vestiaires et sanitaires.
- Rez-de-chaussée : halls d'accueil avec guichets (d'une surface totale de 87 m², côté rue du Village), deux grandes halles, d'une surface d'environ 257 m² et 193 m² avec une hauteur libre variable (3 m au minimum).
- 1^{er} étage partiel (à l'arrière du bâtiment côté route de Peney) : deux logements de respectivement 4 et 5 pièces.

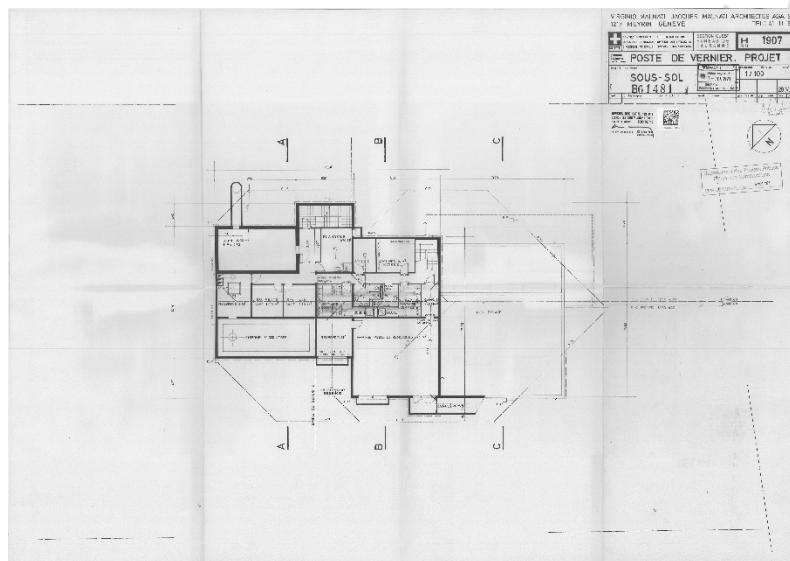


Fig. 4 – Ancien bureau de poste : Plan du sous-sol

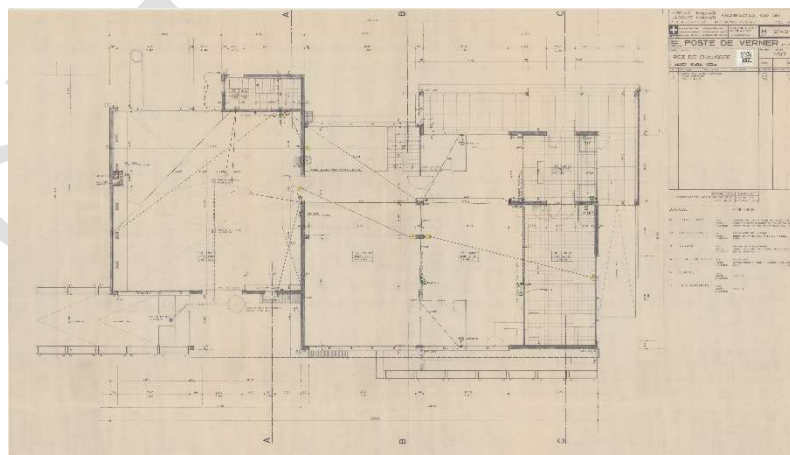


Fig. 5 – Ancien bureau de poste : Plan du rez-de-chaussée

Crédit d'investissement de CHF 4'085'000.00 TTC destiné à l'achat de la parcelle 5088 de Vernier et aux travaux inhérents à la mise en exploitation du bâtiment et aux travaux inhérents à la mise en exploitation du bâtiment

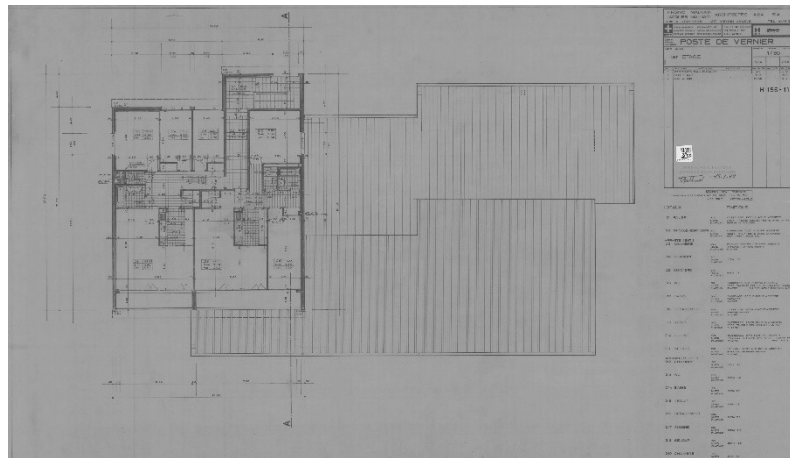


Fig. 6 – Ancien bureau de poste : Plan du premier étage

5. État locatif

À ce jour, les deux appartements situés au premier étage sont vacants. Seuls deux locaux en sous-sol sont loués, comme suit :

- Un local de dépôt de 11.36 m² loué CHF 64.80 par mois, soit un loyer annuel de CHF 777.60.
- Un local de 11.36 m² loué CHF 60.00 par mois, soit un loyer annuel de CHF 720.00.

L'occupation de ces deux locaux par des tiers n'entravera pas l'exploitation du bâtiment telle que projetée par la Commune dès 2026 (voir point suivant). En tant que de besoin, les deux baux précités seront résiliés selon les règles d'usage et en temps utile.

6. Opportunité à plus d'un titre

L'acquisition de l'ancien bureau de poste de la rue du Village est une opportunité pour la Commune à bien des égards, que ce soit en termes de prix, de situation ou de configuration et d'accessibilité.

6.1. Prix

Considérant le prix du foncier dans le secteur de la rue du Village – CHF 1'070.00 / m² admis dans le cadre de l'expertise des immeubles sis rue du Village 13-23 réalisée en 2022 –, la valeur foncière de la parcelle 5088 est estimée à CHF 3'543'840.00, soit 95.8% du prix de vente fixé à CHF 3'700'000.00, incluant le foncier et le bâtiment existant.

Le solde du prix de vente, soit CHF 156'160.00, correspondant à la « valorisation » du bâtiment existant, à hauteur de CHF 240.00 / m² utile hors sol.

À cet égard, le prix convenu entre La Poste et la Ville de Vernier pour l'achat de la parcelle 5088 de Vernier n'est de loin pas spéculatif.

Crédit d'investissement de CHF 4'085'000.00 TTC destiné à l'achat de la parcelle 5088 de Vernier et aux travaux inhérents à la mise en exploitation du bâtiment et aux travaux inhérents à la mise en exploitation du bâtiment

6.2. Situation

La parcelle 5088 jouit d'une situation idéale le long de la rue du Village, jouxtant le site du groupe scolaire des Ranches, en face de la Mairie de Vernier.

La maîtrise de ce bien-fonds serait très avantageuse pour le développement des projets connexes d'ores et déjà lancés par la Commune, tels que la requalification de la rue du Village (DA 445 - 25.05), ou la rénovation et l'agrandissement de l'école des Ranches I (DA 127 - 21.10).

Dans l'esprit du Plan directeur communal (PDCom), cette nouvelle emprise constituerait un atout pour :

- Favoriser le réaménagement de la rue du Village, par la mise en valeur de l'espace-rue encourageant la convivialité des divers modes de déplacement et le déploiement d'activités sociales bordières (appropriation de la rue par ses habitants).
- Améliorer les cheminements piétons dans le secteur, notamment les connexions entre la rue du Village et la route de Peney.
- Engendrer des synergies avec le site des Ranches ; par exemple, en « décroissant » et en mutualisant les aménagements extérieurs.

6.3. Configuration et accessibilité

Le bâtiment est facilement accessible par l'entrée de l'ancien bureau de poste (façade sud), mais aussi par les façades latérales (est et ouest).

Du fait de l'affectation d'origine du bâtiment, le rez-de-chaussée est composé de deux grands volumes ouverts et libres d'aménagements. Cette flexibilité appréciable en matière d'organisation intérieure et d'usages offre, en somme, une structure idéale pour y développer une nouvelle Maison de quartier (MQ), dans le cadre d'un projet évolutif élaboré *in situ*, en concertation avec les utilisateurs, dont le programme est exposé au paragraphe suivant.

6.4. Programme d'occupation

Vu l'opportunité offerte par la libération des anciens locaux de La Poste de Vernier, le Service de la cohésion sociale (SCS) et le Service de la culture et de la communication (SCC) ont œuvré à la conception d'un programme de MQ revu et ambitieux, dans le but de :

- Disposer d'un lieu vaste et polyvalent, accessible, visible, permettant d'animer de manière positive le quartier.
- Répondre à l'ensemble des besoins du quartier et/ou des acteurs du quartier encore non couverts aujourd'hui, tels que des espaces internes spacieux pour la MQ, des espaces accessibles pour le club d'aîné-e-s ou des locaux en gestion accompagnée.
- Rassembler des activités, aujourd'hui décentralisées dans le quartier – à l'instar de l'actuelle MQ de Vernier-Village « Le Quart'île » sise au chemin de Mouille-Galand 21 –, dans un souci d'optimisation organisationnelle et financière.
- Développer un projet innovant et unique à Vernier : un lieu de rencontre, de partage et de vie, géré par la MQ, accessible à un large public : club d'aîné-e-s, autres groupements et associations du quartier, intervenant-e-s privé-e-s.

Crédit d'investissement de CHF 4'085'000.00 TTC destiné à l'achat de la parcelle 5088 de Vernier et aux travaux inhérents à la mise en exploitation du bâtiment et aux travaux inhérents à la mise en exploitation du bâtiment

Dans cet ordre d'idées, la nouvelle MQ pourrait abriter les activités suivantes :

- Accueil libre, tous publics.
- Activités ludiques, créatives, artistiques ou sportives.
- Repas communautaires, moments conviviaux, fêtes privées.
- Centres aérés.
- Représentations, spectacles, projections.
- Prêt d'objets et de jeux (e.g. ludothèques, coopérative La Manivelle).
- Cantine, repas du parascolaire.
- Séances publiques.
- Expositions.
- Soutien administratif et informatique.
- Ateliers de réparation, construction (e.g. associations La Bicyclette Bleue et Le Grand Atelier, coopérative La Manivelle).
- Locaux en gestion accompagnée.
- Appartements de transition.

6.5. Évolutivité du projet

Phase 1 de 2027 à 2029

Au-delà de la fonctionnalité des locaux, le bon état général du bâtiment rend possible une première occupation dès 2027, à la suite des travaux préliminaires de moindre importance décrits au point 7 *infra*. Cette première étape exploratoire permettra aux parties prenantes de coconstruire le programme définitif du lieu.

Phase 2, 2029-2031

En fonction du programme définitif élaboré au cours de la première phase, le bâtiment sera rénové. L'étude du projet et la réalisation des travaux feront l'objet d'une délibération administrative *ad hoc*.

Phase 3 dès 2031

Exploitation de la MQ dans sa configuration finale.

Crédit d'investissement de CHF 4'085'000.00 TTC destiné à l'achat de la parcelle 5088 de Vernier et aux travaux inhérents à la mise en exploitation du bâtiment et aux travaux inhérents à la mise en exploitation du bâtiment

7. Coûts

Le coût des travaux inhérents à la mise en exploitation de l'ancien bâtiment de La Poste est estimé à **CHF 250'000.00 TTC**, et inclut les lots suivants :

▪ Audit AEA1	CHF	5'000.00
▪ Audit substances dangereuses	CHF	2'500.00
▪ Travaux de démolition	CHF	25'000.00
▪ Travaux de maçonnerie	CHF	30'000.00
▪ Installations CVSE	CHF	50'000.00
▪ Plâtrerie et peinture	CHF	35'000.00
▪ Cuisine semi-professionnelle	CHF	30'000.00
▪ Revêtements de surfaces	CHF	10'000.00
▪ Nettoyages	CHF	5'000.00
▪ Divers et imprévus 20 %	CHF	38'500.00
<hr/>		
Total HT	CHF	231'000.00
TVA 8.1 %	CHF	18'711.00
<hr/>		
Total TTC	CHF	249'711.00
Arrondi à	CHF	250'000.00

Vous trouverez ci-dessous les coûts liés à la présente délibération administrative, lesquels se décomposent comme suit, pour un **montant total de CHF 4'085'000.00**.

▪ Total	CHF	4'085'000.00
▪ Achat de la parcelle :	CHF	3'700'000.00
▪ Travaux inhérents à la mise en exploitation :	CHF	250'000.00
▪ Frais de notaire :	CHF	15'000.00
▪ Frais d'enregistrement auprès du Registre foncier, taxes, etc. :	CHF	120'000.00 *

* La Ville de Vernier demandera l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier sur la base du caractère d'utilité publique de l'opération, mais il n'est pas garanti que cela soit accepté.

Crédit d'investissement de CHF 4'085'000.00 TTC destiné à l'achat de la parcelle 5088 de Vernier et aux travaux inhérents à la mise en exploitation du bâtiment et aux travaux inhérents à la mise en exploitation du bâtiment

8. Plan pluriannuel des investissements (PPI)

L'opportunité d'acquérir la parcelle 5088 étant survenue début 2025, cette transaction ne figure pas en tant que telle dans le plan pluriannuel des investissements (PPI) 2025.

Toutefois, dans le cadre des premières discussions avec La Poste en 2024, il était question de conclure un contrat de bail à long terme. Raison pour laquelle la planification financière intentionnelle prévue au PPI 2025 inclut un crédit d'étude et de réalisation pour réaménager le bâtiment, comme suit :

	Montant du crédit	2025	2026	2027	2028
Bâtiment de la Poste - Réaménagement - Etude et réalisation	3'500'000.00	750'000.00	1'500'000.00	1'000'000.00	250'000.00

Au vu de ce qui précède, la désignation et la planification financière intentionnelle a été mise à jour dans le tableau suivant :

	Montant du crédit	2025	2026	2027	2028
MQ Vernier village (La Poste) - Achat bâtiment et parcelle	4'085'000.00	–	4'085'000.00	–	–

9. Coûts connexes

Vous trouverez ci-dessous les coûts connexes liés à cette délibération administrative :

Nature	Désignation	Coût annuel
33	Amortissements du patrimoine administratif	136'167.00
34	Intérêts des engagements financiers à long terme	40'850.00
Total		177'017.00

10. Planning intentionnel

La planification de l'achat de la parcelle et des travaux d'aménagement du bâtiment est la suivante :

- Signature de l'acte notarié de vente / d'achat : avant le 30 novembre 2026.
- Travaux d'adaptation : en fonction de la date de signature de l'acte de vente et d'achat mais au plus tard entre mars à mai 2027.
- Occupation des lieux : en fonction de la date de signature de l'acte de vente et d'achat mais au plus tard à partir de juin 2027, étant précisé qu'une occupation temporaire des locaux est en discussion avec la Poste.

Ville de Vernier

DA 008 – 26.03

Crédit d'investissement de CHF 4'085'000.00 TTC destiné à l'achat de la parcelle 5088 de Vernier et aux travaux inhérents à la mise en exploitation du bâtiment et aux travaux inhérents à la mise en exploitation du bâtiment

Au bénéfice de ces explications, nous vous recommandons, Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux, l'approbation de la décision ci-après.

Mathias BUSCHBECK
Conseiller administratif

Vernier, le 23 mars 2026

Projet de décision

DA 008 – 26.03

Délibération du Conseil municipal de Vernier

relative à un

CREDIT D'INVESTISSEMENT DE CHF 4'085'000.00 TTC DESTINE A L'ACHAT DE LA PARCELLE 5088 DE VERNIER ET AUX TRAVAUX INHERENTS A LA MISE EN EXPLOITATION DU BATIMENT

Vu les discussions intervenues entre la Commune de Vernier et La Poste ;

vu l'exposé des motifs ;

vu l'acte de promesse de vente et d'achat par la Poste Immobilier SA à la Ville de Vernier signé par les parties le 20 janvier 2026 par-devant Me Sandrine CHATELANAT, notaire à Genève ;

vu le projet d'acte notarié établi par Me Sandrine CHATELANAT, notaire à Genève ;

vu le but d'utilité publique des opérations foncières envisagées, le bâtiment acheté étant destiné à accueillir une Maison de quartier ;

vu les articles 30, 48 let. m, et 50 de la loi sur l'administration des communes (LAC – rsGE B 6 05), du 13 avril 1984 ;

vu l'article 65A, aliéna 1, du règlement d'application de la loi sur l'administration des communes (RAC – rsGE B 6 05.01), du 26 avril 2017 ;

sur proposition du Conseil administratif ;

le Conseil municipal

décide

- 1 d'autoriser le Conseil administratif à acquérir la parcelle 5088 de Vernier, sise rue du Village 16, 1214, d'une surface de 3'312 m², propriété de POST IMMOBILIER AG (POSTE IMMOBILIER SA) (POSTA IMMOBILI SA) (POST REAL ESTATE Ltd), pour un montant de CHF 3'700'000.00, pour la verser à son domaine privé communal, selon le projet d'acte notarié établi par Me Sandrine CHATELANAT ;
- 2 d'ouvrir au Conseil administratif un crédit de CHF 4'085'000.00 en vue de cette acquisition. Ce crédit se compose de :
 - a) un montant de CHF 3'700'000.00 pour l'acquisition de la parcelle 5088 de Vernier,
 - b) un montant de CHF 250'000.00 pour les travaux inhérents à la mise en exploitation du bâtiment,
 - b) un montant de CHF 135'000.00 pour les frais d'acte et autres droits, selon devis établi le 16 juin 2025 par Me Sandrine CHATELANAT ;
- 3 de comptabiliser la dépense prévue à l'article 2 dans le compte des investissements, puis de la porter à l'actif du bilan de la Commune de Vernier, dans le patrimoine administratif ;

Crédit d'investissement de CHF 4'085'000.00 TTC destiné à l'achat de la parcelle 5088 de Vernier et aux travaux inhérents à la mise en exploitation du bâtiment et aux travaux inhérents à la mise en exploitation du bâtiment

- 4 d'amortir la dépense nette de CHF 4'085'000.00 au moyen de 30 annuités, sous la rubrique n°34.33, dès la première année d'utilisation du bien estimée à 2026 ;
- 5 de demander l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier et de la mensuration officielle afférents à cette opération vu le but d'utilité publique de celle-ci ;
- 6 de charger le Conseil administratif de désigner deux de ses membres pour procéder à la signature des actes notariés nécessaires.



Projet de décision