

Droit de préemption

Achat d'une villa: l'Etat accusé d'être pingre

Le Tribunal fédéral désavoue l'Etat lors de la vente d'un bien en zone de développement. Du pain bénit pour les propriétaires

Christian Bernet

L'Etat doit payer au prix du marché quand il veut racheter une villa. Même si celle-ci se situe en zone de développement, là où le prix du terrain est contrôlé. Voici les conclusions qu'on peut tirer d'un récent arrêt du Tribunal fédéral. Les juges de Mon-Repos ont infligé une sévère défaite à l'Etat de Genève, qui s'est interposé dans une transaction en faisant valoir son droit de préemption.

La villa en question, en fait une petite maisonnette sur une parcelle de 600 m², se situe à Lancy. Les propriétaires l'ont achetée en 1985 pour la somme de 525 000 francs. En 2010, ils trouvent un acquéreur prêt à la racheter pour 1,35 million de francs. Mais l'Etat intervient. Le secteur est appelé à se transformer, un plan de quartier est en cours d'élaboration. L'Etat fait valoir son droit de préemption pour racheter le bien. Mais il ne propose que 1,04 million de francs.

Comme les propriétaires refusent l'offre, l'Etat exproprie afin de porter l'affaire devant la Commission d'estimations pour fixer le prix. Cette dernière, après avoir comparé plusieurs transactions dans le secteur, rend son verdict:



Christophe Aumeunier de la Chambre genevoise immobilière.

«Les juges de Mon-Repos ont infligé une sévère défaite à l'Etat de Genève»

1,25 million, sur la base d'un prix du terrain à 1200 francs le mètre carré. Pour l'Etat, c'est toujours trop.

Prix contrôlé

La relative «pingrerie» de l'Etat s'explique. Le secteur est situé en zone de développement. Ici, l'Etat contrôle le prix des terrains afin d'assurer des constructions aux loyers abordables. Il limite ainsi à 1000 francs le mètre carré le coût du terrain dans les plans financiers des promoteurs. Payer plus revient donc pour lui à «contre-carrer les objectifs» de la loi. Il conteste par ailleurs les calculs de la commission, qui, selon lui, s'est appuyée sur des ventes en zone

ordinaire, là où le prix du terrain n'est pas contrôlé.

La Cour de justice n'a pas été sensible à ces arguments. La Loi sur l'expropriation, dit-elle, prévoit que le propriétaire puisse vendre à la valeur vénale afin «de racheter un bien immobilier dans des conditions similaires». Les 1000 francs revendiqués par l'Etat, qui figurent dans sa pratique administrative, ne constituent «qu'un simple renseignement sans portée juridique» à destination des promoteurs. La Cour a donc estimé que le prix fixé par la commission est justifié. Le Tribunal fédéral n'a rien trouvé à redire à ce raisonnement. En septembre, il a rejeté le recours de l'Etat.

Pression sur les loyers

Cette décision va-t-elle contraindre l'Etat à changer de pratique? Ce n'est pas la conclusion qu'en tire Michel Buergisser, directeur de l'Office du logement. Selon lui, l'Etat a perdu car il n'a pas suffisamment fait la preuve que les prix sont inférieurs en zone de développement. Il s'appliquera, la prochaine fois, à en faire une meilleure démonstration.

Les milieux immobiliers ne font pas la même lecture. Pour Christophe Aumeunier, de la Chambre genevoise immobilière, cet arrêt démontre que la propriété privée prévaut sur la Loi sur les zones de développement. Quoi qu'il en soit, et même si ces cas de préemption sont rares, cette décision accentue encore un peu plus la pression sur les prix en zone de développement. Au risque d'augmenter les futurs loyers.

L'annuité de la fonction publique dans les limbes

Non inscrite au budget, la moitié de la progression salariale 2014 de la fonction publique dépendra des comptes 2013. Explications

En 2014, les fonctionnaires bénéficieront à coup sûr d'une demi-annuité (augmentation légale de leurs salaires) à partir de juin. Pour le complément - environ 21 millions de francs - il faudra que les comptes 2013 soient excédentaires. Le hic, c'est que cette demi-annuité conditionnée n'apparaît pas dans le budget 2014. Ce qui permet à ce dernier de ne pas basculer dans les chiffres rouges.

Pour certains députés, c'est tout simplement un subterfuge; pour d'autres, un procédé qui permet de satisfaire tout le monde. Mais tous admettent au minimum, comme le socialiste Roger Deneys, que le mécanisme est assez spécial.

Lors du débat sur le budget, jeudi et vendredi, une large majorité du Parlement en a décidé ainsi. «Le Grand Conseil ayant voté le versement d'annuités aux fonctionnaires, le budget, à peine à l'équilibre, devient de fait largement déficitaire, déplore l'UDC Eric Leyvraz. Le Conseil d'Etat ne veut pas reconnaître ces faits, s'accroche à un budget positif; pourtant, il nous a promis dans son discours de Saint-Pierre de la transparence.»

Le PLR Ivan Slatkine n'en pense pas moins, mais il s'est fait

une raison: «J'ai mon opinion, le groupe PLR en a décidé autrement, explique-t-il. Il n'en reste pas moins que j'ai un peu de peine, intellectuellement parlant, avec ce budget équilibré qui ne l'est pas vraiment. De plus, la démarche me heurte car elle se fonde sur un principe comptable particulier: faire dépendre une charge du résultat d'un exercice antérieur.»

Pour la défense du procédé, il faut relever que ce ne sont pas les députés PS et MCG (à l'origine du versement de l'annuité) qui l'ont inventé. C'est David Hiler, alors qu'il était encore en charge des Finances, qui a proposé à la Commission des finances le mécanisme de la demi-annuité conditionnée et différée, sans impact budgétaire.

Interrogé à ce sujet lors du débat par Ivan Slatkine, le conseiller d'Etat Serge Dal Busco, nouveau responsable des Finances, n'a pas répondu, à chaud, sur la question. Hier, le Département des finances a été un peu plus prolix, indiquant notamment qu'il faudra passer par une demande de crédit complémentaire.

«Le Grand Conseil s'étant prononcé, la seule chose sur laquelle le département veut insister, c'est que tout sera fait selon les règles, précise Roland Godel, porte-parole du département. Le cas échéant, la dépense conditionnée sera examinée par le Parlement dans le cadre d'un processus démocratique usuel.» **Eric Budry**

Les colis de Noël se distribuent par millions!

Dopée par les fêtes de fin d'année et l'e-commerce, La Poste fonctionne à plein régime. Un nouveau record pourrait être battu

Ils sont de plus en plus nombreux à commander leurs cadeaux de Noël par Internet. «Tu peux faire tes choix confortablement installé sur un canapé et tu ne perds pas de temps dans les magasins bondés.» Parole d'adolescent genevois, l'e-commerce est en plein boom.

A Genève et ailleurs, La Poste profite abondamment de cette évolution. «Nous fonctionnons à plein régime, confirme Bernhard Bürki, porte-parole du géant jaune. On constate depuis l'an dernier un fort développement du commerce online.» Et il n'y a pas que les jeunes qui ont succombé à cette nouvelle sirène, à en croire notre interlocuteur.

Les chiffres parlent d'ailleurs d'eux-mêmes. «Nous avons battu tous les records en décembre 2012

en transportant 16 millions de colis jusqu'à Noël.» Un chiffre qui pourrait être dépassé cette année, puisqu'on a déjà enregistré une hausse de 3,7% sur les neuf premiers mois de l'année en cours.

Même en dehors des Fêtes, le boom des colis est tangible. «Pas moins de 111 millions de paquets ont été transportés par nos services en 2012, contre 107 millions en 2011», rapporte Bernhard Bürki.

Afin que tous ces cadeaux puissent être acheminés à temps pour être présents au pied des sapins pour Noël, «les collaborateurs se sont dépensés sans compter», relève le porte-parole de La Poste.

Et il n'y a pas que les colis qui donnent de l'eau au moulin au géant jaune. Les lettres se ramassent aussi à la pelle. Les jours de pointe, jusqu'à vingt millions de courriers transitent par les centres de tri. Des chiffres impressionnants, en regard de la situation épistolaire globale, où l'on constate une diminution de «1 à 2%» par an. **Laurence Bézaguet**

Le nouveau directeur de La Garenne prépare le futur

Michel Gauthier-Clerc a repris les rênes du zoo de Le Vaud en novembre. Il gère son extension

Emmitoufflé dans sa veste noire, Michel Gauthier-Clerc scrute le vaste enclos des loups du zoo La Garenne, à Le Vaud. L'un des deux louveteaux nés en avril pointe le bout de son museau contre le grillage. «Il aime bien venir jouer.» Après seulement un mois aux commandes de ce parc animalier que les Genevois apprécient en voisins, il connaît déjà par cœur les petites habitudes de ses pensionnaires.

Ce passionné de faune sauvage a repris les rênes du zoo à un moment clé, puisqu'il porte désormais sur ses épaules l'extension du site. L'ampleur de la tâche ne l'impressionne pas, bien au contraire. «J'ai quitté mon ancien emploi pour mener ce projet, parce que j'y crois», confie ce vétérinaire de formation, attaché à son rôle de passeur pour les jeunes générations: «J'ai envie d'expliquer aux enfants que les animaux qu'ils observent dans le zoo, c'est la faune vivant dans les forêts de la région. Ce nouveau parc sera une porte vers la nature.»

La nature, Michel Gauthier-Clerc, 42 ans, la côtoie avec admiration depuis son enfance, passée à Septmoncel, dans le Haut-Jura français. «J'adorais aller dehors, dans la forêt, et faire des rencontres imprévues avec les animaux sauvages.» Il entretient une rela-



Michel Gauthier-Clerc, passionné de faune sauvage, a repris les rênes du zoo de La Garenne. A. ROUÛCHE

tion particulière avec les oiseaux. Une fascination qui l'a conduit à plusieurs reprises dans les contrées inhospitalières de l'archipel Crozet, dans les îles subantarctiques, entre 1995 et 2001.

Après un séjour en Camargue, il est revenu avec femme et enfants dans son village natal, habitant une vieille ferme au milieu de la Suisse romande, il découvre l'existence du petit zoo de Le Vaud. Un coup de cœur! «Je cherchais un travail proche de chez moi, on m'a proposé de reprendre La Garenne.» Il tient particu-

lièrement au rôle de conservation et de réinsertion de la faune sauvage. «Ce matin, nous avons relâché un chevreuil, raconte-t-il, encore ému. On l'a vu courir vers son habitat naturel. Ce sont toujours des moments forts.»

Il y en aura d'autres, dans un nouvel écrin. Car, sans doute au printemps, La Garenne pourra entamer sa mue. Vétuste, le parc démentagera en face de l'entrée actuelle. «Nous devons encore trouver quelques centaines de milliers de francs pour démarrer les travaux d'extension, mais nous sommes à bout touchant», se réjouit

Michel Gauthier-Clerc.

Un soulagement pour la Fondation du parc zoologique La Garenne. En mai, l'équipe annonçait en effet que les coûts du futur parc - cinq fois plus grand - se monteraient à 10,5 millions de francs au lieu des 9,2 millions prévus. «Nous avons trouvé des solutions pour réduire les frais», indique Roger Perrin, son président. Pour ce faire, les plans des deux bâtiments ont été légèrement modifiés. Les travaux du parc animalier s'étendront sur deux ans. Les pensionnaires pourraient y emménager en 2016. **Natacha Rossel**

Coopération

2

C'est le rang, soit le deuxième, qu'occupe Genève dans le classement publié par Solidar Suisse, chargé d'évaluer l'engagement des communes suisses vis-à-vis des pays du Sud. Zurich termine première, mais plusieurs autres communes genevoises (Carouge, Vernier, Lancy) se situent dans le haut du panier, parmi les 88 communes analysées à l'échelon du pays. On tient compte ici notamment des achats publics équitables effectués. **TH.M.**

Fait divers

Interpellation de cambrioleurs recherchés

Ils vont regretter d'être revenus à Genève avec leur véhicule. Dans la voiture, repérée dans le parking d'un centre commercial, les preuves concrètes de l'activité délinquante des deux occupants. La police scientifique s'est régalée. Des caches un peu partout, du matériel de cambriolage et, surtout, l'ADN des prévenus, fiché auprès de diverses autorités judiciaires, sans compter trois mandats d'arrêt genevois. Le tandem est originaire de Bosnie et de Serbie. Noël à l'ombre. **TH.M.**