

«On ne préempte pas pour acheter des villas»

IMMOBILIER Le conseiller d'Etat genevois Antonio Hodgers justifie sa politique foncière à l'aune d'un cas particulier à Chêne-Bourg. Au passage, il déplore que les notaires n'informent pas toujours correctement les acheteurs des risques

PROPOS RECUEILLIS PAR MARC GUÉNIAT

La semaine dernière, *Le Temps* relatait que l'Etat de Genève allait exercer son droit de préemption à Chêne-Bourg, intervenant dans la vente d'une villa entre des privés. Le vendeur veut tout faire pour que la transaction se réalise et se dit scandalisé que le canton propose un prix inférieur à son coût d'acquisition et de construction, se soldant par une perte de 232 000 francs. Otages de ce combat, les acquéreurs voient leur acompte bloqué chez le notaire.

Antonio Hodgers, conseiller d'Etat chargé du Territoire, explique pourquoi l'Etat intervient dans les zones de développement et à quelles conditions. Il se désolé pour le couple d'acheteurs, étrangers et nouvellement arrivés à Genève, qui auraient dû être mieux informés des risques associés à de telles transactions.

Il y a beaucoup de fantasmes autour de la politique foncière, alors que les chiffres montrent que l'Etat fait un usage parcimonieux de son droit de préemption. Pourquoi est-ce un sujet si clivant? Lorsque l'Etat exerce ce droit, il contredit les intérêts particuliers d'individus. Il se glisse dans une transaction pour se substituer à l'acquéreur. Cela suscite une vive opposition, très idéologique, de certains milieux qui défendent d'abord des intérêts privés. Il n'y a pas d'autre explication à la mobilisation à laquelle on a assisté la semaine dernière en ville de Genève, lorsque ces partis sont parvenus à empêcher la préemption d'un bien qu'un grand propriétaire du canton voulait acquérir.

Qu'est-ce qui justifie l'usage de cette prérogative? Notre canton est petit, dense et il existe un consensus

pour construire la ville en ville. On ne préempte pas pour que l'Etat devienne propriétaire de villas, mais bien pour un développement urbain harmonieux. Cela dit, parmi les milliers de transactions que l'on observe, le nombre de préemptions se compte sur les doigts d'une main, au nom d'un intérêt public prépondérant. Il faut cependant que les communes clarifient très explicitement ce dernier.

Et l'Etat? C'est très clair: en zone de développement, on protège les prix du terrain pour permettre – ce projet est pourtant cher à la droite – à la classe moyenne d'acquérir des appartements qu'elle ne pourrait pas s'offrir au prix du marché,

car ils sont 30% plus chers. Quand on développe un quartier mixte, les loyers des logements d'utilité publique étant fixes, toute hausse du prix du terrain se reporte automatiquement sur les acheteurs de propriété par étage (PPE). J'assume pleinement cette action de l'Etat.

Tous les propriétaires d'un bien dans une telle zone doivent-ils redouter le sort du propriétaire d'une villa à Chêne-Bourg que nous relations la semaine dernière? S'ils vendent à des prix totalement surfaits, au mépris des barèmes, oui. Cela dit, j'ai donné pour instruction à mes services de faire preuve de souplesse. On bloque l'opération, puis on négocie en tenant compte de la bonne foi du vendeur. Comme



«Quand le prix de vente est totalement surfait, l'Etat doit intervenir dans la transaction»

votre article l'a relevé, on rend aussi service aux acheteurs: ils auraient pu subir une catastrophe financière, car ce n'est pas leur banque qui y aurait perdu, et humaine, puisqu'ils prévoyaient de s'établir dans le quartier avec leurs enfants. Il faut absolument éviter ces situations.

Le prix et l'intention de l'acquéreur sont donc déterminants. Sur quel calcul se base-t-on? Les barèmes sont publics. Jamais un promoteur n'aurait mis 2,2 millions de francs dans une opération aussi grossière. A mon avis, ce n'est pas un hasard si le couple est étranger, nouvellement arrivé, ne connaissant pas nos lois. Ils ont probablement été mal conseillés par la banque, le courtier et le notaire. Le vendeur

a réalisé d'importants travaux en sachant qu'un refus conservatoire avait été émis. Même si ce dernier est tombé parce que la commune n'a pas réalisé de plan localisé de quartier (PLQ), le message était clair. Cela étant, nous restons ouverts pour négocier une porte de sortie honorable.

Vous parlez de bonne foi, mais le quartier est en zone de développement depuis 1958. Le vendeur pouvait légitimement penser qu'il avait encore quelques décennies devant lui, non? Il est vrai que la commune rechigne à construire pour des raisons politiques, mais cette zone va bientôt se développer: de l'autre côté de la rue, le PLQ est prêt. La parcelle est à deux minutes à pied de la gare du Léman Express.

Pour les notaires, informer mais jusqu'où?

RÉACTION La branche assume le besoin de bien informer les acquéreurs au sujet du droit de préemption. Mais elle se défend également, affirmant qu'il lui est impossible de connaître à l'avance les intentions de l'Etat

Président de la Chambre des notaires de Genève, Me José-Miguel Rubido est d'accord avec Antonio Hodgers: la banque, le notaire et le courtier doivent informer correctement les acquéreurs des restrictions légales associées au bien qu'ils convoitent. «En revanche, le notaire ne peut pas savoir en amont de la transaction immobilière si l'Etat va effectivement exercer son droit de préemption dans une zone de développement.»

Pour justifier son acte à Chêne-Bourg, l'Etat a invoqué le prix «totalement surfait» et l'intention des acheteurs, souhaitant s'y implanter durablement, alors que la parcelle doit revenir à un promoteur décidé à développer la zone en y bâtissant logements, écoles, parc. «Ce sont deux éléments subjectifs. En tant que notaire, je

ne peux pas dire à l'acquéreur que le prix est excessif, à moins d'une erreur ou d'une surévaluation manifestes. Toute la question est de savoir jusqu'où je dois l'informer, sachant que j'ai aussi un devoir de réserve à l'égard du vendeur», explique José-Miguel Rubido, auteur d'une thèse sur le droit de préemption.

Expert immobilier à la rescousse

Cela étant, il n'hésite pas dans la pratique à suggérer à l'acheteur de consulter un expert immobilier en cas de doute sur la valeur. C'est d'ailleurs ce qu'ont fait, trop tard, les acquéreurs du bien litigieux, vendu à 2,2 millions de francs: une estimation sommaire l'a évalué dans une fourchette comprise entre 1,2 et 1,5 million de francs. Cela précisément en raison des développements futurs de la zone. Et qu'importe l'échéance, puisque selon la jurisprudence, l'Etat n'a pas à justifier d'un projet concret, comme un plan localisé de quartier en force, pour agir.

Confronté à une situation analogue, à Conches, Me José-Miguel Rubido a pro-

posé l'ajout d'une clause assujettissant la vente à la réponse de l'Etat et de la commune concernée. Autrement dit, l'acheteur recouvre son acompte, les fameux 10% versés à la signature de la promesse d'achat, dès lors que le droit de préemption s'exerce. «C'est une démarche prudente, ajoute-t-il, dans le contexte politisé que sont les zones de développement. Mais si le client ne veut pas de cette prudence, est-ce la faute du notaire?»

Manifestement, une telle clause n'a pas été incluse dans la convention à Chêne-Bourg: l'argent est bloqué chez le notaire depuis le mois de septembre, le vendeur ayant refusé de libérer les fonds et étant déterminé à se battre pour que la vente se fasse. En revanche, précise José-Miguel Rubido, les acheteurs seront remboursés des «frais d'acquisition», en l'espèce à hauteur de 64 000 francs. Les émoluments du notaire peuvent l'être immédiatement, mais ce sera plus long pour les droits d'enregistrement et les émoluments du registre foncier, que l'Etat devra rétrocéder. ■ M. GT

L'Etat va-t-il restituer aux acheteurs les 64 000 francs d'émoluments perdus? Tout est figé lorsque la justice s'en mêle. Je suis heurté par le message que l'on envoie aux étrangers qui s'installent à Genève. Le notaire en particulier a une responsabilité accrue envers l'acheteur quant aux caractéristiques du bien. Il doit l'informer sur les risques d'une telle opération. J'ignore si cela a été fait dans cette transaction. Mais cela m'évoque un cas analogue au Grand-Saconnex où nous avons dû intervenir pour trouver une solution. On y arrive, mais ce serait plus facile si les acteurs de la chaîne immobilière faisaient correctement leur travail.

Comment explique-t-on qu'une banque, ici UBS, ait financé une telle opération? Je l'ignore. Parfois, ces grandes banques disposent d'une antenne romande ou nationale qui valide les crédits. On peut imaginer que la zone de développement, une spécificité genevoise, soit mal connue. ■

L'italien est négligé en Suisse alémanique

LANGUES Plus d'un quart des lycées outre-Sarine n'offrent pas la langue de Dante comme discipline fondamentale, contrevenant à l'ordonnance fédérale pour la reconnaissance de la maturité. En revanche, les Romands s'y conforment parfaitement

ANDRÉE-MARIE DUSSAULT, LOCARNO

La Suisse italienne estime qu'on se moque d'elle. Plus d'un quart des lycées en Suisse alémanique ne proposent pas l'italien comme «discipline fondamentale» à leurs élèves, contrevenant à l'ordonnance fédérale pour la reconnaissance de la maturité (ORM). C'est ce qui ressort d'une enquête commandée par la Conférence suisse des directeurs cantonaux de l'instruction publique (CDIP), sur demande du Forum pour l'italien en Suisse.

Coordinateur de ce forum, Diego Erba rappelle que ce texte exige que chaque lycée suisse offre comme disciplines fondamentales la langue première, une seconde langue nationale et une troisième langue, qui est soit une autre langue nationale, l'anglais ou une langue ancienne, telle que le latin ou le grec. Tandis qu'en Suisse romande, les 35 établissements ayant participé à l'enquête proposaient l'italien comme discipline fondamentale durant l'année 2021-22, 24 des 91

lycées alémaniques, soit 26,4% d'entre eux, faisaient l'impasse sur la langue de Dante comme discipline fondamentale.

Silence fédéral

«Pour quelle raison aucune autorité – cantonale ou fédérale – n'intervient alors que l'ordonnance est bafouée?», questionne Diego Erba. Le Tessinois signale une autre bizarrerie: «A la suite

«Les politiques cantonales sous-estiment la valeur des langues. A terme, il y a le risque de perdre un élément central de l'identité suisse»

MARCO ROMANO, COPRÉSIDENT DU GROUPE PARLEMENTAIRE ITALIANITÀ

de l'enquête, la CDIP émet un tas de considérations et de recommandations; on s'attendrait à ce qu'elle incite les cantons qui ne le font pas à respecter l'ordonnance, mais non, rien du tout.»

A la CDIP, Stefan Kunfermann, chef de la communication, rappelle que les cantons sont res-

ponsables de leurs écoles et, par conséquent, de la mise en œuvre du règlement de reconnaissance en vigueur. «En raison de leur compétence, les cantons peuvent imposer à leurs écoles des directives correspondant à l'ordonnance.»

Il indique que dans le cadre du projet Evolution de la maturité gymnasiale, la Commission suisse de maturité (CSM) devrait disposer de nouvelles possibilités pour garantir le respect des exigences minimales. «Celle-ci pourrait vérifier régulièrement que les écoles qui délivrent des certificats de maturité reconnus au niveau suisse respectent les exigences.»

Intervention à Berne

Responsable de la communication pour le Secrétariat d'Etat à la formation, à la recherche et à l'innovation (Sefri), Tiziana Fantini signale que le Sefri «soutient l'avis de la CCIP selon lequel l'évolution de l'encouragement de l'italien dans les gymnases suisses doit être considérée comme fondamentalement positive. Et ce, même s'il existe encore un besoin de rattrapage au niveau régional.» Elle souligne, elle aussi, qu'avec le projet Evolution de la maturité gymnasiale, la Commission de maturité sera mieux outillée pour s'assurer du respect de l'ordonnance fédérale.

Il n'empêche que lors de cette session parlementaire, le conseiller national Marco Romano (Le Centre), coprésident du groupe parlementaire Italianità, entend déposer une interpellation auprès du Conseil fédéral. «Chaque fois qu'on y regarde de près, la situation de l'italien est toujours plus préoccupante. A Berne, on fait de grands discours sur le multilinguisme et comment l'on veut préserver cette valeur ajoutée pour le pays, mais dans les faits, rien n'est entrepris pour pallier ces trous béants.»

Le Conseil fédéral fait mine qu'il ne s'agit pas de sa compétence; les cantons font de même et la CDIP aussi, demandant à qui revient le rôle de rappeler à l'ordre les cantons qui ne se conforment pas à l'ordonnance. «Je suis un grand défenseur du fédéralisme, mais si une autorité inférieure n'assume pas son rôle, l'autorité supérieure doit intervenir et faire respecter la loi», poursuit l'élu centriste.

La situation empire et c'est dangereux, estime-t-il: ce n'est pas que l'italien qui est menacé, mais le multilinguisme en général: le français en Suisse alémanique et l'allemand en Romandie. «Les politiques cantonales marginalisent et sous-estiment la valeur des langues et à long terme, nous courons le risque de perdre un élément central de l'identité suisse.» ■

MAIS ENCORE

Neuchâtel: les députés devraient accepter le compromis sur le budget

A part l'UDC, les députés neuchâtelois devraient accepter le budget 2023, qui doit être voté aujourd'hui. Un compromis politique a été trouvé. Si toutes les mesures en lien avec la vie chère sont approuvées, le déficit pourrait atteindre 13,5 millions de francs. Le gouvernement se ralliera au compromis trouvé en commission. (ATS)

Le National veut une naturalisation facilitée

LOI La Chambre basse espère rendre plus simples les conditions d'obtention du passeport rouge à croix blanche pour les étrangers de troisième génération. La procédure, jugée trop restrictive, semble freiner le nombre de demandes

ATS

Les conditions d'accès à la naturalisation des étrangers de la troisième génération doivent être facilitées. Persistant, le National a donné suite mardi, par 117 voix contre 73, à une initiative parlementaire de sa commission compétente. Le Conseil des Etats, qui est opposé, devra revenir sur le dossier. Le projet, accepté en 2017 par le peuple et les cantons, aurait dû permettre à 25 000 jeunes de 9 à 25 ans de demander une naturalisation facilitée. Mais cela ne fonctionne pas, seulement 10% des personnes concernées ont demandé la naturalisation, a pointé Corina Gredig (PVL/ZH) pour la commission.

La loi semble trop restrictive. Les obstacles sont multiples, a expliqué la corapporteuse Ada Marra (PS/VD), citant des lacunes en matière d'informations de la part des autorités ou des exigences trop élevées concernant les documents à produire. Les grands-parents doivent par exemple fournir un permis de séjour. «S'ils sont décédés ou retournés au pays, c'est compliqué», a commenté la Vaudoise. Les parents doivent eux fournir une attestation de scolarité obligatoire d'au moins cinq ans.

La Suisse n'a rien à se reprocher en matière de procédure de naturalisation, a opposé Barbara Steinemann (UDC/ZH). Elle a aussi invoqué le «droit de ne pas se faire naturaliser» et a demandé de «ne pas remettre en question les règles du jeu après si peu de temps». Outre son parti, seul Le Centre l'a entendue. ■