



C 3304

GRAND CONSEIL			
Expédié le:	Session GC:		
15.1.14	23-24.1.14		
Président	<input checked="" type="checkbox"/>	Députés (100)	
Correspondance GC	<input checked="" type="checkbox"/>	Bureau	<input checked="" type="checkbox"/>
Secrétariat		Chefs de groupe	<input checked="" type="checkbox"/>
Commission:	logement		
Objet:	PL 11141		
Copie à:	pr 206 odj GC 23-24.1.14		

Grand Conseil de la République et
du Canton de Genève
Rue de l'Hôtel de Ville 2
1204 Genève

Carouge, le 14 janvier 2014/RL

Concerne : Projet de loi n°11141 de Monsieur François Longchamp

Mesdames et Messieurs les députés,

Nous nous permettons de vous adresser la présente dans le cadre de l'étude du projet de loi cité en référence que mène actuellement votre Conseil.

La démarche de vous écrire nous est dictée par notre conscience professionnelle, même si nous sommes bien conscients que cette missive n'aura très probablement qu'un poids tout à fait relatif dans le cadre de vos discussions.

Notre société, la Compagnie Financière de Promotion Immobilière (ci-après CFPI), a été créée en 1982 et a poursuivi exclusivement depuis plus de 30 ans ses activités dans le monde immobilier et plus particulièrement dans le métier de la promotion immobilière.

De par nos compétences en la matière, il nous semble de notre devoir d'attirer votre attention sur certains aspects liés à la problématique et au dit projet de loi.

Depuis les premiers soubresauts médiatiques liés à ce sujet au début de l'année 2013, la volonté affichée par Monsieur Longchamp est de lutter contre la thésaurisation d'appartements, essentiellement par les promoteurs ou leurs proches, destinés initialement à la vente en propriété par étage (ci-après PPE) en zone de développement.

En tout premier lieu et comme cela est d'ailleurs justement relevé dans l'exposé des motifs, il est bon de rappeler que ces personnes n'ont en rien violé la loi.

Cet élément posé, la constatation faite par le magistrat de l'époque en charge du département et basée sur quelques exemples concrets ne peut en aucun cas être niée dans les cas d'espèces.

Néanmoins, la localisation géographique des dossiers « incriminés » (Cologny, Florissant, Malagnou,...) n'a pas été suffisamment mise en exergue.

Cet élément est, à notre sens, déterminant car la problématique relevée ne se rencontre pratiquement jamais dans des zones de développement situées dans d'autres localités cantonales telles que Lancy, Meyrin ou Chancy.



A titre d'exemple et depuis 2006, nous avons réalisé plus de cent cinquante (150) appartements en PPE en zone de développement sur les communes de Versoix, Lancy, Bellevue et Chancy. La totalité de ces appartements a été vendue à des personnes physiques qui les ont, pour une large majorité, acquis pour y habiter. Ni nos administrateurs ou leur(s) proche(s) n'en ont acquis un seul.

Le dysfonctionnement relevé peut donc être aisément expliqué par ce qui suit : la Loi générale sur les zones de développement (LGZD) actuelle impose un contrôle financier de l'Etat sur la totalité d'une opération immobilière et notamment la valeur foncière des terrains destinés à être bâtis.

Malheureusement, et c'est ici que le bât blesse, l'Etat ne tient absolument pas compte de la localisation géographique des terrains, car il applique un prix unique et standardisé au mètre carré. Il n'y a donc aucune différenciation de la valeur économique d'une parcelle située sur le territoire de Cologny par rapport à la même parcelle située à Meyrin.

L'aspect fondamental de l'immobilier, et cela tous les théoriciens en la matière pourraient vous le confirmer, est totalement occulté. Il existe d'ailleurs à ce propos une maxime bien connue dans le monde immobilier qui dit : « les trois caractéristiques principales d'un bien immobilier sont sa localisation, sa localisation et sa localisation ! »

Cet état de fait est donc une réelle et évidente incitation pour les propriétaires fonciers et/ou les promoteurs à conserver des biens dont la valeur marchande est aujourd'hui établie artificiellement basse par rapport à une valeur de marché.

Dans ces quelques cas et par rapport à la volonté initiale de la LGZD, la problématique relevée est réelle, mais ne peut en aucun cas être généralisée à l'ensemble des zones de développement. Il nous paraît donc plus important que l'Etat envisage d'abord de revoir cette politique foncière pour éviter de telles situations.

Un récent arrêté du Tribunal Fédéral, que vous trouverez en annexe, facilitera peut-être cette modification de comportement.

En analysant le contenu du projet de loi en tant que tel et de sa conclusion notamment, il est écrit que cette problématique peut être réglée simplement et de façon évidente par la mise en place des mesures qui y sont préconisées.

Nous nous devons de vous apporter quelques précisions pour fortement nuancer ces propos, voire même les contredire.

Tout d'abord et contrairement à ce qui est régulièrement dit à ce sujet, il est important de souligner que le projet de loi actuel aura nettement plus d'incidences et de conséquences sur la notion et la qualification de « propriétaire » que sur celle de « promoteur immobilier ».

En effet, les mesures « simples et évidentes » préconisées sont surtout de nature punitive et s'adressent de manière générale aux possesseurs d'appartements qui ne les occuperaient pas. Le fait qu'ils soient promoteurs ou non n'a donc aucune incidence.

Il est néanmoins évident que ce dispositif dissuaderait un promoteur et son cercle de conserver des appartements, mais il priverait aussi et surtout un citoyen de la classe moyenne de la possibilité d'effectuer un investissement en acquérant un objet immobilier, tout en le



proposant ensuite à la location à un loyer qui répond clairement aux besoins prépondérants d'une partie de la population et contrôlé par l'Etat.

D'autre part, l'analyse actuelle de la problématique et le projet de loi occultent complètement la notion de contexte et conjoncture économiques : en effet et jusqu'à ces derniers mois, le marché de la vente se portait extrêmement bien et les objets sis en zones de développement trouvaient très rapidement preneurs. Ce phénomène était aussi favorisé par une valeur historiquement basse des taux d'intérêts hypothécaires.

Aujourd'hui, l'évolution du contexte économique mais aussi des contraintes bancaires liées à l'acquisition d'un bien immobilier (avoir un minimum de 10% de fonds propres autres que son fonds de pension notamment) ont clairement un impact sur le bassin de population en mesure de pouvoir acquérir un logement en zone de développement.

Du côté des promoteurs, il suffit de se rappeler la période du début des années 1990 durant laquelle beaucoup d'entre eux ne parvenaient pas à vendre les appartements sis en zone de développement et se voyaient obligés et contraints de les conserver et de les louer. Dans ce cas précis, l'entrée en vigueur du projet de loi actuel aurait pour effet de les exposer non seulement à une sanction administrative mais aussi et surtout à une interdiction de les revendre, même si le marché redevenait porteur durant la période de contrôle.

Vous imaginez aisément que la somme de ces éléments annonce rapidement la disparition des appartements en PPE en zone de développement en cas d'acceptation du projet de loi.

Enfin et c'est ici probablement l'élément le plus important de notre courrier, il nous semble absolument indispensable de vous rendre attentifs qu'aujourd'hui et dans une très grande majorité des projets immobiliers sis en zone de développement, les immeubles en PPE financent et soutiennent la réalisation des immeubles dits sociaux, de type HBM, HLM ou HM.

En effet, le contrôle financier et les prix imposés par l'Etat aussi bien au niveau des loyers que des coûts de construction font que la réalisation des immeubles sociaux est aujourd'hui pratiquement impossible sans le soutien financier, appelé péréquation financière, des immeubles en PPE.

Le mécanisme et le fonctionnement de cette péréquation est extrêmement simple : il consiste à soustraire une partie du prix de revient effectif d'un immeuble social, de la reporter sur l'immeuble PPE voisin et de la faire supporter in fine aux acquéreurs des appartements, qu'ils soient promoteurs ou non.

Sans cette possibilité très fréquemment utilisée, la réalisation même des immeubles sociaux est remise en question. La raréfaction des immeubles en PPE, probable suite à cette loi, engendrera un effet très négatif sur le potentiel de réalisations futures.

A la lecture de ce qui précède et en guise de conclusion par rapport à ce projet, vous comprendrez aisément et clairement que l'acceptation d'un projet de loi dont le but avoué est de lutter contre la thésaurisation d'appartements à vendre par les promoteurs aura plutôt pour conséquence la disparition de cette catégorie de logements du marché en zone de développement et de fragiliser voire même d'empêcher la réalisation des logements sociaux



locatifs dans ces périmètres, ce qui renforcera encore la difficulté de mettre rapidement des logements neufs sur le marché.

Enfin, un certain nombre d'autres pistes a été mis en avant par les associations professionnelles représentant notamment notre profession, dans le cadre des auditions menées dans ce dossier pour dissuader les promoteurs de conserver ces appartements pour les louer et les revendre au bout de 10 ans, ainsi que d'éviter la soi-disant spéculation par des investisseurs à moyen terme. Nous pensons notamment à la possibilité de doubler la durée du contrôle pour chaque année en cas de location, ce qui porterait le contrôle à un maximum de 20 ans.

Il nous semble donc exister d'autres alternatives législatives pour améliorer la loi actuelle et l'application de son esprit.

Nous espérons sincèrement que la présente vous apportera une information supplémentaire dans le cadre de l'analyse de ce projet de loi qui nous semble en l'état très problématique voire même dangereux pour l'avenir de la construction immobilière à Genève.

Nous vous prions de croire, Mesdames et Messieurs les députés, en l'assurance de notre parfaite considération.

COMPAGNIE FINANCIERE
DE PROMOTION IMMOBILIERE


Carlo Lavizzari


Olivier Payot


Romain Lavizzari


Benjamin Lavizzari

Annexe mentionnée

Copies :

- Monsieur François Longchamp (président du Conseil d'Etat)
- Monsieur Antonio Hodgers (président du DALE)
- Monsieur Charles Spierer (président de l'APCG)

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal



Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

1C_141/2013

Arrêt du 5 septembre 2013

Ire Cour de droit public

Composition

MM. les Juges fédéraux Fonjallaz, Président,
Merkli et Eusebio.

Greffière: Mme Mabillard.

Participants à la procédure

Etat de Genève, représenté par son Conseil d'Etat, rue de l'Hôtel-de-Ville 2, 1211 Genève 3, représenté par Me Nicolas Wisard, avocat, recourant,

contre

Mme A.A. _____ et M. B.A. _____, représentés par Me Gérard Brüttsch, avocat, intimés,

Commission cantonale de conciliation et d'estimation en matière d'expropriation, p.a. Tribunal administratif de première instance du canton de Genève, rue Ami-Lullin 4, case postale 3888, 1211 Genève 3.

Objet: Fixation de l'indemnité d'expropriation à la suite de l'exercice par l'Etat de Genève de son droit de préemption qualifié selon la loi générale sur le logement,

Recours contre l'arrêt de la Cour de justice du canton de Genève, Chambre administrative, 1ère section, du 11 décembre 2012.

Faits:

A.

Le 19 avril 1985, le Grand Conseil genevois a adopté une loi modifiant le régime des zones de construction sur le territoire de la commune de Lancy et déclarant d'utilité publique l'extension de divers équipements communaux. Il a aussi approuvé le plan n° 27'534-543 des zones de construction. L'acquisition des droits nécessaires aux réalisations d'utilité publique pouvait être poursuivie par la voie d'expropriation. La modification effective des zones de construction s'opérerait par arrêté du Conseil d'Etat publié dans la Feuille d'avis officielle.

B.

Le 10 juillet 1985, Mme A.A. _____ et M. B.A. _____ (ci-après : les époux A. _____) ont acquis pour 525'000 fr. la parcelle n° 1'141 de la commune de Lancy, d'une surface totale de 616 m², située en zone 5 de développement 3. Sur la parcelle étaient construits une villa de 49 m² de surface au sol et de 523 m³, érigée dans la première partie du 20^{ème} siècle, disposant de deux niveaux hors sol, de combles aménagés en chambre

ainsi que d'un sous-sol comprenant un bureau, un garage de 22 m² et de 73 m³ ainsi qu'un dépôt de 24 m² et de 79 m³.

Le 7 octobre 2010, Me C. _____, notaire, a instrumenté un acte portant promesse de vente de la parcelle et des bâtiments précités aux époux B. _____ pour un prix de 1'350'000 fr.

Le 5 novembre 2010, le département cantonal des constructions et des technologies de l'information, devenu depuis le département de l'urbanisme (ci-après : le département), a informé les parties à la promesse de vente que le Conseil d'Etat étudiait la possibilité de se porter acquéreur de la parcelle n° 1'141 et leur demandait de se déterminer sur le prix de 1'350'000 fr. qui paraissait élevé.

Les époux B. _____ ont confirmé qu'ils projetaient d'acquérir la propriété des époux A. _____ aux fins d'y résider à titre personnel.

Le 12 novembre 2010, l'office cantonal du logement (ci-après : l'OLO) a estimé le bien immobilier à une valeur de 1'040'000 fr.

Le 15 novembre 2010, les époux A. _____ ont transmis au Conseil d'Etat trois estimations de deux agences immobilières d'une part, et de l'Union des banques suisses (ci-après : UBS), d'autre part, selon lesquelles leur bien valait de 1'350'000 fr. à 1'400'000 fr.

C.

Le 7 décembre 2010, le Conseil d'Etat a décidé d'exercer son droit de préemption et de se porter acquéreur de ladite parcelle. Aucun recours n'a été formé contre cette décision.

Par arrêté du 6 avril 2011, le Conseil d'Etat a décrété l'expropriation de la parcelle des époux A. _____ au profit de l'Etat de Genève.

Le 12 avril 2011, le département a saisi la commission cantonale de conciliation et d'estimation en matière d'expropriation (ci-après : la commission), afin que celle-ci fixe de manière définitive le prix d'acquisition de la parcelle préemptée.

Après avoir procédé à un transport sur place, la commission a décidé, le 26 septembre 2011, de fixer l'indemnité d'expropriation due par l'Etat de Genève aux époux A. _____ à 1'255'000 fr. avec intérêts de 5 % dès le 7 décembre 2010.

Le Conseil d'Etat a porté sa cause devant la Chambre administrative de la Cour de justice du canton de Genève (ci-après : la Cour de justice) qui, après avoir procédé à un transport sur place en présence des parties, a rejeté le recours du Conseil d'Etat par arrêt du 11 décembre 2012. La cour cantonale a retenu, en substance, que les prix au m² pour le terrain et au m³ pour la villa retenus par la commission n'étaient pas arbitraires.

D.

Agissant par la voie du recours en matière de droit public, le Conseil d'Etat demande au Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt du 11 décembre 2012 et de renvoyer la cause à la Cour de justice pour reprise de l'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants. Le recourant se plaint pour l'essentiel d'un établissement incorrect des faits et d'une violation arbitraire du droit cantonal de l'expropriation.

La Cour de justice s'en rapporte à justice quant à la recevabilité du recours et persiste dans les considérants et le dispositif de son arrêt. Les intimés concluent au rejet du recours. Le recourant et les intimés ont répliqué, respectivement dupliqué; ils persistent dans leurs motifs et conclusions.

Par ordonnance du 28 février 2013, le Juge président de la 1ère Cour de droit public a admis la requête d'effet suspensif contenue dans le recours.

Considérant en droit:

1.

Dirigé contre une décision rendue par une autorité cantonale de dernière instance en matière d'expropriation formelle fondée sur du droit cantonal, le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public conformément aux art. 82 ss LTF, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée. Le Conseil d'Etat a pris part à la procédure devant la Cour de justice et est particulièrement touché par l'arrêt attaqué, qui fixe une indemnité d'expropriation d'un montant supérieur à ce qu'il estime devoir verser. Il a donc la qualité pour agir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF. Pour le surplus, les autres conditions de recevabilité sont remplies, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière.

2.

Le recourant reproche à la Cour de justice d'avoir établi les faits de manière manifestement incorrecte et incomplète.

2.1. Le Tribunal fédéral statue en principe sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF), sous réserve des cas prévus par l'art. 105 al. 2 LTF. Il ne peut s'en écarter que si les constatations de ladite autorité ont été établies de façon manifestement inexacte - notion qui correspond à celle d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (**ATF 137 I 58** consid.4.1.2 p. 62; **136 II 304** consid. 2.4 p. 314) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et pour autant que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). S'il entend s'écarter des constatations de fait de l'autorité précédente, le recourant doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception prévue par l'art. 105 al. 2 LTF sont réalisées.

2.2. En l'espèce, le recourant reproche à la Cour de justice de ne pas avoir exposé de manière détaillée le contenu du rapport d'évaluation du 23 septembre 2011 et de la liste des "transactions comparatives sur Lancy" qui y était jointe. Il présente un résumé de ces pièces, en soulignant les éléments qu'il estime importants et que la Cour de justice aurait dû, à son avis, prendre en compte. Le recourant ne conteste pas que la Cour de justice a pris connaissance de ces pièces, lesquelles ont été mentionnées dans l'arrêt attaqué. On ne voit au demeurant pas en quoi la reproduction détaillée de celles-ci aurait permis d'arriver à un résultat différent. Le recourant reproche en réalité à la Cour de justice d'avoir procédé à une appréciation erronée des faits contenus dans ces pièces, ce qui constitue une question de droit qui doit être examinée avec le fond. Il en est de même des faits allégués en procédure et qui n'auraient pas été retenus par la Cour de justice; en faisant grief aux juges cantonaux de ne pas avoir tenu compte de diverses transactions qu'il avait expressément documentées, le recourant critique moins les faits tels qu'ils ont été établis que leur appréciation juridique.

Mal fondé, le recours doit être rejeté sur ce point et le Tribunal fédéral est lié par les faits retenus dans l'arrêt attaqué, conformément à l'art. 105 al. 1 LTF.

3.

Dans un grief d'ordre formel qu'il convient d'examiner en premier lieu, le recourant se plaint d'un déni de justice formel. Il fait valoir que la Cour de justice s'est limitée à valider la décision de la commission sans exercer le contrôle qui lui appartenait, en se réfugiant derrière la prétendue marge d'appréciation de la commission. Or, aucune loi genevoise n'imposerait à la Cour de justice de limiter son examen à l'arbitraire.

Il ressort de l'arrêt attaqué que la Cour de justice n'a pas voulu limiter sa cognition. Elle a en effet expressément rappelé, au consid. 5e, qu'elle disposait d'un pouvoir d'examen étendu, à savoir d'une pleine cognition en fait et en droit. Les juges cantonaux ont certes confirmé à une reprise l'appréciation de la commission en estimant qu'elle était "soutenable, et demeur[ait] dans les limites du pouvoir d'appréciation conféré à la commission par la LEx-GE". Plus loin, l'arrêt attaqué a jugé que les prix retenus par la commission n'étaient "pas arbitraires". Malgré cette formulation, il apparaît que la Cour de justice a bel et bien procédé à un contrôle effectif du dossier, considérant en substance que la méthode de calcul utilisée par la commission échappait à la critique et que la fixation de l'indemnité était correcte. Le présent grief doit par conséquent être écarté.

4.

Au fond, le recourant soutient que la valeur vénale de la parcelle concernée a été estimée sur des bases erronées; il fait ainsi grief à la Cour de justice d'avoir mal appliqué la méthode comparative, en fixant le montant de l'indemnité sur la base de comparaisons inadéquates.

En vertu de l'art. 26 al. 2 Cst., une pleine indemnité est due en cas d'expropriation ou de restriction de la propriété qui équivaut à une expropriation. Les art. 14 ss de la loi genevoise du 10 juin 1933 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (LEx-GE) reprennent ce principe et règlent les détails de l'indemnisation. Comme le recourant ne prétend pas que ces dernières dispositions de droit cantonal lui accorderaient une protection plus étendue que celle découlant de l'art. 26 Cst., ses griefs doivent en principe être examinés sous l'angle du droit constitutionnel fédéral.

Saisi d'un recours en matière de droit public portant sur une indemnité d'expropriation, le Tribunal fédéral examine librement le point de savoir si le montant de l'indemnité a été fixé correctement et si le droit constitutionnel à une indemnisation pleine et entière a été respecté (art. 26 al. 2 Cst.; cf. **ATF 122 I 168** consid. 2c p. 173). Il observe toutefois une certaine retenue quand il s'agit d'apprécier des questions techniques pour lesquelles les autorités inférieures disposent de connaissances spécifiques. Cela vaut dans tous les cas lorsque celles-ci ont examiné les éléments essentiels à la base de la décision et mené les investigations nécessaires de manière approfondie et détaillée (**ATF 138 II 77** consid. 6.4 p. 89 et les références).

5.

En vertu de l'art. 18 LEx-GE, l'indemnité comprend notamment la pleine valeur vénale du droit exproprié. Est déterminante la valeur au jour de l'arrêté d'expropriation (art. 23A LEx-GE).

Comme l'a rappelé la Cour de justice, la valeur vénale d'un bien est la valeur qui lui est attribuée dans des circonstances normales, à une époque déterminée et à l'occasion d'un échange d'ordre économique. Selon la jurisprudence, la valeur vénale d'un bien est le prix que le propriétaire d'un immeuble exproprié aurait objectivement pu obtenir sur le marché, au jour déterminant, pour une aliénation privée (**ATF 122 II 246** consid. 4a p. 250).

5.1. Pour établir l'indemnité d'expropriation, la commission a utilisé la méthode comparative, selon laquelle la valeur vénale des terrains est fixée sur la base des prix payés pour des fonds semblables; elle implique de rechercher, parmi les transactions récentes intervenues dans la région peu avant le dies aestimandi, les prix payés pour des fonds de même nature, de même qualité et de même situation (cf. **ATF 122 II 246** consid. 4a p. 250, 337 consid. 5a p. 344; **122 I 168** consid. 3a p. 173 s. et les références citées dans ces arrêts). La commission a ensuite pondéré la valeur intrinsèque ainsi obtenue avec la valeur de rendement de l'immeuble. Le recourant ne conteste pas l'application de cette méthode, mais le choix des chiffres et des transactions comparatives.

5.2. La commission s'est basée sur des transactions comparatives identifiées de 2007 à 2010 dans un rayon de moins d'un kilomètre et d'un niveau se rapprochant du bien évalué (transactions publiées dans la Feuille d'avis officielle) pour parvenir à un prix du terrain seul de 1'212 fr., montant arrondi à 1'200 fr./m². La Cour de justice a confirmé ce montant, relevant que le choix des transactions comparatives ne prêtait pas le flanc à la critique, notamment quant aux critères de proximité géographique et à leur caractère récent. La valeur ainsi obtenue était par ailleurs comprise dans la fourchette des prix du marché de l'immobilier dans le périmètre considéré de la commune de Lancy, à savoir de 950 à 1'300 fr./m².

Le recourant critique cette appréciation. Il reproche à la commission de n'avoir pas tenu compte du régime de zone applicable à chacune des parcelles sur lesquelles il a fait porter son analyse. Il estime que les terrains situés en zone de développement, comme c'est le cas du terrain litigieux, ne peuvent pas être comparés aux biens-fonds classés en zone "ordinaire". Cette argumentation ne saurait être suivie. En effet, la valeur vénale correspond au prix que le propriétaire d'un immeuble exproprié aurait objectivement pu obtenir sur le marché, pour une aliénation privée; or le recourant ne démontre pas en quoi les différentes caractéristiques de la zone de développement considérée (obligation de procéder par PLQ, caractère contraignant de celui-ci, droit de préemption de l'Etat, par exemple) déprécieraient la valeur de la parcelle et affecteraient négativement son prix d'achat par un acquéreur privé.

En tous les cas, comme l'ont relevé la commission puis la Cour de justice, le montant maximum du terrain de 1'000 fr./m² calculé par l'office cantonal du logement pour la zone de développement 3 n'avait pas à être retenu, car il s'agissait du prix maximum arrêté par l'Etat dans le cadre du plan financier d'un projet appelé à remplacer la villa existante, et non pas d'un montant maximum arrêté pour l'achat du bien immobilier appelé à disparaître. Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de remettre en question le choix des transactions comparatives, ni le montant de 1'200 fr./m² ainsi obtenu.

5.3. Le recourant estime ensuite que le prix de 1'000.-/m³ pour la détermination de la valeur de la villa est totalement arbitraire. Cette valeur ne correspondrait en rien aux valeurs statistiquement admises à travers l'ensemble de la Suisse pour des bâtiments érigés dans la première partie du 20^{ème} siècle.

En réalité, ce montant de 1'000.-/m³ tient compte du taux de vétusté de la villa (- 25 %), ce qui ramène à 750.-/m³ le prix finalement retenu pour déterminer la valeur de la villa. Ce montant apparaît ainsi admissible, si on le compare au prix au m³ des transactions comparatives sur la commune de Lancy, auxquelles se réfèrent le recourant. D'après ce tableau comparatif, le prix au m³ des villas prises en comparaison s'élève de 800 à 900.-/m³, ce montant étant d'autant plus élevé que la construction est récente (900.-/m³ pour les objets construits entre 1996 et 2000 et 800.-/m³ pour la villa construite entre 1981 et 1985). Le montant de 750.-/m³ retenu au final pour la villa litigieuse, construite dans la première partie du 20^{ème} siècle, échappe dès lors à la critique.

6.

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté. En tant qu'il succombe et qu'il défend un intérêt patrimonial, le Conseil d'Etat est tenu de supporter les frais judiciaires (art. 66 al. 1 et 4 LTF). Il devra en outre verser une indemnité à titre de dépens aux intimés qui obtiennent gain de cause avec l'assistance d'un avocat (art. 68 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1. Le recours est rejeté.
2. Les frais judiciaires, fixés à 4'000 fr., sont mis à la charge du Conseil d'Etat.
3. Une indemnité de dépens de 6'000 fr., à la charge du Conseil d'Etat, est allouée aux intimés.
4. Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève, Chambre administrative, 1^{ère} section.

Lausanne, le 5 septembre

Au nom de la Ire Cour de droit public du Tribunal fédéral suisse

Le président: Fonjallaz

La Greffière: Mabillard