

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1636/2011-EXP

ATA/344/2026

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 14 avril 2026

dans la cause

A_____

représentée par Me Jean-Daniel BORGEAUD, avocat

recourante

contre

AÉROPORT INTERNATIONAL DE GENÈVE

représenté par Me Nicolas WISARD, avocat

et

ÉTAT DE GENÈVE

représenté par Me Benoît CARRON, avocat

intimés

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
18 décembre 2024 (JTAPI/1253/2024)**

EN FAIT

- A. a.** A_____ est propriétaire de la parcelle n° 1'034 de la commune de B_____, à l'adresse _____, route de B_____, dans le quartier du C_____. Elle a hérité ce bien-fonds après les décès de son père, feu D_____, le _____ 2014 et de sa mère, le _____ 2016.

La parcelle, d'une surface de 2'028 m², supporte une habitation à deux logements d'une emprise au sol de 212 m², ainsi qu'un garage de 36 m².

b. Cette parcelle, située à environ 600 m de l'extrémité sud-ouest de la piste de l'Aéroport international de Genève (ci-après : AIG), était classée en zone NNI B par le plan de zones de bruit de 1987. Elle est sise en zone 5 et est affectée d'une charge sonore comprise entre 64 et 65 dB(A) de jour : les valeurs limites d'immission en matière de bruit (ci-après : VLI) prévues depuis le 1^{er} juin 2001 par la législation fédérale pour le degré de sensibilité (ci-après : DS) II applicable dans les zones d'habitations y sont dépassées.

- B. a.** Le 28 août 1992, feu D_____ a saisi le département devenu depuis lors le département du territoire (ci-après : le département) d'une demande d'indemnisation pour expropriation de sa parcelle, tant formelle que matérielle, en raison de la dépréciation subie lors de la mise en application du plan de zones de bruit de l'AIG ainsi que pour la prise en charge de mesures d'insonorisation. Il concluait à l'allocation d'une somme de CHF 875'000.-.

b. Le 11 mai 1999, feu D_____ a saisi la commission fédérale d'estimation du 1^{er} arrondissement d'une demande d'indemnisation et a obtenu, par décision du 19 novembre 1999, la condamnation de l'État de Genève à lui verser une indemnité forfaitaire de CHF 360'000.- pour expropriation formelle de ses droits de voisinage, ainsi que la prise en charge de travaux d'insonorisation.

c. Le 1^{er} avril 2003, feu D_____ a déposé auprès du département, en commun avec des propriétaires de parcelles voisines, dont l'État de Genève, une demande de renseignements portant sur la construction d'un bâtiment commercial. Ce projet a toutefois été abandonné en 2009.

d. Le 30 mai 2006, feu D_____ a adressé simultanément à l'État de Genève, à l'AIG et à la Confédération une demande tendant à obtenir des garanties quant à la constructibilité de sa parcelle ou, dans la négative, à l'ouverture d'une procédure d'expropriation et d'indemnisation, ainsi que des travaux d'insonorisation, du fait des nuisances causées par l'exploitation de l'aéroport.

e. L'AIG a répondu par courrier du 14 juillet 2006 au mandataire de feu D_____, représentant également d'autres riverains de l'aéroport, que celui-ci devait s'adresser à l'État de Genève, autorité compétente, s'il entendait formuler une demande d'indemnisation pour expropriation matérielle.

C. **a.** Par requête du 27 mai 2011, feu D_____ (ci-après : le requérant), a saisi la commission cantonale de conciliation et d'estimation (ci-après : la commission) d'une demande d'indemnisation pour expropriation matérielle, aux termes de laquelle il a conclu à ce que l'État de Genève, subsidiairement l'AIG, soit condamné à lui verser à titre d'indemnisation pour expropriation matérielle, en raison de l'atteinte à sa faculté de bâtir du fait des nuisances sonores inhérentes à l'exploitation de l'aéroport, la somme de CHF 1'091'600.- plus intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2001. À titre préalable, il demandait que l'État de Genève soit invité à se déterminer sur sa qualité pour défendre ainsi que celle de l'AIG.

L'entrée en vigueur le 1^{er} juin 2001 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41), intitulée « valeurs limites d'exposition au bruit des aérodromes civils », avait rendu impossible la délivrance d'une quelconque autorisation de construire sur sa parcelle, les VLI fixées étant dépassées.

Le montant de l'indemnité demandée était fondé sur une perte des droits à bâtir avec un taux d'occupation du sol de 40% relatif à des villas en ordre contigu, conformément à la volonté et à la pratique de l'État de Genève de densifier au maximum les zones villas et un prix au m² de terrain de CHF 800.-. Tous les chiffres utilisés pour les calculs seraient adaptés en cours de procédure.

Le 20 juillet 2011, il a précisé sa demande quant à la qualité pour défendre de l'État de Genève et celle de l'AIG.

b. Entre le 27 et le 31 mai 2011, 45 requêtes avec des conclusions similaires, auxquelles ont été jointes quatre autres procédures, ont été déposées par des riverains de l'aéroport contre l'État de Genève et l'AIG auprès de la commission.

c. En septembre 2011, le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) a repris ces causes, à la suite d'une modification législative.

d. Le 14 décembre 2012, l'AIG a produit un plan – élaboré de manière conjointe avec l'État de Genève – situant l'ensemble des parcelles concernées par les requêtes en indemnisation pour expropriation matérielle, avec indication des différentes zones d'affectation et courbes d'exposition au bruit aérien, établies sur la base du cadastre du bruit de l'AIG adopté en mars 2009 par l'office fédéral de l'aviation civile. Ce cadastre était fondé sur les données du trafic enregistrées durant l'année 2000.

e. Lors de l'audience de comparution des mandataires du 4 février 2013, sept procédures « pilotes », dont celle du requérant, ont été sélectionnées d'entente entre les parties, pour être instruites en priorité, les autres procédures ayant été suspendues par décision du même jour avec l'accord des parties.

f. Par écriture du 2 mai 2013, le requérant a complété sa requête et sollicité plusieurs mesures d'instruction, notamment la mise en œuvre d'une expertise. Préalablement, l'État de Genève était invité à se déterminer sur la constructibilité de la parcelle par voie dérogatoire, sur la possibilité de renoncer à exercer son droit de préemption en

cas de déclassement en zone de développement industrielle ou similaire, ainsi que sur les indemnités déjà consenties à d'autres riverains de l'aéroport.

g. Dans leurs déterminations communes, l'État de Genève et l'AIG ont conclu au rejet de l'ensemble des conclusions formulées par le requérant. Ils ont également conclu à ce que le TAPI statue sur les frais et dépens de la procédure. À titre préalable et subsidiairement, ils ont sollicité plusieurs actes d'instruction et à ce qu'il soit dit et prononcé que le paiement d'une éventuelle indemnité devrait faire l'objet d'une annotation ou d'une inscription au registre foncier.

L'éventuel droit du requérant à une indemnité pour expropriation matérielle était prescrit. Sur le fond, aucune indemnisation n'était due en l'absence d'une restriction du droit de propriété équivalente à une expropriation.

Même considérée comme une restriction à la propriété, l'interdiction de construire résultant de l'art. 22 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE - RS 814.01) ne donnerait pas droit à indemnisation, d'une part, parce qu'il s'agissait d'une mesure de police, d'autre part, parce que les conditions d'indemnisation se rapportant à la gravité de l'atteinte n'étaient pas remplies.

h. Par décision du 23 décembre 2013 (DITAI/304/2013), dans le prolongement d'une audience de comparution des mandataires du 18 décembre 2013, le TAPI a suspendu l'instruction de la cause jusqu'à droit jugé dans une procédure qui concernait une problématique similaire, décision confirmée par arrêt de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) du 26 janvier 2015 (ATA/106/2015).

i. Par courrier du 18 août 2015, le TAPI a informé les parties de la reprise de l'instruction de la cause.

j. Lors de l'audience du 21 septembre 2015, l'État de Genève a notamment demandé que la question de la prescription soit purgée avant que ne soient traitées les autres questions de fond, ce à quoi l'hoirie de feu D_____ s'est opposée.

Par écritures des 10 novembre 2015 et 29 janvier 2016, les parties se sont déterminées sur la question de la prescription.

k. Par écritures du 27 juin 2016, les parties se sont déterminées sur la qualité de partie de l'AIG.

l. Le 22 novembre 2016, le TAPI a rendu une décision préjudicielle sur la question de la prescription, retenant que la requête n'était pas prescrite, le *dies a quo* du délai devant être fixé au 1^{er} juin 2001, date de l'entrée en vigueur de la deuxième version de l'annexe 5 de l'OPB (DITAI/723/2016).

Par arrêt du 19 septembre 2017, la chambre administrative a confirmé la décision préjudicielle du TAPI du 22 novembre 2016 (ATA/1291/2017) et le Tribunal fédéral en a fait de même par arrêt du 8 octobre 2018 (1C_604/2017).

m. Par réplique sur le fond du 5 octobre 2017, A_____ (ci-après : la requérante) a persisté intégralement dans les termes et conclusions de sa requête, développant et complétant son argumentation.

n. Dans leur duplique commune du 19 février 2018, l'État de Genève et l'AIG ont persisté intégralement dans leurs conclusions et arguments, qu'ils ont complétés.

Pour le cas où le TAPI admettrait l'existence d'une restriction à la propriété constitutive d'une expropriation matérielle, il devrait être procédé à une analyse différenciée en fonction de caractéristiques communes à certains (sous-) groupes de cas-tests.

L'État de Genève et l'AIG ont notamment produit un relevé des dossiers d'autorisation de construire portant sur des logements introduits depuis 2000 dans le périmètre de bruit de l'AIG (pièce 101), établi sur la base de données du service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ci-après : SABRA), un résumé statistique (pièce 102) classant les dossiers d'autorisation selon le niveau d'exposition au bruit de la parcelle considérée, le préavis (favorable/défavorable) du SABRA et la décision (refus/acceptation) rendue par le département, ainsi qu'un courrier du Conseiller d'État E_____, du 2 décembre 2013, concernant la pratique du département en matière d'autorisations de construire dans les zones villas exposées au bruit aérien et la pratique administrative du département du 1^{er} juillet 2015 intitulée « régimes auxquels sont soumises les requêtes en autorisation de construire selon les secteurs de la carte densification secteurs villa » (pièce 103).

Le 24 septembre 2018, ils ont versé à la procédure une version corrigée des tableaux produits en pièces 101 et 102 (numérotés 101^{bis} et 102^{bis}).

o. La cause a été reconvoquée en audience de comparution des mandataires le 1^{er} octobre 2018. À l'issue de cette audience, un délai a été imparti à l'État de Genève et à l'AIG pour indiquer si le département avait élaboré une pratique administrative sur la base des autorisations de construire délivrées ou pas, et depuis quand.

Par pli du 29 octobre 2018, l'État de Genève et l'AIG ont exposé que les tableaux produits le 24 septembre 2018 reflétaient un usage constant des autorités concernées, en particulier du SABRA, ce depuis 2000 au moins, quant à la délivrance d'autorisations de construire pour des projets sis en DS II entre les courbes VLI et VLI +3. Cet usage, qui était toujours d'actualité, n'était pas codifié par écrit.

D. a. Par courrier du 20 décembre 2018, le TAPI a informé les parties de son intention d'entrer en matière sur le fond et d'ordonner une expertise, portant dans un premier temps sur les parcelles de la seule cause A/1685/2011, visant à déterminer le montant d'une éventuelle indemnité pour expropriation matérielle.

b. Les parties se sont déterminées les 30, 31 janvier et 1^{er} février 2019, à la suite de quoi, par pli du 3 avril 2019, le TAPI a informé celles-ci de son intention de nommer, sur proposition des parties, F_____, architecte, comme expert.

Le 11 juin 2019, le TAPI a ordonné une expertise qu'il a confiée à F_____ (DITAI/263/2019).

c. Par acte du 24 juin 2019, l'État de Genève et l'AIG ont interjeté recours auprès de la chambre administrative contre l'ordonnance d'expertise précitée.

Le même jour, ils ont déposé une demande d'interprétation de cette même ordonnance auprès du TAPI, procédure enregistrée sous le numéro de cause A/2409/2019.

d. Par arrêt du 10 décembre 2019 (ATA/1777/2019), la chambre administrative a déclaré irrecevable le recours interjeté le 24 juin 2019.

Par jugement du 25 mars 2020 (JTAPI/302/2020), le TAPI a rejeté la demande d'interprétation du 24 juin 2019.

Le 22 mars 2021 s'est tenue une audience de comparution des mandataires dans la cause A/1685/2011, lors de laquelle les parties ont notamment demandé que l'expert soit relevé de son mandat et proposé que le mandat d'expertise soit confié à la société G_____ SA (ci-après : G_____).

Par ordonnance du 25 mars 2021 (DITAI/147/2021), le TAPI a relevé F_____ de son mandat.

e. Par plis des 6, 13 et 14 avril 2021, les parties ont confirmé leur accord pour inclure les sept procédures « pilotes » dans le champ de l'expertise.

Le 22 avril 2021, le TAPI a repris l'instruction de la cause et a informé les parties de son intention de nommer G_____ comme experte.

Le 3 mai 2021, les parties se sont déterminées sur la mission d'expertise.

Par courrier du 19 mai 2021, le TAPI a transmis aux parties un projet de mission d'expertise modifié, sur lequel les parties se sont déterminées par courriers des 28 et 31 mai 2021.

f. Le 8 juin 2021, le TAPI a ordonné une expertise qu'il a confiée à G_____, aux fins de déterminer le montant de l'éventuelle indemnité d'expropriation matérielle à laquelle pouvait prétendre la requérante en raison de l'atteinte à sa faculté de bâtir du fait des nuisances sonores inhérentes à l'exploitation de l'aéroport (DITAI/282/2021). La mission d'expertise était la suivante :

- déterminer la valeur vénale de la parcelle n° 1'034 de la commune de B_____, avant et après l'entrée en vigueur de l'annexe 5 de l'OPB le 1^{er} juin 2001, en tenant compte notamment de l'exposition au bruit aérien, des droits à bâtir utilisés et potentiels de la propriété compte tenu des différents indices d'utilisation du sol potentiellement applicables selon la réglementation en vigueur, et de tout autre élément de fait et de droit existant à ces dates ;
- chiffrer et commenter cas échéant les variations de valeur ;

- expliciter la méthode utilisée et l'origine des paramètres de référence ; en particulier, définir une méthode d'estimation aisément reproductible ;
- faire toute autre observation ou conclusion utile.

g. Le 31 mars 2022, les expertes d'G_____, H_____ et I_____, ont rendu un rapport distinct pour chaque procédure « pilote », accompagné d'un tableau récapitulatif des résultats.

Elles avaient estimé, pour chacune des parcelles évaluées, les valeurs vénales au 31 mai 2001, au 1^{er} juin 2001 et, pour les parcelles qui avaient fait l'objet d'un déclassement en zone industrielle et artisanale (ci-après : ZDIA), les valeurs vénales au 14 novembre 2008 ; elles avaient indiqué l'impact que l'entrée en vigueur de l'OPB avait causé sur ces parcelles (colonne intitulée « Impact entrée en vigueur OPB ») et, pour les parcelles classées ultérieurement en ZDIA, la plus-value générée par ce déclassement (colonne intitulée « Impact déclassement ») ; enfin, l'estimation de la perte de la valeur vénale entre la situation des parcelles à la veille du 1^{er} juin 2001 et celle qui résultait de leur classement en ZDIA avait été mise en exergue dans une colonne intitulée « Impact total ». La méthode d'évaluation retenue pour chacun des *scenarii* était la méthode de la valeur intrinsèque, qui se composait de la valeur résiduelle du bâti et de la valeur du terrain. S'agissant d'une évaluation rétroactive, un intervalle de confiance de l'ordre de 25% sur les valeurs retenues était à prendre en compte (contre un intervalle de confiance standard de 10% sur la valeur du jour).

Le modèle méthodologique avait été conçu pour être reproductible. Néanmoins, le prix du terrain n'était pas uniforme entre les parcelles ; il variait selon l'ensemble des critères propres à chacune. De ce fait, l'application du modèle de base supposait une validation des prix du terrain retenus.

Les expertes étaient parties du postulat que les parcelles en zone 5 évaluées au 1^{er} juin 2001 étaient inconstructibles en raison du dépassement des VLI induit par les nouvelles courbes de bruit définies par l'OPB. Elles avaient tenu compte d'une inconstructibilité totale.

Pour le calcul de la valeur au 31 mai 2001, le prix du terrain retenu pour les parcelles bâties tenait compte notamment du bruit des avions et intégrait également les droits à bâtir non utilisés. Sur la base des prix valables en 2001, elles avaient estimé qu'à centralité équivalente, les prix des terrains à B_____ étaient inférieurs de l'ordre de -15% à -20% en raison du bruit des avions par rapport aux communes sans nuisances. Pour les parcelles non-bâties, elles avaient appliqué une majoration de 50% du prix du terrain, du fait qu'un développement à plus forte densité (indice d'utilisation du sol [ci-après : IUS] 0.26 à 0.40) pouvait être envisagé. Le prix du terrain était adapté à la baisse si un développement n'était pas réalisable pour des raisons notamment de configuration, de taille de la parcelle ou de servitudes. Au 31 mai 2001, la parcelle était évaluée d'un bloc.

Pour le calcul de la valeur au 1^{er} juin 2001, elles avaient déterminé une « assiette théorique des constructions », basée sur un IUS de 0.20 correspondant à la densité standard en zone 5. Cette méthode permettait de distinguer la « part de terrain bâtie » (théoriquement rattachée aux constructions existantes) du « solde de la parcelle non-bâti » dans le but de les valoriser distinctement en raison de la différence de densité considérée. Le recours à l'assiette théorique s'inscrivait dans une logique de valeur de remplacement. Basé sur un IUS de 0.20 (correspondant à l'affectation actuelle « habitation à un logement » du bâtiment existant), le prix du terrain pour l'assiette théorique était inférieur au prix retenu au 31 mai 2001, lequel intégrait les droits à bâtir non utilisés. Pour le solde non bâti (solde théorique et parcelle non-bâtie), elles avaient appliqué une majoration de 50% du prix du terrain, afin de tenir compte d'une densité potentielle plus importante, allant d'un IUS de 0.26 à 0.40.

Pour déterminer la décote pour inconstructibilité, elles avaient considéré que la valeur du terrain se composait pour 75% des droits à bâtir qu'il contenait et pour 25% de l'usage qu'il permettait. Sur cette base, elles avaient considéré que la décote pour la perte des droits à bâtir en raison de l'entrée en vigueur de l'OPB sur le solde non bâti était de - 75%. Aucun impact n'était en revanche retenu sur le 25% (usage) de la valeur du terrain, qu'il soit bâti ou non-bâti, l'usage de l'habitation et du terrain d'agrément demeurant plein et entier malgré l'inconstructibilité.

En résumé, de fait et avant décote, la somme des valeurs de l'assiette théorique et du solde non-bâti au 1^{er} juin 2001 était égale à la valeur du terrain en bloc au 31 mai 2001. Par ailleurs, les prix du terrain, « splittés » au 1^{er} juin 2001 étaient évalués par déduction itérative et compte tenu du coefficient de valorisation de + 50% appliqué entre terrain bâti (IUS 0.20) et solde théorique non-bâti à développer. La décote pour inconstructibilité était ensuite appliquée.

Elles avaient écarté le calcul de variantes de valeur selon différents *scenarii* de densité du fait qu'il n'y avait pas de relation mathématique permettant d'attribuer un prix du terrain à une densité. En conséquence, d'une part, le prix du terrain retenu pour l'assiette théorique couvrait une densité de 0.20 à 0.25 et, d'autre part, le prix du terrain retenu et valorisé pour le terrain non bâti couvrait une densité de 0.26 à 0.40.

Les expertes ont intégré dans leur rapport un tableau des transactions en zone 5 intervenues en 2000 et 2001 pour des terrains situés en zone de nuisances sonores aéroportuaires sur la commune de B_____. Les données étaient recueillies sur la base des publications dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (FAO). Elles ont relevé six transactions pour des terrains non construits, avec un prix moyen à CHF 350.-/m², ainsi que treize transactions pour des terrains bâtis, avec un prix moyen de CHF 606.-/m² pour le terrain, y compris le bâti, et de CHF 3'933.-/m² de surface brute de plancher (ci-après : SBP) estimée, précisant qu'elles n'avaient pas connaissance de l'état des biens échangés, de sorte que les comparaisons devaient être considérées avec prudence. Elles ont constaté que pour

les parcelles de plus de 1'000 m² et de moins de 2'000 m² (soit cinq transactions), le prix au m² de terrain se situait (hors extrêmes) entre CHF 400.- et CHF 700.-, et le prix par m² de SBP entre CHF 5'000.- et CHF 6'800.-. Pour les terrains non construits, elles ont observé que le prix du terrain, proche de CHF 200.- /m² pour un IUS de l'ordre de 0.20 à 0.25, augmentait à partir d'une densification supérieure à 0.25. Il n'y avait toutefois pas de relation mathématique reportable entre la densité et le prix du terrain.

Elles se sont également référées aux statistiques établies par J_____ Sàrl (ci-après : K_____) qui mentionnaient un prix du terrain en zone 5 à B_____ entre CHF 350.- et CHF 450.- en 2001 et entre CHF 500.- et CHF 700.- en 2008.

Dans le cas d'espèce, les expertes ont retenu les valeurs suivantes :

Données cadastrales :				
Parcelle	n° 1'034	2'028 m ²		
Bâtiment	n° C400	212 m ²		
Bâtiment (garage)	n° C557	36 m ²		
SBP existante estimée	212 m ² (IUS 0.10)			
Lr exposition au bruit (2009)	06-22h 22-23h 23-24h	64-65 dB(A), soit +4 à +5 dB(A) 57-59 dB(A), soit +2 à +4 dB(A) 52-54 dB(A), soit +2 à +4 dB(A)		
Estimation des bâtiments :				
Valeur résiduelle	630'000			
Estimation au 31.05.2001 :				
Parcelle bâtie	2'028 m ²	à 220 /m ²	446'160	
Valeur terrain hors aménag.	2'028 m ²	à 220 /m ²	446'160	
Aménagements extérieurs	1'780 m ²	à 38 /m ²	68'257	
Valeur terrain y. c. aménag.	510'000			
Valeur vénale	1'140'000			
Estimation au 01.06.2001 :				
		Prix de base	Décote	Prix retenu
Assiette théorique	1'060 m ²	178 /m ²	0%	178 /m ² 188'680

Solde théorique	968 m ²	267 /m ²	-75%	67 /m ²	64'614
Valeur terrain hors aménag.	2'028 m ²	220 /m ²	- 43%	125 /m ²	253'294
Aménagements extérieurs	812 m ²			à 38 /m ²	31'138
Valeur terrain y. c. aménag.	2'028 m ²			à 138/m ²	280'000
Valeur vénale					910'000
Impact OPB	- 230'000 (- 20%)				

Les aménagements extérieurs n'étaient valorisés que sur l'assiette théorique. En effet, dans la mesure où le solde non-bâti était valorisé pour son potentiel de développement, les aménagements n'avaient plus de fonction et n'étaient donc pas indemnisés.

h. Le 23 août 2022, les parties se sont déterminées sur le cadre général de l'expertise.

Selon l'État de Genève et l'AIG, le tableau récapitulatif comportait des erreurs de calcul concernant les résultats des colonnes intitulées « impact déclassement » et « impact total ». Pour le surplus, ils n'avaient pas de remarques à formuler en l'état au sujet de la méthodologie suivie par G_____.

Pour sa part, la requérante a notamment relevé une différence dans la méthode de calcul pour l'imputation des SBP existantes, question qui devrait être tranchée par le TAPI. Par ailleurs, la méthode pour le calcul de la valeur du terrain n'apparaissait pas adéquate dans certains cas, la décote pour inconstructibilité de 25% était excessive et le prix du terrain retenu en zone 5 paraissait particulièrement faible. La question se posait de savoir s'il ne convenait pas d'étendre le périmètre d'examen des transactions représentatives à d'autres communes du voisinage de l'aéroport soumises à des nuisances comparables afin de disposer d'un échantillonnage plus large et fiable. Elle se réservait le droit de solliciter un complément d'expertise sur ce point et persistait dans les autres actes d'instructions demandés pour le surplus.

i. Le 13 octobre 2022, l'État de Genève et l'AIG ont transmis au TAPI leurs questions à poser aux expertes. Ils ne contestaient ni le principe de la méthodologie suivie par G_____, ni les valeurs retenues, qui apparaissaient conformes au marché ainsi qu'aux usages en matière d'expertise.

Concernant les autres actes d'instruction évoqués par la requérante, ils sortaient du cadre des déterminations sur les expertises, étant relevé que les informations et documents demandés, qui concernaient des parties tierces, étaient couvertes par le secret de fonction et la protection des données.

j. Par courrier du 27 octobre 2022, G _____ s'est déterminée au sujet des « erreurs de calcul » soulevées par l'État de Genève et l'AIG, qui n'en étaient pas. En effet, il était volontaire de calculer les écarts de valeurs sur le foncier uniquement, sans quoi un propriétaire qui aurait réalisé des travaux de rénovation entre les dates considérées se verrait pénaliser par une indemnité moindre. Le calcul de la valeur vénale de l'immeuble entier permettait de valider l'appréciation du prix du terrain puisque les transactions comparables incluaient toujours le bâtiment et que l'expert raisonnait sur une valeur globale pour affiner sa fixation du prix du terrain.

k. Le 11 novembre 2022, lors de leur audition, les expertes ont confirmé avoir appliqué un IUS standard de 0.20 pour calculer l'assiette théorique et procéder au découpage de la parcelle pour le calcul au 1^{er} juin 2001 (« temps 2 »), précisant que le prix du terrain retenu au 31 mai 2001 (« temps 1 ») pour la parcelle bâtie correspondait à la valeur du terrain dans son entier. Elles ont également confirmé avoir majoré de 50% le prix du m² pour le solde théorique non-bâti pour toutes les expertises.

Au sujet de la décote pour inconstructibilité, le ratio 75% - 25% résultait de leur pratique. Cette méthode était reproductible pour tous les dossiers et ne prenait donc pas en considération la taille du terrain.

Elles étaient parties du postulat que le prix d'un terrain qui n'avait plus de droit à bâtir mais qui était lié à une habitation était plus élevé qu'un terrain nu et isolé en ZDIA (sans bâtiment le jouxtant). Selon elles, il y avait une utilisation différente d'une telle parcelle par rapport à une parcelle isolée et elles observaient que, selon la configuration des parcelles, ce solde non-bâti apportait réellement une amélioration à l'usage de la parcelle.

Concernant la valeur du terrain des parcelles nues devenues inconstructibles au 1^{er} juin 2001 et du prix au m² appliqué par analogie aux terrains situés en zone agricole non soumis à la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR - RS 211.412.11), les expertes ont précisé que de tels terrains de moins de 2'500 m² n'étaient pas assujettis à la LDFR, raison pour laquelle le prix retenu était plus élevé que le prix de CHF 8.-/ m² fixé par la commission foncière agricole (ci-après : CFA) pour les parcelles de plus de 2'500 m² ; même si la surface de la parcelle était supérieure à 2'500 m², elles n'avaient pas retenu le prix de CHF 8.-/m², considérant que ces terrains, non situés en zone agricole, pourraient avoir d'autres usages possibles que l'agriculture (par ex. des jardins familiaux ou un champ de panneaux solaires).

Concernant la méthode de calcul pour l'imputation des SBP existantes, elles avaient écarté celle consistant à prendre en considération la surface totale de la parcelle pour calculer des SBP potentielles, car la problématique était le choix de l'indice à appliquer en l'absence de projet sur la parcelle. Elles ont considéré, en leur qualité d'expertes, qu'il était trop aléatoire de fixer un IUS potentiel. Il s'agissait là d'un choix d'expert en l'absence de bases légales régissant directement la question.

Le comparatif des transactions immobilières contenu dans les expertises ne comportait pas de transactions réalisées sur les communes de L_____ et de M_____, du fait qu'il y avait d'autres caractéristiques qui définissaient ces communes que la problématique des nuisances de l'aéroport.

Les expertes ont pris note que le bureau K_____ parvenait à des prix du terrain plus élevés, mais ont maintenu que la valeur du terrain retenue dans leurs expertises était corroborée par la comparaison des transactions réellement effectuées en 2001.

Elles avaient écarté la possibilité au « temps 1 » d'une démolition du bâti et d'une reconstruction avec un indice plus élevé, même pour les parcelles de plus de 2'000 m², ceci dans un souci d'égalité de traitement entre les différents dossiers.

Enfin, elles ont confirmé ne pas avoir fait de cas par cas dans les expertises rendues. L'estimation visait une valeur globale pour une transaction globale et les valeurs avaient été établies au plus proche de ce qui leur semblait juste. Une des difficultés résidait dans le fait qu'elles procédaient à des estimations pour des valeurs de 2001, raison pour laquelle elles étaient parties d'un certain nombre de postulats pour éviter au maximum les inégalités de traitement et les valeurs irréalistes.

Les parties ont indiqué, s'agissant des « erreurs » de calcul, qu'à la suite des explications d'G_____, elles n'avaient plus de questions à ce propos.

l. Par courriers des 21, 22 décembre 2022 et 23 janvier 2023, les parties se sont déterminées sur les modalités des actes d'instruction requis.

m. Le 15 mars 2023, lors de son audition, N_____, associé gérant auprès d'K_____, a précisé que celle-ci effectuait environ 250 expertises par année. Elle collectait les données des prix des terrains sur la base des transactions récentes qu'elle soumettait ensuite à une dizaine de courtiers immobiliers qui se positionnaient sur la grille de prix.

Le prix entre CHF 350.- et CHF 450.- le m² pour des terrains en zone villas à B_____ en 2001 figurant sur le site de la société se rapportait à un terrain construit avec un indice de construction de 0.20, sans tenir compte d'une densification. Les prix des terrains pour la commune de B_____ n'intégraient pas les nuisances générées par le trafic aérien. À partir de l'entrée en vigueur de l'OPB, leur bureau n'était plus capable de donner un prix certain du m² de terrain.

S'agissant de l'augmentation du prix maximum entre 2001 et 2002, elle concernait l'entier de la commune, hors nuisances de l'aéroport. En 2023, le prix du terrain à B_____ se situait entre CHF 750.- et CHF 1'100.- le m², hors nuisances. En 2001, le prix du terrain en zone industrielle était d'environ CHF 150.- le m².

Il n'y avait pas lieu d'appliquer une décote de CHF 100.- à CHF 150.-/m² à une parcelle soumise aux nuisances sonores de l'aéroport comme c'était le cas pour une parcelle située en premier et deuxième rang d'une route importante, car il ne s'agissait pas du même type de nuisances.

Enfin, entre avril 2000 et le 31 mai 2001, il y avait eu un « vide » lors duquel des autorisations de construire avaient été délivrées (par ex. projet de sept villas au chemin de _____ - DD 1_____ délivrée le 12 mars 2001 à teneur de la base de données sad-consult).

n. L'État de Genève a versé à la procédure une copie de l'accord transactionnel conclu le 16 août 2010 dans la cause A/3915/2007. Il n'avait pas encore reçu l'aval du propriétaire pour produire celui conclu dans la cause A/202/2007. Il a confirmé qu'il n'y avait pas eu d'autres transactions conclues au sujet de prétentions en expropriation matérielle liées au bruit aéroportuaire.

o. Le 5 avril 2023, lors de son audition, O_____, directeur général de la la Fondation P_____ (ci-après : P_____), a indiqué qu'en 2008, le prix du terrain pour une parcelle en zone villas classée ensuite en ZDIA était de CHF 180.-/m². Il s'agissait d'une pratique historique de la P_____ qui pratiquait ce montant pour les zones villas et CHF 150.- pour les zones agricoles avant déclassement.

La valeur intrinsèque du bâtiment pouvait être ajoutée au prix de la valeur du terrain et la présence d'une villa sur un terrain ne dépréciait pas le prix de celui-ci. À sa connaissance, la surface de la parcelle n'avait pas d'incidence sur le prix retenu de CHF 180.-/ m².

Il a confirmé que l'État de Genève bénéficiait d'un droit de préemption sur les parcelles en ZDIA qui seraient vendues à un prix considéré comme excessif.

L'État de Genève a versé à la procédure une copie caviardée de l'accord transactionnel conclu le 1^{er} juillet 2010 dans la cause A/202/2007.

p. Par écriture commune du 19 juin 2023, l'État de Genève et l'AIG ont transmis leurs observations finales, dans lesquelles ils maintenaient leur position, concluant pour le surplus à la condamnation de la requérante en tous les frais de procédure.

q. Dans ses observations finales du 29 juin 2023, la requérante a conclu à ce que l'État de Genève et l'AIG, conjointement et solidairement, subsidiairement l'AIG, et plus subsidiairement l'État de Genève, soient condamnés à lui verser à titre d'indemnisation pour expropriation matérielle la somme de CHF 516'000.- plus intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2001.

Au vu de sa composition, le TAPI disposait d'un certain pouvoir d'appréciation au regard de l'expertise réalisée par G_____, notamment pour y apporter un regard critique et, le cas échéant, se départir des montants retenus par les expertes.

La suppression en zone à bâtir de la possibilité de construire conformément à l'affectation de la zone constituait l'essence même de l'atteinte à la propriété qui remplissait une gravité suffisante. Dans la mesure où un avantage qui résultait d'une mesure d'aménagement au sens de l'art. 5 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) était majeur à partir d'un montant de CHF 30'000.-, par effet miroir, un inconvénient devenait majeur à partir de ce même montant.

S'agissant de la convention passée dans la cause A/3915/2007 produite par l'État de Genève, quelques enseignements pouvaient en être tirés, soit notamment que l'État de Genève et l'AIG, sans pour autant reconnaître le bien-fondé des prétentions émises par le propriétaire, reconnaissaient que les nuisances de l'aéroport avaient généré l'inconstructibilité des parcelles, que le prix signé en 2010 était de CHF 300.- le m² et que le montant négocié était très proche du montant de la prétention émise. Sous l'angle de l'égalité de traitement, le justiciable qui n'avait pas eu la chance de pouvoir négocier une solution transactionnelle ne devait pas être moins bien traité que celui qui avait reçu CHF 300.- le m² sans risque judiciaire.

S'agissant de l'analyse des transactions 2000-2001 effectuée par G_____, elle devait être considérée avec prudence. G_____ indiquait en effet un prix au m² de terrain incorporant une valeur estimée du bâti et un prix au m² de SBP estimée, sans toutefois connaître le nombre de niveaux pour l'estimation de la SBP et sans disposer du prix au m² de terrain sans la valeur du bâti. G_____ avait par ailleurs expurgé de son analyse un tiers des transactions pour arriver à un prix moyen entre CHF 400.- et CHF 700.- par m² de terrain y compris le bâti, alors qu'en excluant seulement les deux transactions extrêmes, le prix moyen était de CHF 800.- le m² incluant le bâti. En tout état, il n'y avait aucun prix au m² de terrain sans la construction qui émergeait de cette analyse des transactions.

Ensuite, G_____ SA retenait pour des terrains bâtis des prix au m² de terrains variables, sans que la variation ne soit compréhensible. Par ailleurs, le lien entre le tableau incluant le bâti dans le prix au m² et le prix au m² du terrain nu retenu n'était pas exposé. On comprenait que ces chiffres étaient issus d'une appréciation des expertes, mais il n'y avait aucune explication sur la manière dont on passerait d'un prix au m² de terrain y compris le bâti à un prix du terrain sans le bâti. En outre, la méthode d'G_____ consistant à prendre en considération des valeurs de bâti sans avoir d'informations à cet égard comportait un risque d'erreur important.

La détermination du prix du terrain par l'analyse des transactions avait donc un caractère très aléatoire. À l'inverse, la détermination du prix du terrain par K_____ avait le mérite d'être crédible, simple et d'éviter d'intégrer des facteurs aléatoires relatifs au bâti. Il convenait donc de retenir la fourchette de prix entre CHF 350.- et CHF 450.- le m² de terrain définie par K_____ et prendre le prix moyen de cette fourchette, à savoir CHF 400.- le m², compte tenu du caractère global, sur la commune de B_____, de la détermination de la fourchette de prix.

S'agissant de la décote pour inconstructibilité, il était injustifié de calculer les droits à bâtir uniquement sur le 75% de la surface résiduelle en retenant une valeur d'usage de 25%. En effet, l'indice de 0.20 retenu par G_____ impliquait déjà une surface d'usage de jardin qui était prise en considération à ce stade, proportionnelle aux SBP de la construction. La surface de ce jardin représenterait 80% de l'assiette théorique pour une construction d'un seul niveau, mais 90% pour deux niveaux. Si le fait de disposer d'un jardin un peu plus grand que celui défini par l'assiette théorique pouvait avoir une valeur qui ne soit pas nulle, déduire 25% de la valeur

du terrain à titre d'usage était tout à fait excessif. L'assiette théorique incluait déjà un espace extérieur important en appliquant un IUS de 0.20. Qu'il y eût une valeur qui ne fût pas nulle était admis, cependant le pourcentage de 25% appliqué par l'expert était contesté dans une zone soumise à des nuisances sonores du trafic aérien excessives ; y bénéficier d'un jardin encore plus grand n'avait pas un tel impact financier. Plus la parcelle était grande, moins l'intérêt de disposer d'un grand jardin était marqué. De plus, le prix au 1^{er} juin 2001 retenu pour ce jardin supplémentaire était issu d'un prix de base du terrain faible, de CHF 200.- à CHF 220.- le m².

Dans le cas d'espèce, et sur la base des prix d'K_____, le calcul de l'indemnité se présentait comme suit, étant relevé que, pour simplifier la feuille de calcul, le montant de l'ordre de CHF 38.- par m² relatif aux aménagements extérieurs avait été appliqué à l'intégralité de la surface de la parcelle, sans déduction de la surface au sol de la villa :

Parcelle n° 1'034	31.05.01	01.06.01	27.06.23
Surface totale	2'028 m ²		
SBP existante	212 m ²		
Assiette théorique (IUS 0.20)	1'060 m ²		
Prix /m ²	400	400	850
Valeur assiette théorique (hors aménag. ext.)	424'000	424'000	901'000
Solde théorique non bâti	968 m ²		
Prix au m ² majoré de 50%	600	0	1'275
Calcul de la perte de valeur au 01.06.2001 de la portion inconstructible (sans valeur d'usage résiduelle)	580'800	0	1'234'200
Prix au m ² de valeur d'usage résiduelle sans droits à bâtir		67	125
Total (valeur d'usage résiduelle sans droits à bâtir)		64'856	121'000
Valeur terrain au 31.05.2001	1'004'800		2'135'200

Valeur terrain au 01.06.2001 (assiette théorique + valeur d'usage résiduelle)		488'856	1'113'200
Différence (impact OPB) au 01.06.2001		515'944	1'022'000
Indemnité (arrondi)		516'000	1'022'000

Dans ses calculs, elle s'en était tenue à la méthode de l'assiette théorique de l'expert, sans renoncer pour autant à celle de sa demande consistant à prendre en compte la surface de la parcelle pour calculer les SBP potentielles.

Par ailleurs, compte tenu du temps écoulé depuis l'entrée en force de la restriction et la fixation du montant de l'indemnisation, une valeur en fonction des prix 2023 avait été intégrée dans le calcul. Pour éviter toute contestation, il avait été tenu compte d'un prix de CHF 850.-/m², inférieur au prix moyen de la fourchette définie par K_____.

Enfin, l'indemnité devait porter intérêt à 5% dès le 1^{er} juin 2001.

r. Par jugement du 18 décembre 2024, le TAPI a rejeté la requête formée le 27 mai 2011 par A_____.

Il fallait considérer la parcelle concernée comme étant inconstructible, malgré les arguments avancés par l'État de Genève et l'AIG. Elle était affectée à une zone à bâtir adoptée conformément au droit fédéral et il fallait examiner les prétentions de la requérante en appliquant les critères relatifs au déclassement et voir si les conditions positives issues de la formule *Barret* étaient remplies. S'agissant de la condition de l'usage futur proche probable, elle devait être considérée comme remplie. Sous l'angle de l'ampleur de l'atteinte, l'expertise concluait à une perte de valeur de 20% pour la parcelle.

Le dommage éprouvé n'atteignait pas une ampleur suffisante, de sorte que l'une des conditions positives cumulatives ouvrant la voie à une éventuelle indemnisation n'était pas remplie.

E. a. Par acte envoyé le 3 février 2025 et complété le 13 mars 2025, A_____ a interjeté recours auprès de la chambre administrative contre le jugement du TAPI, concluant principalement à son annulation, dans la mesure où il rejetait la demande en paiement d'une indemnité d'expropriation matérielle et au versement d'une telle indemnité de CHF 516'000.- avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2001, par l'État de Genève et l'AIG solidairement ou, subsidiairement par l'AIG seul et plus subsidiairement, par l'État de Genève seul, reprenant les chiffres et l'argumentation développés devant le TAPI.

G_____ était partielle, dans la mesure où elle avait réalisé une proportion importante de mandats pour des collectivités publiques genevoises.

La dimension équitable de la compensation des avantages et des inconvénients majeurs n'était pas respectée, puisque l'inconvénient représentait un chiffre dix fois supérieur au montant de CHF 30'000.- définissant un avantage majeur. L'art. 5 LAT était violé.

Les prix retenus par G_____ ne correspondaient pas à la valeur vénale des biens en 2001 et il en résultait que l'exigence qu'une indemnité corresponde à la pleine valeur vénale du droit exproprié n'était pas satisfaite.

Il n'y avait pas d'explication sur la manière dont on passait d'un prix au m² de terrain y compris le bâti à un prix du terrain sans le bâti.

Le prix au m² du terrain au 31 mai 2021 pour un IUS de 0.2 devait être arrêté à CHF 400.-/m². La méthode d'G_____, d'estimer 20 ans après des valeurs de bâti sans avoir d'informations à cet égard, comportait un risque d'erreur important ; il fallait recourir à d'autres éléments, telle que l'estimation d'K_____, une expertise effectuée par Q_____ mentionnée par un rapport de la commission fédérale de lutte contre le bruit en 1997 ainsi que des décisions de commissions d'estimation en matière d'expropriation qui retenaient un prix de CHF 350.- à 450.-/m² en 2001. Les faits avaient été constatés de façon inexacte puisque c'était CHF 220.-/m² qui avait été retenu.

C'était à tort que le TAPI avait refusé de lui allouer une indemnité de procédure en violation de l'art. 60 loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique du 10 juin 1933 (LEx-GE - L 7 05), même en l'absence d'indemnité pour expropriation matérielle.

b. Le 17 avril 2025, par un seul acte, l'État de Genève et l'AIG ont conclu au rejet du recours, répondant point par point aux arguments développés.

La recourante cherchait à disqualifier l'expertise d'G_____, alors qu'elle avait expressément approuvé le choix de l'expert et coopéré à ses travaux sans réserve. Elle déclarait agréer aux principes appliqués mais pour porter à la hausse les valeurs foncières déterminantes, elle invoquait des sources alternatives. Elle présentait une méthode alternative de calcul de l'indemnité qui comportait un effet de levier, transformant la valeur foncière prétendue de CHF 400.-/m² en un prix du m² de CHF 600.- pour le terrain frappé de restrictions de constructibilité et à CHF 500.- pour le terrain déjà bâti.

L'art. 5 LAT n'imposait pas aux cantons de définir un seuil d'indemnisation équivalent en valeur au seuil d'assujettissement à la taxe sur la plus-value pour avantage majeur. La législation genevoise ne prévoyait pas non plus un système tel qu'allégué par la recourante.

À titre subsidiaire, les griefs en lien avec le taux des intérêts compensatoires et les intérêts moratoires devaient être écartés. Quant à l'indemnité de procédure réclamée par la recourante, elle n'était pas justifiée, celle-ci étant liée à l'issue du litige.

c. Le 26 septembre 2025, la recourante a répliqué.

Comme justiciable, elle n'avait pas de méfiance *a priori* et avait fait confiance à l'expert. C'était après avoir pris connaissance de la faiblesse des prix au m² de terrain, en particulier pour les terrains construits, que le doute avait émergé.

Elle reprenait ensuite les griefs déjà développés et répondait aux arguments avancés par l'État de Genève et l'AIG.

d. Le 2 octobre 2025, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a et 63 al. 1 let. c de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10 ; art. 43 al. 2 et 62 al. 1 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique du 10 juin 1933 - LEx-GE - L 7 05).
2. Le litige consiste à déterminer si c'est à bon droit que le TAPI a refusé à la recourante une indemnité pour expropriation matérielle en lien avec la restriction à la constructibilité de sa parcelle qui résulterait de l'application des art. 22 LPE et 31 OPB ainsi que de l'annexe 5 de l'OPB.
3. Une expropriation matérielle se dit d'une mesure de restriction à la propriété privée fondée sur du droit public, qui a des effets jugés équivalents à ceux d'une mesure d'expropriation formelle, de sorte que l'autorité doit traiter l'administré de la même manière que si elle l'expropriait formellement, c'est-à-dire en l'indemnisant pleinement de son dommage (Jacques DUBEY/Jean-Baptiste ZUFFEREY, Droit administratif général, 2^e éd., 2025, n. 2287).

3.1 L'art. 26 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) dispose qu'une pleine indemnité est due en cas d'expropriation ou de restriction de la propriété qui équivaut à une expropriation. Depuis 1980, l'art. 5 al. 2 LAT prévoit qu'une juste indemnité est accordée lorsque des mesures d'aménagement apportent au droit de propriété des restrictions équivalant à une expropriation.

3.2 Selon une jurisprudence bien établie, il y a expropriation matérielle au sens de l'art. 26 al. 2 Cst. et de l'art. 5 al. 2 LAT lorsque l'usage actuel d'une chose ou son usage futur prévisible est interdit ou restreint de manière particulièrement grave, de sorte que l'intéressé se trouve privé d'un attribut essentiel de son droit de propriété. Une atteinte de moindre importance peut aussi constituer une expropriation matérielle si elle frappe un ou plusieurs propriétaires de manière telle qu'ils devraient supporter un sacrifice trop considérable, incompatible avec le principe de l'égalité de traitement (ATF 131 II 151 consid. 2.1 ; 125 II 431 consid. 3a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_131/2024 du 25 août 2025 consid. 3.1).

3.3 Les conditions de l'expropriation matérielle sont la gravité de l'atteinte ou le sacrifice particulier ainsi que l'usage actuel ou futur prévisible du bien-fonds, soit

en général la possibilité de l'affecter à la construction. Il n'y a cependant, en principe, pas lieu à indemnisation si les restrictions sont fondées sur des motifs de police ou si l'absence de droits à bâtir résulte non pas d'une mesure de restriction apportée à la propriété tel un déclassement, mais d'une mesure qui constitue la concrétisation du véritable contenu de la propriété (Thierry TANQUEREL/Frédéric BERNARD, Manuel de droit administratif, 3^e éd. 2025, n. 1747 à 1757 ; Jacques DUBEY/Jean-Baptiste ZUFFEREY, Droit administratif général, 2^e éd., 2025, n. 2299 ; Jean-Baptiste ZUFFEREY, Droit public de la construction, 2024, n. 388 à 395).

3.4 S'agissant du seuil de gravité, une restriction à la propriété doit être particulièrement grave mais le Tribunal fédéral n'a pas fixé de taux de dépréciation déterminé (Jean-Baptiste ZUFFEREY, *op. cit.* n. 390). Il s'agit d'examiner les circonstances d'espèce en tenant compte des conséquences qu'entraîne la restriction, non seulement sur la partie du bien-fonds sur laquelle elle porte, mais aussi sur l'ensemble de la parcelle, cas échéant. (Territoire & Environnement, Obligation d'indemniser en cas de dézonage, Espace Suisse, 4/2019, p. 12-13). Il ressort de la jurisprudence en la matière que de manière générale, un propriétaire n'a le droit de se voir indemniser que si la restriction litigieuse lui interdit de faire de son fonds un usage conforme à la destination et qui soit économiquement rationnel et intéressant. La garantie de valeur de la propriété ne protège par la faculté de vouer toujours et partout un fonds à son exploitation financièrement la plus rentable ; alors que la jurisprudence fixe la limite du tolérable sans indemnisation entre 10 et 15% de perte de valeur en matière d'expropriation formelle des droits du voisinage, elle la situe plutôt entre 30 et 40% en matière d'expropriation matérielle (Jacques DUBEY/Jean-Baptiste ZUFFEREY, *op. cit.*, n. 2303). Le Tribunal fédéral a notamment estimé qu'avec une perte de valeur de 20% en lien avec une réduction du volume de construction autorisable, une atteinte n'était pas suffisamment grave pour équivaloir à une expropriation matérielle. Il a retenu que dans les circonstances du cas alors examiné, l'usage du fonds étant conservé, les recourants pouvant continuer d'habiter leur maison ou la louer en l'entretenant pour en tirer un revenu. Seule l'utilisation future des immeubles était donc restreinte (ATF 97 I 632 consid. 7b).

Le critère déterminant est de savoir si le propriétaire peut encore, après la restriction, faire un usage économiquement rationnel et conforme à sa destination de l'immeuble. Si tel est le cas, même des restrictions sévères à l'usage de la propriété doivent être supportées sans indemnité (ATF 123 II 481 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_412/2018 du 31 juillet 2019 consid. 4.5). Globalement, les arrêts publiés permettent d'aboutir à la conclusion qu'une diminution de valeur équivalente ou inférieure à un cinquième de la valeur du bien-fonds ne sera jamais considérée comme analogue à une expropriation, et une diminution équivalente à un tiers ne le sera que très rarement (Enrico RIVA, *op. cit.*, ad art. 5 LAT n. 211 et les arrêts cités). La recourante elle-même, dans ses écritures devant le TAPI (réplique du 5 octobre 2017, p. 22) ne conteste pas cette analyse.

3.5 La date déterminante pour apprécier l'existence d'une expropriation matérielle est celle de l'entrée en vigueur de la mesure restrictive (ATF 132 II 218 consid. 2.4), soit en l'occurrence le 1^{er} juin 2001, date de l'entrée en vigueur de l'annexe 5 de l'OPB, comme l'a admis le Tribunal fédéral dans son arrêt du 8 octobre 2018 cité précédemment (arrêt du Tribunal fédéral 1C_605/2017 consid. 3.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_460/2014 du 15 juin 2015 consid. 2.2).

- 4.** En l'espèce, la condition de l'ampleur de l'atteinte reste disputée. Le TAPI, se fondant sur les résultats de l'expertise d'G_____, a retenu qu'une diminution de moins de 20% de la valeur initiale du bien-fonds ne remplissait pas la condition de la gravité. La recourante remet en cause cette conclusion, soulevant plusieurs griefs en lien avec l'expertise d'G_____, qu'il convient d'examiner successivement.

4.1 Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour la personne intéressée de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. Il n'empêche toutefois pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_359/2022 du 20 avril 2023 consid. 3.1 et les références citées).

4.2 L'autorité réunit les renseignements et procède aux enquêtes nécessaires pour fonder sa décision. Elle apprécie les moyens de preuve des parties (art. 20 al. 1 LPA). Elle peut notamment recourir, s'il y a lieu, à une expertise (art. 20 al. 2 let. e LPA), dont le juge apprécie librement la force probante. L'expertise représente un moyen de preuve (art. 38 LPA) ordonné lorsque l'établissement ou l'appréciation de faits pertinents requièrent des connaissances et compétences spécialisées – par exemple techniques, médicales, scientifiques, comptables – que l'administration ou le juge ne possèdent pas (ATA/1291/2024 du 5 novembre 2024 consid. 2.2 ; ATA/656/2023 du 20 juin 2023 consid. 2.2 et les arrêts cités). Dans le domaine des connaissances professionnelles particulières de l'expert, il ne peut toutefois s'écarter de son opinion que pour des motifs importants qu'il lui incombe d'indiquer, par exemple lorsque le rapport d'expertise présente des contradictions ou attribue un sens ou une portée inexacts aux documents et déclarations auxquels il se réfère (ATF 138 III 193 consid. 4.3.1 = JdT 2012 II p. 489, 494 et les arrêts cités ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_275/2023 du 7 août 2023 consid. 4.1 et les arrêts cités).

4.3 Selon la recourante, G_____ serait partielle dans la mesure où elle a réalisé une proportion importante de mandats pour des collectivités publiques genevoises.

Or, il appert que dans son offre du 15 juillet 2021, G_____ donne des références dont les collectivités publiques pour lesquelles elle a déjà eu l'occasion de procéder

à des évaluations, parmi lesquelles figurent notamment l'État de Genève, la Ville de Genève et différentes communes. Cette offre a été contresignée par le mandataire de la recourante le 16 août 2021 et ces informations sont également notoires, puisqu'elles sont notamment sur le site internet de la société. La recourante a ainsi eu de nombreuses occasions, au cours de l'instruction à laquelle a procédé le TAPI, d'éclaircir la question du volume d'expertises confiées par des entités publiques.

Non seulement la recourante n'a pas remis en cause l'impartialité des expertes devant le TAPI, mais elle n'invoque pas de fait nouveau qui devrait être pris en compte sur cette question. De plus, elle ne démontre pas, ni même n'allègue, en quoi la prétendue partialité des expertes aurait biaisé les résultats de leur expertise.

Son grief, qui doit être considéré comme sans substance et tardif, sera en conséquence écarté.

4.4 La recourante soutient que les prix retenus dans l'expertise ne correspondent pas à la valeur vénale des biens en 2001 en zone 5.

4.4.1 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. La loi et la jurisprudence considèrent que la valeur vénale d'un bien est le prix que le propriétaire d'un immeuble exproprié pouvait raisonnablement espérer en obtenir en cas de vente. Il s'agit de la valeur objective de l'objet, soit celle qui correspond au prix d'aliénation, étant précisé que les prix spéculatifs, ou au contraire de bradage, ne doivent pas être pris en compte. Elle doit être fixée selon des critères objectifs, en tenant compte de tous les éléments de fait et de droit qui seraient pris en considération par des acheteurs potentiels (Jean-Marc SIEGRIST, *L'estimation des biens expropriés*, in Thierry TANQUEREL/François BELLANGER [éd.], *La maîtrise du sol : expropriation formelle et matérielle, préemption, contrôle du prix*, 2009, p. 44).

4.4.2 La recourante estime que le nombre de transactions sur lesquelles G_____ a fondé son analyse est trop restreint et que l'extrapolation du prix du terrain nu déduit du prix des transactions n'est pas démontrée.

La recourante n'apporte aucun élément à l'appui de sa première critique, qu'elle avait déjà soulevée devant le TAPI, concernant les transactions prises en compte dans l'expertise. Invitée à produire des transactions qui n'auraient pas été prises en compte par les expertes, elle a échoué et il faut dès lors conclure que le marché, tel que pris en compte par l'expertise, correspond à celui existant en 2000 et 2001.

4.4.3 Quant à prendre en compte la valeur selon la fourchette de CHF 350.- à 450.-/m² invoquée par la recourante, fondée sur les valeurs publiées par K_____ et données par le témoin N_____, gérant de cette société, il faut préciser qu'elle n'intègre pas les nuisances générées par le trafic aérien, comme exposé par le témoin. Cette précision permet de retenir que cette valeur ne peut être prise en compte pour estimer la valeur de la parcelle concernée dans la présente procédure, contrairement à celle estimée par G_____, seul les conséquences de

l'inconstructibilité liée à l'adoption des VLI étant pertinentes pour évaluer la perte de valeur subie. Quant à l'indemnité pour l'expropriation formelle des droits de voisinage, en lien avec les nuisances sonores subies, elle a déjà été demandée et obtenue, s'agissant de la parcelle concernée.

4.4.4 Concernant l'analogie que fait la recourante entre les prix retenus par la jurisprudence en matière d'expropriation formelle, pour des parcelles sises à B_____, en 1985, son raisonnement ne peut être suivi, dans la mesure où il ne tient pas compte de l'évolution des prix entre 1985 et 2001 de parcelles particulièrement exposées au bruit du trafic aérien et à ses nuisances. Il n'est notamment pas possible d'adhérer, sans autres éléments, qui font défaut en l'espèce, à la théorie qui voudrait que la valeur de ces parcelles ait simplement suivi l'évolution générale des prix de l'immobilier dans le canton.

4.4.5 La recourante se prévaut également, pour tenter de justifier un prix du terrain de CHF 400.-/m², d'une décision de la commission fédérale d'estimation du premier arrondissement du 16 août 1994, laquelle retenait que le prix au m² d'un terrain en zone villas dans la campagne genevoise était de l'ordre de CHF 400.-. Toutefois, l'absence des caractéristiques et de précisions sur la situation de la parcelle concernée ne permet pas de procéder à l'analogie que préconise la recourante.

4.4.6 Quant à la cause évoquée ayant donné lieu à une convention transactionnelle conclue à la suite d'une décision de la commission cantonale de conciliation et d'estimation en matière d'expropriation du 17 décembre 2008, elle ne peut non plus servir de base de comparaison, faute notamment d'être définitive et parce qu'elle a été conclue sans expertise immobilière (ACOM/121/2008).

4.4.7 La recourante évoque également la pratique de l'office cantonal du logement (ci-après : OCLPF). Or, les prix admis par l'OCLPF en tant que coût de l'acquisition du foncier dans les plans financiers utiles au contrôle des loyers et prix de vente des logements dans les zones de développement (art. 5 al. 1 à 3 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 - LGZD - L 1 35) ne sont pas considérés par la jurisprudence comme permettant de déterminer la valeur vénale. En effet, ce prix ne correspond pas à la valeur vénale puisqu'il est fixé, comme prix maximum admissible, dans le cadre du plan financier d'un projet de construction et non dans celui de l'achat d'un bien immobilier, de plus, appelé à être remplacé par les nouvelles constructions en zone de développement (arrêt du Tribunal fédéral 1C_141/2013 du 5 septembre 2013 consid. 5.2 confirmant l'ATA/828/2012).

4.4.8 La recourante se prévaut également du rapport Q_____ de 1997 relatif au rapport de la commission fédérale pour l'évaluation des valeurs limites d'immissions pour le bruit qui indique des valeurs du terrain, non bâti de 500.- m². Toutefois, le rapport indique une marge d'incertitude entre 35 et 50%, impliquant ainsi des chiffres proches de ceux retenus par G_____.

4.4.9 La recourante entend finalement faire application d'une manière différente de calculer tout en déclarant adopter la méthode retenue dans l'expertise. Sa démonstration, dans la mesure où elle peut être comprise, retient notamment une majoration du terrain disponible à + 50% mais sur la base du prix global et non du prix de l'assiette théorique occupée par les constructions existantes. Déjà sur ce point, sa démonstration, contraire à la logique de l'évaluation, ne saurait être suivie.

4.5 En conclusion sur ce point, il faut constater qu'aucune des sources citées dans le recours ne permet de soutenir de façon convaincante la valeur de CHF 400.-/m² avancée par la recourante qui ne fait, finalement, que substituer sa propre appréciation à celle des expertes. Il s'avère que la méthode utilisée pour déterminer le prix des seuls terrains à partir de la valeur globale d'une transaction, qui a été exposée par G_____, lors de l'audition du 11 novembre 2022 devant le TAPI ainsi que dans son expertise, n'a pas été valablement remise en cause par la recourante, laquelle n'a pas non plus demandé les compléments d'explications dont elle semble déplorer l'absence.

Dans cette expertise à laquelle ont procédé les expertes désignées sur proposition commune de toutes les parties, figure une analyse minutieuse de la parcelle et de sa situation, retenant notamment les critères d'appréciation propres tels que la configuration, la taille, la centralité, l'environnement direct, les nuisances, etc. cela sur le plan *macro* (desserte en transports publics, situation, commodités nécessaires, écoles, etc.) ainsi que sur le plan *micro* (situation par rapport au village, aux routes, aux accès et les caractéristiques de la parcelle, de la maison qu'elle contient et des aménagements ainsi que les vis-à-vis). Les nuisances ont été relevées, que ce soit le bruit des avions, la proximité du gazoduc et de la route de B_____, de grand transit.

Cette analyse détaillée faite avec une méthodologie qui n'est, en définitive, pas critiquée par les parties, ne peut donc qu'être qualifiée de complète et il n'y a dès lors aucun motif qui permettrait de ne pas retenir les conclusions de l'expertise et c'est donc à juste titre que le TAPI s'est fondé sur ces chiffres pour déterminer la valeur vénale du bien et la gravité de l'atteinte qui aurait été portée au bien de la recourante par l'adoption des VLI.

Les griefs de la recourante doivent donc être écartés.

4.6 La recourante estime encore que la compensation entre les avantages et les inconvénients majeurs au sens de l'art. 5 al. 1 LAT n'est pas respectée dans l'application faite par le TAPI de la notion de gravité. Les avantages majeurs ayant un seuil de valeur de CHF 30'000.- fixé aux art. 30E ss de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30) ; il convenait de retenir le même seuil, s'agissant des inconvénients.

Cependant, l'interprétation qu'elle fait de l'art. 5 LAT n'est soutenue par aucune jurisprudence, ni aucun auteur de doctrine. Au contraire, il est admis que l'art. 5 al. 2 LAT concerne un cas d'inconvénient majeur dû à une mesure d'aménagement

pour lequel la Constitution a déjà prévu une pleine indemnité comme conséquence juridique, excluant de fait l'application de l'al. 1 et le réservant aux cas d'inconvénients qui n'atteindraient pas l'intensité d'une expropriation matérielle (Enrico RIVA, *op. cit.*, ad art. 5 LAT n. 14 et 17).

À cela s'ajoute que le législateur genevois, même s'il fallait admettre qu'il pouvait créer un régime compensatoire pour des inconvénients de moindre gravité, a adopté une loi dont le texte est clair (art. 30E et 30F LaLAT) qui précise que la notion d'avantage repose sur une augmentation de valeur de plus de CHF 30'000.- et celle d'inconvénient requiert la reconnaissance d'un cas d'expropriation matérielle. Le législateur genevois n'a donc pas souhaité adopter une indemnisation qui serait versée à des conditions plus souples que celles posées par la jurisprudence au sujet de l'expropriation matérielle, comme cela ressort également des travaux préparatoires (MGC 2007-2008/I A 278).

Ainsi, il n'y a pas lieu d'examiner plus avant cet argument qui s'avère infondé.

5. La recourante a également recouru contre le refus du TAPI de lui allouer une indemnité de procédure en violation de l'art. 60 LEx-GE. Selon elle, elle pourrait prétendre à l'indemnisation pour ses frais d'avocat, même si aucune indemnité d'expropriation matérielle ne lui a été allouée.

5.1 L'art. 60 LEx-GE applicable s'agissant de la procédure devant le TAPI dans les cas de demandes d'indemnité pour expropriation matérielle (art. 43 al. 2 LEx-GE), prévoit que le TAPI peut allouer aux expropriés auxquels la procédure d'expropriation a occasionné des frais (entre autres honoraires d'avocats), une indemnité équitable à titre de dépens, dont le montant est déterminé dans la décision.

La chambre de céans a déjà été amenée à répondre négativement à la question de savoir si, lorsque la demande d'indemnité d'expropriation matérielle est refusée, une indemnité équitable au sens de l'art. 60 LEx-GE pouvait quand même être allouée par le TAPI. Il a été retenu que les termes d'exproprié et d'expropriant figurant dans cette disposition ne pouvaient pas s'appliquer lorsque les prétentions en expropriation matérielle étaient entièrement rejetées. Seules les dispositions ordinaires de la procédure administrative s'appliquaient alors (ATA/1841/2019 du 20 décembre 2019 consid. 2 ; ATA/1842/2019 du 20 décembre 2019 consid. 2). C'est donc à juste titre que le TAPI n'est pas entré en matière sur la demande de la recourante s'agissant d'une indemnité de procédure.

En conséquence, le grief de la recourante sera écarté.

En tous points infondé, le recours doit être rejeté.

6. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA) et aucune indemnité de procédure ne sera allouée, les intimés n'y ayant notamment pas conclu (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 3 février 2025 par A_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 18 décembre 2024 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 2'000.- à la charge de A_____ ;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature des recourants ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral suisse, av. du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession des recourants, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Jean-Daniel BORGEAUD, avocat de la recourante, à Me Benoît CARRON, avocat de l'État de Genève, à Me Nicolas WISARD, avocat de l'Aéroport international de Genève, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Francine PAYOT ZEN-RUFFINEN, présidente, Jean-Marc VERNIORY, Patrick CHENAUX, Eleanor McGREGOR, Claudio MASCOTTO, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

la présidente siégeant :

F. SCHEFFRE

F. PAYOT ZEN-RUFFINEN

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :