9146-2011

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

ARRÊTÉ

Statuant sur la demande d'annulation du classement du bâtiment n° G905 (cinéma *Le Plaza*), situé sur la parcelle n° 6712, feuille 43, de la commune de Genève, section Cité, des bâtiments n° G912 et G913, situés sur la parcelle n° 5750, même feuille, même commune, et des bâtiments n° G900, G901, G902, G903 et G904, situés sur la parcelle n° 5754, même feuille, même commune

30 novembre 2011

LE CONSEIL D'ÉTAT

Vu, en fait, son arrêté du 24 mars 2004 ordonnant le classement des bâtiments n° G912 et G913, sis sur la parcelle n° 5750, feuille 43 de la commune de Genève, section Cité, G900, G901, G902, G903 et G904, sis sur la parcelle n° 5754, même feuille, même commune, G948, sis sur les parcelles n° 5755 et 5758, même feuille, même commune, G905, sis sur la parcelle n° 6712, même feuille, même commune, formant le complexe Mont-Blanc Centre-cinéma Plaza, propriété de la société Mont-Blanc Centre SA (ci-après : la société MBC);

vu l'arrêt du Tribunal administratif, du 7 mars 2006, admettant partiellement le recours formé contre cet arrêté;

vu les considérants et le dispositif de cet arrêt confirmant le classement des bâtiments de la société MBC affectés à l'usage commercial, mais renvoyant la cause au Conseil d'Etat en invitant ce dernier à procéder à une étude claire et complète visant à déterminer si l'affectation du Plaza comme salle de cinéma pouvait être maintenue et procurait à la société MBC un rendement acceptable, sans être optimal, ou, si tel ne devait pas être le cas, à examiner d'autres possibilités d'aménagement de cet équipement;

vu l'arrêt du Tribunal fédéral, du 9 août 2006, déclarant irrecevable le recours formé contre l'arrêt précité du Tribunal administratif;

vu les démarches entreprises par le département des constructions et des technologies de l'information (DCTI) pour répondre aux instructions données par le Tribunal administratif dans son arrêt du 7 mars 2006;

vu le résultat infructueux de ces démarches et la détermination subséquente de la société MBC excluant, notamment pour des motifs économiques, toute solution de réaffectation de la salle de cinéma autre que celle impliquant sa démolition et son remplacement par un centre commercial;

vu, dans ce contexte, la proposition du DCTI à la société MBC de prendre en considération le rendement de ses bâtiments affectés à l'usage commercial, aux fins d'atténuer les conséquences, sur le plan économique, du déficit d'exploitation de la salle de cinéma allégué par cette société;

vu la fin de non recevoir opposée par la société MBC à cette proposition;

vu la requête de la société MBC au Conseil d'Etat, du 20 août 2008, sollicitant l'annulation de son arrêté du 24 mars 2004 ordonnant le classement du bâtiment G905 abritant la salle de cinéma du Plaza;

vu les motifs invoqués à l'appui de cette requête;

vu les pièces communiquées relatives aux incidences économiques d'une réouverture de la salle de cinéma du Plaza, lesquelles établissaient l'existence d'une perte d'exploitation annuelle de cet équipement de Fr. 500'000.- environ;

vu l'expertise produite par la société MBC soulignant la nécessité de réaliser des travaux de rénovation du bâtiment abritant la salle de cinéma, travaux impliquant des dépenses d'investissement de plus de Fr. 8'000'000.- pour rendre cet équipement conforme aux normes de sécurité en vigueur;

vu l'arrêté de l'autorité de céans du 28 janvier 2009 rejetant la demande d'annulation de l'arrêté du 24 mars 2004, en tant que celui-ci visait le classement du bâtiment n°G905 (cinéma Plaza), et confirmant le classement de ce bâtiment en tant que de besoin;

vu le recours formé contre cet arrêté par la société MBC auprès du Tribunal administratif;

vu les pièces et les expertises produites dans le cadre de l'instruction de ce recours;

vu l'arrêt du Tribunal administratif, du 27 avril 2010, admettant partiellement le recours et renvoyant la cause au Conseil d'Etat, pour qu'il procède à une étude claire et complète des possibilités d'aménagement du bâtiment n° G905 et de leur rendement;

vu la requête de la société MBC, du 26 octobre 2010, sollicitant la levée du classement du bâtiment G905 et les motifs invoqués à l'appui de cette requête;

vu la détermination de l'autorité de céans, du 22 juin 2011, confirmant à la société MBC qu'elle acceptait d'entrer en matière sur sa requête tendant à l'annulation de l'arrêté du 24 mars 2004 ordonnant le classement du bâtiment n° G905;

vu le courrier de la société MBC, du 20 juillet 2011, attirant l'attention du DCTI sur une question d'ordre procédural relative aux modalités de mise en œuvre de l'article 18 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS), applicable à la modification ou à l'abrogation d'une mesure de classement;

vu la requête de la société MBC, du 10 août 2011, sollicitant la levée du classement des bâtiments n° G912 et G913, sis sur la parcelle 5750, feuille 43 de la commune de Genève, section cité, n°G900, G901, G902, G903 et G904, situés sur la parcelle n° 5754, même feuille, même commune;

vu les motifs invoqués à l'appui de cette requête et repris, ci-après, dans la mesure utile;

vu, en droit, ce qui suit :

Le Conseil d'Etat est présentement saisi de deux demandes d'annulation de son arrêté du 24 mars 2004 ordonnant le classement des bâtiments formant le complexe Mont-Blanc Centre - cinéma Plaza. L'une porte sur la levée de cette mesure, en tant qu'elle se rapporte au classement du bâtiment n° G905 abritant la salle de cinéma; l'autre porte sur la levée de la mesure de classement des bâtiments à vocation commerciale.

Ces demandes, qui se présentent sous la forme de demandes de réexamen de l'arrêté susvisé du 24 mars 2004, soulèvent des questions de recevabilité qu'il appartient au Conseil d'Etat de trancher.

La demande d'annulation du classement du bâtiment n° G905 fait directement suite au renvoi du dossier au Conseil d'Etat par le Tribunal administratif, un mandat précis étant assigné par cette instance à l'autorité de céans. Il découle de ce renvoi que la procédure qui a donné lieu à l'arrêt de la juridiction administrative du 27 avril 2010 n'est pas close, s'agissant du sort qui doit être réservé à ce bâtiment.

En revanche, la demande d'annulation du classement des bâtiments commerciaux intervient aux termes d'une décision de cette même juridiction qui, pour la seconde fois, a confirmé le bien-fondé de la mesure de protection prise pour ces bâtiments. Cette demande porte donc sur une décision qui revêt le caractère de la chose décidée ou jugée.

Il appartient donc au Conseil d'Etat de trancher, préalablement, la question relative à la recevabilité de ces demandes en fonction des normes de procédure en vigueur.

A) Prescriptions de procédure concernées

1. Article 48 LPA : Demande en reconsidération

Selon l'article 48 alinéa 1 de la loi sur la procédure administrative (LPA), les demandes en reconsidération de décisions prises par les autorités administratives sont recevables lorsqu'il existe un motif de révision au sens de l'article 80 lettres a et b LPA ou lorsque les circonstances se sont modifiées dans une mesure notable depuis la première décision.

La doctrine considère que la caractéristique la plus importante de la demande de réexamen est que l'auteur *"n'a aucun droit en principe"* non seulement à une nouvelle décision, mais à ce que l'autorité saisie procède à un nouvel examen (cf. Blaise KNAPP, Précis de droit administratif, 4ème édition, n° 1778).

Une autorité est cependant tenue de procéder à un nouvel examen lorsque la décision dont le réexamen est demandé ne bénéficie pas de la chose décidée, c'est-à-dire lorsque la décision est nulle ou lorsque les faits sur lesquels elle repose sont inexacts ou incomplets (op. cit., n°1781).

Si cette décision a fait l'objet d'un recours, seule la procédure en révision, selon les règles qui lui sont applicables, est possible; c'est dans ce cadre, notamment, que des faits nouveaux ou de nouveaux moyens de preuve pourront être invoqués. En revanche, même dans ce cas, le réexamen de la décision de l'autorité de première instance ne sera possible qu'en présence de faits nouveaux ou en raison d'une modification des règles applicables (op. cit., n° 1782).

De son côté, la jurisprudence du Tribunal administratif rendue en application de l'article 48 LPA reconnaît le droit à une reconsidération obligatoire devant l'autorité de première instance des décisions à effet durable entrées en force, lorsque les circonstances se sont modifiées dans une mesure notable depuis la première décision, que ces décisions aient ou non fait l'objet d'un recours (cf. ATA du 29 juin 2010 dans la cause n° A/759/2010-FPUBL, X c/commune de Vernier et Y, consid. 3 lettre d).

Saisie d'une telle demande, l'autorité doit procéder en deux étapes, comme elle le fait pour des décisions n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux : elle examine d'abord la pertinence du fait nouveau invoqué, sans ouvrir d'instruction sur le fond du litige et décide ou non d'entrer en

matière. Lorsqu'elle décide d'entrer en matière, l'autorité instruit la demande et prend une nouvelle décision, laquelle ne sera pas nécessairement réformée au fond (arrêt précité ibidem, consid. 4).

Selon la jurisprudence du Tribunal administratif, toujours, doivent être considérés comme nouveaux au sens de l'article 80 lettre b LPA, les faits qui, *"survenus à un moment où ils pouvaient encore être allégués dans la procédure principale, n'étaient pas connus du requérant malgré toute sa diligence. Ces faits nouveaux doivent en outre être importants, c'est-à-dire de nature à modifier l'état de fait à la base de l'arrêt entrepris et conduire à un jugement différent en fonction d'une appréciation juridique correcte"* (cf. ATA du 5 avril 2011 dans la cause n° A/224/2011, K. c/ Hospice général, consid. 4 c).

Cette jurisprudence, en vertu du renvoi opéré par l'article 48 alinéa 1 lettre a LPA s'applique aux demandes en reconsidération prévues par cette disposition.

2. Article 67 LPA : Effet dévolutif du recours

Selon l'article 67 alinéa 2 LPA, l'autorité de première instance peut, en cours de procédure, reconsidérer ou retirer sa décision. En pareil cas, elle notifie, sans délai, sa nouvelle décision aux parties et en donne connaissance à l'autorité de recours.

Selon la doctrine, l'article 67 alinéa 2 LPA permet à l'autorité auteur de la décision de base de retirer sa décision pendant toute la procédure de recours (cf. Blaise KNAPP, op. cit, n° 2089).

Si, de manière générale, il est admis qu'une autorité de recours extérieure à l'administration, notamment un Tribunal, ne peut pas retirer sa décision sur recours lorsque la validité de celle-ci est soumise à une autorité supérieure de recours, la même question se pose de savoir si l'autorité administrative peut encore retirer sa décision, alors même que l'autorité de recours de première instance l'a reconnue conforme au droit et au fait.

Selon la doctrine, toujours, l'autorité administrative n'est pas habilitée à le faire, dans cette hypothèse, c'est-à-dire lorsque l'autorité de recours a tranché le litige et a reconnu la décision conforme à l'ordre juridique (cf. KNAPP, op. cit, n° 2091).

B. Analyse du cas d'espèce

a. La demande d'annulation du classement du bâtiment G905 (cinéma *Le Plaza*)

Au terme de son arrêt du 27 avril 2010, le Tribunal administratif a renvoyé à la cause au Conseil d'Etat pour qu'il procède à une étude claire et complète des possibilités d'aménagement de ce bâtiment et de leur rendement.

Ainsi et en tant que l'objet du litige porte sur le sort qui doit être réservé au bâtiment G905, il sied de constater que la procédure est toujours pendante et que l'autorité de première instance peut, conformément à l'article 67 alinéa 2 LPA, être amenée à reconsidérer ou à retirer sa décision.

En tant que de besoin, il est relevé que l'application de l'article 18 alinéa 2 LPMNS, qui subordonne la révocation d'une mesure de classement au respect de la procédure qui préside à l'adoption de cette mesure, ne saurait être envisagée en l'espèce. En effet, la décision de classement du bâtiment n° G905, qui a fait l'objet d'un renvoi au Conseil d'Etat pour un examen complémentaire, ne bénéficie pas de l'autorité de la chose jugée. Or, il s'agit d'une condition préalable à l'application de l'article 18 alinéa 2 LPMNS, lequel présuppose que la mesure de classement concernée soit entrée en force. Tel n'est pas le cas de celle qui vise le bâtiment n° G905.

Ces observations faites, la demande d'annulation du classement de ce bâtiment est donc recevable à la forme.

Sur le fond, il convient tout d'abord de rappeler ce qui suit.

Selon le Tribunal fédéral, *"l'autorité qui ordonne le classement d'un bâtiment doit s'entourer de précautions particulières lorsque cette mesure produit concrètement l'effet de maintenir l'affectation du bâtiment et oblige le propriétaire à poursuivre, même contre son gré, une activité économique déterminée.... Une mesure de classement est proportionnée, partant compatible avec l'article 26 alinéa 1 Cst., si elle garantit au propriétaire un rendement acceptable. Celui-ci peut soit résulter de la continuation de l'activité économique antérieure, soit d'une reconversion totale ou partielle, pourvu que les frais de celle-ci puisse être raisonnablement mis à la charge du propriétaire. A défaut, l'Etat doit ou renoncer à la mesure de classement envisagée, ou en réduire la portée, ou encore la maintenir, mais à la condition, dans ce dernier cas, de prêter son concours, y compris financier, au changement d'affectation nécessaire, voire à l'exploitation future du bâtiment"* (cf. arrêt Bio 72, ATF 126 I 219).

Dans son arrêté du 28 janvier 2009, le Conseil d'Etat avait été amené à constater, sur le vu des éléments communiqués par la société MBC, qu'une éventuelle reprise de l'exploitation de la salle de cinéma, non seulement ne serait pas de nature à procurer à cette société un rendement acceptable, tel que l'entend la jurisprudence, mais lui causerait une perte commerciale importante.

Fort de ce constat, le Conseil d'Etat avait alors admis que les conditions fixées par la jurisprudence faisant obligation à l'Etat de renoncer à une mesure de classement qui impose un sacrifice trop lourd au propriétaire pouvaient être considérées comme réalisées dans le cas particulier.

Le Conseil d'Etat avait fini par conclure que cette appréciation devait le conduire, en principe, à abroger son arrêté du 24 mars 2004, en tant que celui-ci avait ordonné le classement du bâtiment n° G905 abritant la salle de cinéma.

Il a renoncé à prendre cette mesure en considérant que la perte commerciale découlant d'une éventuelle réouverture de la salle de cinéma pouvait être compensée avec les revenus locatifs générés par les bâtiments commerciaux propriété de la société MBC.

Dans son arrêt du 27 avril 2010, le Tribunal administratif a écarté cette approche, tout en demandant derechef au Conseil d'Etat de procéder à une étude claire et complète des possibilités d'aménagement du bâtiment n° G905 et de leur rendement.

Ce second renvoi de la cause au Conseil d'Etat, après celui décidé au terme du premier arrêt du 6 mars 2006, et les instructions (identiques) données à l'autorité de classement par le Tribunal administratif au terme de son second arrêt du 27 avril 2010 donnent à penser que l'autorité de classement n'aurait entrepris aucune démarche pour respecter ces instructions. Il n'en est rien.

Pendant plusieurs mois, en effet, le Chef du DCTI a entrepris des démarches personnelles afin de trouver une solution permettant la réaffectation de ce bâtiment. Ces démarches, contrecarrées notamment par le fait du propriétaire qui s'est toujours déclaré fermement opposé à toute solution de réaffectation de son bâtiment, hormis sa démolition et son remplacement par un centre commercial, n'ont malheureusement pas abouti.

Faisant au mieux de ses possibilités pour respecter les instructions du Tribunal administratif, le DCTI a pris très vite la mesure des difficultés rencontrées pour leur donner une suite concrète et ces difficultés l'ont finalement conduit à formuler sa proposition d'une solution "compensatoire", finalement écartée par l'instance judiciaire de contrôle.

Aujourd'hui, la marge d'appréciation du Conseil d'Etat, qui est tenu d'appliquer les principes dégagés par la jurisprudence du Tribunal fédéral, est considérablement réduite, dans la mesure où il lui incombe de statuer en fonction des circonstances concrètes du dossier, qu'il entend mettre en évidence, de manière succincte, ci-après.

A l'origine, le bâtiment n° G905 avait été conçu et réalisé afin de permettre l'exploitation d'une activité de spectacle (la diffusion de films). C'est donc cette fonction qui a déterminé l'expression architecturale du bâtiment abritant la salle de cinéma.

Le Conseil d'Etat en veut pour preuve la configuration de la salle, avec des rangées de fauteuils disposés sur une pente descendante, qui s'étale de l'arrière de cet équipement vers l'avant où se trouve localisé l'écran de projection. Il en est de même du balcon, situé à l'étage supérieur, également en pente, surmonté d'un plafond lui aussi en pente et qui converge en direction de l'écran.

Les milieux spécialisés de la protection du patrimoine ont fréquemment insisté sur le fait que la protection de ce bâtiment impliquait le maintien de la *"perception de l'espace"*, non sans manquer de souligner que cet équipement culturel préfigurait *"un type d'espace véritablement nouveau, conçu spécifiquement pour le 7ème art et rendant hommage à sa modernité"*.

C'est dire si une réaffectation de cet espace qui s'écarterait de cette fonction spécifique, comme suggéré par la juridiction administrative, aurait un effet direct sur le caractère et la fonction d'origine de cet équipement, indépendamment de la réalisation de travaux indispensables et coûteux pour assurer la mise aux normes de sécurité du bâtiment lui-même (devisés à plus de Fr. 8'000'000.-). Autrement dit, une réaffectation d'un nouvel espace dans l'enveloppe du bâtiment abritant la salle de cinéma, qui n'aurait pas de rapport avec le caractère et la typologie de ce bâtiment et avec son affectation d'origine, priverait la mesure de protection elle-même, sans parler de son aspect économique, de toute justification.

A s'en tenir aux circonstances concrètes, force est donc de constater qu'une éventuelle autre affectation du bâtiment G905, alors même que celle-ci serait techniquement envisageable, viendrait en porte-à-faux avec l'objectif de protection recherché, tout en générant des coûts d'adaptation de ce bâtiment hors de proportion avec le maintien d'une mesure de protection de celui-ci, qui aurait perdu sa raison d'être.

En définitive et quelles que soient les affectations qui seraient dévolues à ce bâtiment, les coûts induits pour sa rénovation/transformation, qu'aucun motif ne permet de mettre en doute, font obstacle au maintien d'un bâtiment conçu à l'origine pour une fonction spécifique. Cette fonction disparaissant, la conservation de ce bâtiment, privé du caractère qui en faisait son intérêt, ne paraît plus se justifier.

Les considérations qui précèdent amènent le Conseil d'Etat, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral rappelée plus haut, à annuler son arrêté du 24 mars 2004, en tant que cet arrêté avait ordonné le classement du bâtiment n° G905 abritant le cinéma *Le Plaza*.

b. La demande d'annulation du classement des bâtiments commerciaux

Au terme de son recours formé contre l'arrêté du Conseil d'Etat du 28 janvier 2009 rejetant la demande d'annulation du classement du bâtiment n° G905, la société MBC avait demandé au Tribunal administratif, entre autres conclusions, de prononcer l'annulation du classement de ses bâtiments commerciaux.

A l'appui de cette conclusion, la société MBC, qui s'était fondée sur plusieurs expertises établissant l'existence d'un faible taux de rendement de ses bâtiments à vocation commerciale, avait exposé que le refus de l'Etat de prêter son concours financier pour atténuer les conséquences découlant du classement desdits bâtiments modifiait l'analyse de la proportionnalité de cette mesure. Cette situation avait été présentée comme un fait nouveau au sens de l'article 80 lettre b LPA, justifiant, selon la société MBC, une réévaluation de la situation juridique par le Tribunal administratif. Cette réévaluation devait être opérée en fonction d'une nouvelle donne établie par les expertises, à savoir l'existence d'un rendement des bâtiments commerciaux incompatible avec celui communément admis dans le domaine immobilier.

Dans son arrêt du 27 avril 2010, la juridiction administrative, qui disposait de tous les éléments utiles à une nouvelle appréciation du dossier, n'est pas entrée en matière sur l'argumentation développée par la société MBC relative à l'impact de la mesure de classement sur le rendement des bâtiments commerciaux. Elle s'est simplement référée à son premier arrêt du 6 mars 2006 confirmant le bien-fondé de l'arrêté du Conseil d'Etat du 24 mars 2004 ordonnant le classement de tous les bâtiments formant le complexe Mont-Blanc Centre, à l'exception du bâtiment n° G905, finissant par relever qu'elle n'avait pas à revenir sur l'examen de la mesure de classement des autres bâtiments, à savoir les bâtiments commerciaux (cf. ATA du 27 avril 2010, consid. 3).

Le Tribunal administratif a donc considéré, de manière implicite à tout le moins, que les motifs présentés par la société MBC comme des faits nouveaux ne répondaient pas aux exigences requises par l'article 80 lettre b LPA, raison pour laquelle il n'a pas cru devoir reconsidérer sa première décision du 7 mars 2006, laquelle avait confirmé la proportionnalité de la mesure de classement des bâtiments commerciaux.

Dans sa requête du 10 août 2011, la société MBC revient pratiquement sur tous les griefs qu'elle avait déjà fait valoir dans le cadre de l'instruction des recours qui ont abouti aux arrêts du Tribunal administratif des 7 mars 2006 et 27 avril 2010.

S'agissant précisément du rendement des bâtiments commerciaux, la société MBC admet elle-même avoir versé à la procédure, en particulier à l'occasion de celle qui a donné lieu à l'arrêt du Tribunal administratif du 27 avril 2010, une documentation abondante permettant d'analyser l'impact de la mesure de classement sur le rendement présent et futur desdits bâtiments, ainsi que sur le coût des travaux de rénovation et leur conséquence sur l'état locatif et le rendement des mêmes bâtiments.

A l'appui de sa demande de reconsidération de la décision du Conseil d'Etat ordonnant le classement des bâtiments commerciaux, la société MBC invoque l'article 67 alinéa 2 LPA qui permet à l'autorité de première instance, en cours de procédure, de reconsidérer ou de retirer sa décision.

A l'évidence, l'application de cette disposition ne saurait entrer en considération en l'espèce, puisque l'arrêt précité du Tribunal administratif a mis fin à la procédure cantonale.

En conséquence, la demande d'annulation du classement des bâtiments commerciaux doit être examinée à la seule lumière de l'article 48 LPA, dont l'application est subordonnée à l'existence d'un motif de révision au sens de l'article 80 lettres a et b LPA ou d'une modification notable des circonstances.

Comme relevé plus haut, l'examen de la requête de la société MBC du 10 août 2011 révèle que les griefs invoqués dans cette requête, tout particulièrement ceux relatifs à l'impact de la mesure de classement sur le rendement des bâtiments commerciaux, ont déjà été formulés précédemment, cela de façon prépondérante dans le cadre de procédure de recours qui s'est achevée par l'arrêt précité du Tribunal administratif du 27 avril 2010.

C'est donc en vain que l'on rechercherait dans cette requête l'existence de faits nouveaux au sens de la jurisprudence ci-dessus rappelée ou tout autre élément démontrant que les circonstances se seraient notablement modifiées ou, encore, que de nouvelles règles seraient applicables.

A l'instar du Tribunal administratif, qui avait été formellement requis de constater l'existence de faits nouveaux, le Conseil d'Etat se doit donc de constater, lui aussi, que les griefs formulés par la société MBC dans sa requête du 10 août 2011 ne constituent pas des faits nouveaux au sens de l'article 80 LPA auquel l'article 48 LPA renvoie.

Dans ce contexte, l'invocation, par la société MBC, de l'arrêt du Tribunal administratif du 17 février 2009 (ATA 76/2009), dans le cadre duquel ce dernier avait souligné qu'un taux de rendement de l'ordre de 5% correspondait à celui admis dans le domaine immobilier, est pour le moins mal venue. Cet arrêt, en effet, bien qu'antérieur à celui rendu par cette même

instance, le 27 avril 2010, n'a pas conduit le Tribunal administratif à entrer en matière sur les éléments mis en évidence par la société MBC dans ses écritures et qui, à ses dires, seraient à l'origine du faible rendement de ses bâtiments commerciaux et, prétendument, la conséquence de la mesure de classement.

L'on ne saurait, pas davantage, considérer comme un fait nouveau l'allégation de la société MBC qui, pour la première fois, soutient que la CMNS n'aurait pas donné son approbation à la reconstruction des façades des bâtiments selon les recommandations de la direction de l'Office du patrimoine et des sites. Outre son inexactitude (une sous-commission de la CMNS engage valablement la CMNS), cette allégation ne porte pas sur un fait d'importance et ne saurait donc constituer un fait nouveau au sens des prescriptions ci-dessus et de la jurisprudence rendue en la matière.

En effet, cette allégation n'est en rien de nature à modifier l'état de fait à la base des arrêts précités du Tribunal administratif et ne saurait donner lieu à des décisions différentes de celles prises jusqu'à ce jour.

A la lumière des développements qui précèdent, le Conseil d'Etat ne peut que constater que les conditions posées par l'article 48 LPA relatives aux demandes en reconsidération ne sont pas remplies en l'espèce.

C'est la raison pour laquelle la demande réexamen du classement des bâtiments commerciaux sera déclarée irrecevable.

Par ces motifs,

vu les articles 1 et suivants de la Constitution fédérale, du 18 avril 1999, notamment ses articles 5, 26 et 36;

vu la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976, notamment ses articles 10 et suivants, et son règlement général d'exécution, notamment ses articles 5, 21 et 22;

vu la loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985, notamment ses articles 48 et 67,

ARRÊTE :

1. Le chiffre 1 du dispositif de l'arrêté du 24 mars 2004, en tant qu'il vise le classement du bâtiment n° G905, situé sur la parcelle n° 6712, feuille 43 de la commune de Genève, section Cité, abritant la salle de cinéma *Le Plaza*, est annulé.
2. Le chiffre 1 du dispositif dudit arrêté est modifié en conséquence.
3. La demande d'annulation de l'arrêté du 24 mars 2004 ordonnant le classement des bâtiments n° G912 et G913, situés sur la parcelle n° 5750, feuille 43 de la commune de

Genève, section Cité, G900, G901, G902, G903 et G904, situés sur la parcelle n° 5754, même feuille même commune, est déclarée irrecevable.

4. La présente décision peut faire l'objet d'un recours auprès de la Chambre administrative de la Cour de justice, dans un délai de 30 jours dès sa notification, conformément à l'article 62 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976.

Communiqué à :
DCTI 1 ex.
Intéressés 1 ex.

CONSEIL D'ÉTAT
RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

Certifié conforme,

La chancelière d'Etat :

02801-2004

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

DAEL
R 29 MARS 2004
P 5
1 6
2 7
3 8
4 9
1-1 d

ARRÊTÉ

statuant sur la demande de classement de bâtiments formant l'ensemble Mont-Blanc Centre – Cinéma Plaza, situés sur les parcelles n° 5750, 5754, 5755, 5758, 6712, feuille 43, de la commune de Genève, section Cité

24 mars 2004

LE CONSEIL D'ÉTAT

Vu les démarches de l'Institut d'architecture de l'Université de Genève, du 8 novembre 2000, auprès du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après DAEL), pour attirer son attention sur les menaces qui pèsent sur l'ensemble urbain Mont-Blanc Centre - Cinéma Plaza, édifié entre 1952 et 1954 par l'architecte Marc-J. Saugey;

vu la détermination de la Commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS), du 28 novembre 2000, préavisant favorablement l'ouverture d'une procédure de classement de cet ensemble;

vu la requête de la Société d'Art Public (SAP), du 10 janvier 2002, sollicitant le classement des parcelles n° 5750, 5754, 5755, 5758, 6712, feuille 43, de la commune de Genève, section Cité, sur lesquelles reposent les bâtiments G900, G901, G902, G903, G904, G905, G912, G913 et G948, formant le complexe de Mont-Blanc Centre - Cinéma Plaza;

vu les motifs invoqués à l'appui de cette requête, dont le fait que cet ensemble appartient aux rares constructions intactes qui subsistent de nos jours parmi les œuvres de Marc-J. Saugey, le fait que ce complexe d'immeubles est emblématique des nouvelles techniques constructives des années 50 (développement des structures en aluminium);

vu l'autorisation de construire DD 94729, portant sur la rénovation des façades des immeubles formant le complexe de Mont Blanc Centre - Cinéma Plaza, délivrée par les services de la police des constructions du DAEL, le 30 juin 1997, autorisation renouvelée à cinq reprises, jusqu'en juillet 2003;

vu les avis exprimés par les milieux spécialisés, dans le but de trouver une solution de rénovation des façades du bâtiment principal, qui respecte autant que faire se peut leur caractère d'origine;

vu la détermination de la société MONT BLANC CENTRE SA, propriétaire des parcelles n° 5750 (comprenant les bâtiments G912 et G913), 5754 (comprenant les bâtiments G900, G901, G902, G903 et G904) et 6712 (comprenant le bâtiment G905), formant une partie du complexe de Mont-Blanc Centre - Cinéma Plaza, favorable à une rénovation de ces bâtiments, mais opposée à leur classement, la demande y relative devant être déclarée irrecevable, en vertu de l'article 10, alinéa 3 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS);

vu la détermination de la WINTERTHUR, société d'assurance sur la vie, propriétaire des parcelles n° 5755 et 5758 (comprenant le bâtiment G948 dont les façades ont fait l'objet de rénovations récentes), favorable au classement de ce dernier, mais souhaitant que les effets découlant de cette mesure de protection se limitent à l'aspect extérieur du bâtiment, seulement, et non pas à ses aménagements intérieurs;

vu les conclusions de l'étude engagée à la demande du DAEL, en 2002, aux fins de tenter d'élaborer une solution de rénovation des (autres) bâtiments (parmi lesquels le bâtiment principal), qui tienne compte des objectifs de protection recherchés et des contraintes financières liées à l'une ou l'autre des variantes proposées au terme de cette étude;

vu le préavis du Conseil administratif de la Ville de Genève, du 12 février 2003, préavisant favorablement le classement de l'ensemble des immeubles formant le complexe Mont-Blanc Centre - Cinéma Plaza;

vu les souhaits exprimés à cette occasion par la Ville de Genève, celle-ci suggérant que la mesure de protection soit accompagnée d'un cahier des charges définissant la portée précise de la mesure de classement et préconisant également que les bâtiments qui reposent sur les parcelles n° 5755 et 5758 (comprenant le bâtiment G948) fassent l'objet d'une mesure de protection moins contraignante;

vu la détermination de l'Institut d'architecture, du 26 septembre 2002, prise sur la base du soutien de 187 personnalités, parmi lesquelles des professionnels de l'architecture et de la protection du patrimoine immobilier, recommandant de donner une suite favorable à la mesure de classement sollicitée pour les bâtiments dont s'agit ;

vu le préavis de la CMNS, du 29 avril 2003, préavisant favorablement le classement du complexe Mont-Blanc Centre, comprenant le Cinéma Plaza, l'immeuble administratif et commercial situé sur les parcelles n° 5754 et 6712, l'immeuble administratif et commercial situé sur les parcelles n° 5755 et 5758, ainsi que l'immeuble administratif et commercial situé sur la parcelle n° 5750;

vu le souhait de cette commission, qu'un cahier des charges soit élaboré, afin de dresser les éléments dignes de protection caractérisant l'ensemble dont s'agit, à inventorier dans le cadre d'une liste indicative de ces éléments, pour en permettre la conservation;

considérant qu'en vertu de l'article 4 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS), sont protégés les monuments de l'histoire de l'art ou de l'architecture et les antiquités immobilières situés ou découverts dans le canton, qui présentent un intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif, ainsi que les terrains contenant ces objets et leurs abords;

qu'en vertu de la jurisprudence applicable en la matière, le Conseil d'Etat dispose d'une certaine latitude d'appréciation dans l'application de l'article 10, alinéa 1 LPMNS, qui confère à l'autorité compétente la faculté de procéder au classement d'un monument ou d'une antiquité immobilière au sens de l'article 4 LPMNS, cette mesure ne pouvant pas être automatique, quand bien même l'un de ces objets devrait être considéré comme un "monument" présentant l'une ou l'autre des caractéristiques visées par ledit article 4 précité;

qu'en vertu de la jurisprudence, également, une mesure de classement peut non seulement consacrer la protection de monuments ou d'antiquités immobilières d'importance, mais peut aussi viser des objets modestes ayant acquis avec le temps une signification culturelle;

que la doctrine spécialisée considère, dans les termes ci-après, le complexe Mont-Blanc Centre et Cinéma Plaza comme une œuvre majeure à Genève : "*cet immeuble de bureaux représente un cas unique à Genève. Il concrétise l'idée d'un type de bâtiment nouveau, celui de l'immeuble commercial de l'après-guerre, véritable container des fonctions urbaines modernes directement influencé par l'architecture américaine pour laquelle Saugey ne cache pas son intérêt. Réunissant restaurants, agence de voyages, cinéma, magasins et bureaux; ce "centre d'affaires" correspond à une image nouvelle et essentiellement commerciale du centre des villes. Abandonnant la notion de front de rue, l'architecte édifie un grand volume découpé, constitué de prismes disposés sur un socle en forme de galette, en contraste avec les gabarits avoisinants*" (cf. L'architecture à Genève, 1919-1975).

qu'en ce qui concerne les éléments caractéristiques de cet ensemble, le Conseil d'Etat reprend à son compte les observations du conservateur des monuments, qui met en exergue les grandes marquises en porte-à-faux, la présence d'une rue intérieure marchande, le foisonnement d'enseignes lumineuses, les modules de vitrages des façades et leur implantation par rapport à la structure portante de l'immeuble, en béton armé, ainsi que le fractionnement vertical de ces modules, qui correspond à diverses fonctions;

que la doctrine spécialisée, toujours, considère que la salle de cinéma "Le Plaza", qui accueille 1'250 places, "*s'insère dans le vaste complexe urbain multifonctionnel de Mont-Blanc Centre. Ouvert sur un foyer de double hauteur, le volume unique de cette salle est recouvert d'une toiture en tôle. Six fermes en aluminium, d'une portée de plus de 40 mètres, la soutiennent et deux grands portiques en béton armé portent les sommiers de structure de la galerie. Ces solutions structurelles et constructives modernistes répondent à une définition spatiale novatrice, renforcées par l'usage de matériaux contemporains, tels que le verre, le métal et les tissus*" (op. cit.).

qu'il est ainsi établi, autant par les pièces du dossier que par les avis circonstanciés contenus dans la littérature spécialisée, du conservateur des monuments et de la CMNS, que les bâtiments formant le complexe Mont-Blanc Centre et Cinéma Plaza présentent un intérêt essentiel, notamment sur le plan historique et sur celui de l'évolution des différentes techniques de construction;

que, dans cette mesure et à la lumière de la jurisprudence en la matière, cet ensemble peut être considéré comme un monument de l'architecture, au sens de l'article 4 LPMNS;

qu'à cet égard, les appréciations faites par la société propriétaire des bâtiments G901 à G905, G912 et G913, qui conteste que ces bâtiments présentent un intérêt public suffisant, propre à justifier une mesure de protection aussi restrictive que leur classement, ne sauraient être décisives et l'emporter sur les appréciations contraires formulées par l'ensemble des milieux spécialisés, qu'il s'agisse des milieux de l'architecture ou, plus généralement, de ceux liés à la protection du patrimoine;

que, dans ce contexte, l'on ne saurait parler d'une mesure de protection qui serait ordonnée pour assurer la protection des intérêts d'un cercle privilégié de spécialistes;

que la société propriétaire du bâtiment abritant le cinéma Plaza a fait état de difficultés d'exploitation de cet équipement, qui serait déficitaire, cette situation pouvant affecter, à terme, la viabilité économique dudit cinéma;

qu'à cet égard, force est de constater que la société propriétaire s'est contentée de formuler, en des termes généraux et sans s'appuyer sur des éléments concrets ou chiffrés, des

observations relatives aux conséquences dommageables, sur le plan économique, qui pourraient découler d'une mesure de maintien de l'affectation du cinéma Plaza;

qu'en particulier, cette société n'a pas démontré (ni même tenté de le faire) qu'une telle mesure lui causerait inévitablement un manque à gagner;

que, par ailleurs, les multiples discussions entre les représentants de ladite société et les collaborateurs concernés de la direction du patrimoine et des sites, mises en œuvre conformément aux exigences fixées par la jurisprudence du Tribunal fédéral en la matière, ont porté essentiellement sur les surcoûts éventuels qui seraient générés par l'exécution de l'une des solutions proposées pour la rénovation des façades du corps principal des bâtiments, sans toutefois que des données chiffrées et précises ne soient avancées de manière probante;

que, sur cette question précise, les propositions émises par les experts chargés de cette mission, qui ont préconisé trois variantes, avec incidence financière pour chacune d'elles, ont été soumises à l'appréciation de la CMNS et au DAEL;

que cette commission, respectivement, cette autorité, ont préconisé de retenir la variante n° 2, qui prévoit le remplacement des éléments de façades desdits bâtiments par des fenêtres conçues selon le principe d'une copie conforme de celles d'origine (ouverture à guillotine), mais comportant toutefois un verre isolant;

que les rénovations récentes apportées aux façades du bâtiment G948, propriété de la WINTERTHUR, bien que différentes de celles envisagées pour le corps principal des autres bâtiments, ne sauraient faire obstacle à une mesure de protection de ce bâtiment-là, dès lors que ces rénovations s'intègrent à l'ensemble Mont-Blanc Centre - Cinéma Plaza et que la société d'assurance précitée s'est déclarée favorable à une telle mesure;

qu'en ce qui concerne le souhait exprimé par la SAP et par la CMNS, qu'un inventaire détaillé et exhaustif des éléments existants et à conserver soit établi et fasse partie intégrante de la mesure de protection sollicitée, la direction du patrimoine et des sites (DPS) est invitée, en l'absence d'une telle documentation à ce jour, à mettre en œuvre cet inventaire, en dressant de manière aussi exhaustive que possible une liste des éléments intérieurs des bâtiments jugés dignes de protection;

qu'en l'état, les effets attachés au présent arrêté ne sauraient donc s'étendre à ces éléments;

qu'en ce qui concerne, enfin, l'établissement d'un cahier des charges, selon les souhaits formulés par la SAP également, fixant les modalités d'intervention future sur les bâtiments dont la protection est sollicitée, la DPS, vu les difficultés de mener à chef, dans un délai rapide, la réalisation d'un tel document, hormis toute considération liée à son coût, est également invitée à y donner suite;

qu'ainsi, le Conseil d'Etat statuera sur la demande de classement en fonction des conclusions prises par les auteurs de cette demande, à l'exclusion d'autres conclusions qui relèvent de mesures d'accompagnement ou du suivi de la mesure de protection prise en vertu du dispositif ci-après du présent arrêté;

qu'il donnera suite, ainsi, aux conclusions de cette demande, en suivant les recommandations des milieux spécialisés, de la CMNS et du conservateur des monuments;

qu'il se justifie, par ailleurs, au motif que les bâtiments pour lesquels la mesure de protection est sollicitée forment un ensemble relativement cohérent et présentent une certaine dépendance fonctionnelle, de concrétiser cette mesure par un seul arrêté, quand bien même ces bâtiments sont en mains de deux propriétaires distincts;

vu la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976, articles 4, 10 et suivants et son règlement général d'exécution, notamment ses articles 5, 21 et 22,

ARRÊTE :

1. Les bâtiments G912 et G913, sis sur la parcelle n° 5750, feuille 43, de la commune de Genève, section Cité, G900, G901, G902, G903 et G904, sis sur la parcelle n° 5754, même feuille, même commune, G 948, sis sur les parcelles n° 5755 et 5758, même feuille, même commune, G905, sis sur la parcelle n° 6712, même feuille, même commune, formant le complexe Mont-Blanc Centre – Cinéma Plaza, sont déclarés monuments classés.

2. La présente décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif, dans un délai de 30 jours dès sa notification, conformément à l'article 62, alinéa 3, de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976.

Communiqué à :
DAEL 5 ex.
Intéressés 3 ex.
Chancellerie 2 ex.

CONSEIL D'ETAT
RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

Certifié conforme,

Le chancelier d'Etat :