02801-2004

PATRIMOINE ET SITES
R : 30 MARS 2004

BZ	✓		mbr		
SNP			PB	Accord	
YP			NS		
JT			HM		
BP					

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

DAEL
R 29 MARS 2004

P		5	
1		6	
2	1	7	1
3		8	
4		9	
1.1	1	a	1

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 sauraitent 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 diificultés 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'ÉTAT
RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

Certifié conforme,

Le chancelier d'Etat :

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/812/2004-CE **ATA/104/2006**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 7 mars 2006

dans la cause

WINTERTHUR-VIE
représentée par Me Jean-Marc Siegrist, avocat

contre

CONSEIL D'ÉTAT

et

SOCIÉTÉ D'ART PUBLIC
représentée par Me Alain Maunoir, avocat

EN FAIT

1. a. La Winterthur-Vie (ci-après : la Winterthur) est propriétaire des parcelles 5755 et 5758, feuille 43 de la commune Genève-Cité, à l'adresse 15 et 17, rue du Cendrier, sur lesquelles se dressent le bâtiment G948, affecté à des activités commerciales.

   b. Ce bâtiment est accolé aux immeubles G900, G901, G902, G903, G904, G905, G912 et G913, érigés sur les parcelles 5750, 5754 et 6712, propriété de la société Mont-Blanc Centre S.A. et situés respectivement 5, rue de Chantepoulet, à l'angle de la rue de Chantepoulet et de la rue du Cendrier (1 à 3, rue de Chantepoulet et 21, rue du Cendrier) ainsi qu'au 19, rue du Cendrier.

   c. L'ensemble de ces constructions est l'œuvre de l'architecte Marc-Joseph Saugey et forme le centre Mont-Blanc - cinéma Plaza.

2. Par arrêté du 24 mars 2004, le Conseil d'Etat a classé le bâtiment G948 précité, propriété de la Winterthur, de même que les édifices susmentionnés G912 et G913 sis sur la parcelle 5750, G900, G901, G902, G903 et G904 sis sur la parcelle 5754, ainsi que le bâtiment G905 sis sur la parcelle 6712, formant le complexe Mont-Blanc Centre - cinéma Plaza.

3. Le 22 avril 2004, la Winterthur a saisi le Tribunal administratif d'un recours contre cet arrêté.

4. Le 10 juin 2004, le Conseil d'Etat s'est opposé à ce recours. La société d'art public, section genevoise de la ligue du patrimoine national, a fait de même le 24 juin 2004.

5. Des pourparlers ont eu lieu entre les parties, ce qui a été confirmé lors d'une audience de comparution personnelle, le 4 juillet 2005.

6. Le 20 octobre 2005, les parties ont déposé des « conclusions d'accord ». Aux termes de celles-ci, le classement relatif au bâtiment G948, sis sur les parcelles 5755 et 5758, portait uniquement sur les façades et les éléments structurels et spatiaux qui composaient la substance conservée dudit bâtiment, à savoir la structure porteuse, le nombre d'étages, les espaces communs autres que les dispositifs de circulation verticales jusqu'aux portes des locaux.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 -

LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. Le Tribunal administratif constate que « les conclusions d'accord » déposées par les parties sont conformes au droit. Dès lors, elles seront reprises dans le dispositif du présent arrêt.

3. Vu l'issue du litige, aucun émolument ne sera perçu ni aucune indemnité allouée à la recourante, conformément aux conclusions d'accord.

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 22 avril 2004 par Winterthur-Vie contre l'arrêté de classement du Conseil d'Etat du 24 mars 2004 ;

au fond :

l'admet partiellement ;

dit que l'arrêté du Conseil d'Etat du 24 mars 2004 statuant sur la demande de classement des bâtiments formant l'ensemble Mont-Blanc Centre - Cinéma Plaza, en tant qu'il porte sur les parcelles 5755 et 5758, feuille 43, de la commune de Genève-Cité est modifié en ce sens que le bâtiment G948 érigé sur ces parcelles est classé dans la mesure suivante : les façades, ainsi que les éléments structurels et spatiaux qui composent la substance conservée de ce bâtiment, à savoir la structure porteuse, le nombre d'étages, les espaces communs autres que les dispositifs de circulation verticale jusqu'aux portes des locaux ;

dit que, sous réserve de ce qui précède, la Winterthur-Vie a le droit de procéder à tout aménagement intérieur du bâtiment précité, sans restriction découlant de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05) ;

dit qu'il n'est pas perçu d'émolument ni alloué d'indemnité ;

communique le présent arrêt à Me Jean-Marc Siegrist, avocat de la recourante, au Conseil d'Etat ainsi qu'à Me Alain Maunoir, avocat de la société d'art public.

Siégeants : M. Paychère, président, Mmes Bovy et Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste :	le président :
C. Del Gaudio-Siegrist	F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :