RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

ARRÊTÉ

statuant sur la demande de classement du bâtiment n° K879 sis sur la parcelle n° 2717, feuille 91 du cadastre de la commune de Genève, section Plainpalais et approuvant l'inscription à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés des mêmes immeubles

24 mai 2023

LE CONSEIL D'ÉTAT

Vu le recensement du patrimoine industriel - 1800 à 1975 du canton de Genève (RPI), établi entre 2004 et 2008;

vu, dans le cadre de ce recensement, la valeur ("Intéressant") attribuée au bâtiment n° K879 sis sur la parcelle n° 2717, feuille 91 du cadastre de la commune de Genève, section Plainpalais (fiche RPI – 157);

vu le recensement du patrimoine architectural du secteur Praille-Acacias-Vernets (RAC-PAV), établi dès 2006 et validé par la commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS), le 28 mai 2014;

vu, dans le cadre de ce recensement, la valeur ("Intéressant") attribuée au bâtiment précité, selon la fiche correspondante (RAC-PAV-05);

vu la décision du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (désormais le département du territoire ; ci-après : le département), du 30 septembre 2015, d'ouvrir une procédure d'inscription à l'inventaire des immeubles précités, sur proposition de l'office du patrimoine et des sites (OPS);

vu l'interpellation, par courriers séparés du même jour, du propriétaire de la parcelle n° 2717 et de la société au bénéfice d'un droit distinct et permanent de superficie sur ladite parcelle (immatriculé au registre foncier sous DDP n° 2735) (ci-après : la société superficiaire);

vu la détermination du propriétaire, du 19 octobre 2015, ce dernier se déclarant défavorable à l'inscription à l'inventaire des immeubles dont est question, tant qu'un plan localisé de quartier, prévoyant le maintien des constructions existantes sur sa parcelle et le report des droits à bâtir résiduels, ne serait entré en force;

vu la détermination de la société superficiaire, du 25 février 2016, défavorable à la mesure d'inscription à l'inventaire envisagée;

vu les motifs invoqués à l'appui de sa détermination;

vu la visite des lieux effectuée, le 17 mars 2016, par des délégués de la CMNS et des collaborateurs de l'OPS, en présence de représentants de la société superficiaire;

vu le préavis de la sous-commission monuments et antiquités (SCMA) de la CMNS, du 6 avril 2016, favorable à l'inscription à l'inventaire des immeubles précités, cette sous-commission indiquant, par ailleurs, qu'elle ne serait pas opposée au principe d'une éventuelle surélévation du bâtiment dont est question, sous réserve du développement d'un projet en adéquation avec la valeur patrimoniale du bâtiment;

vu le préavis de la Ville de Genève, du 22 juin 2016, défavorable à la mesure d'inscription à l'inventaire projetée;

vu l'absence de motivation de ce préavis;

vu la requête en suspension de la procédure d'inscription à l'inventaire, formulée par la société superficiaire, le 19 octobre 2017;

vu les motifs invoqués à l'appui de ladite requête, la société superficiaire souhaitant, en substance, étudier des projets de transformation concernant le bâtiment n° K879;

vu la suspension de la procédure d'inscription à l'inventaire par l'OPS, le 26 octobre 2017;

vu les décisions de l'OPS, des 3 mai 2018, 17 décembre 2019 et 28 novembre 2019, de prolongation de ladite suspension, ces dernières faisant suite aux différentes demandes de prolongation formulées par la société superficiaire;

vu le projet de surélévation, transformation et rénovation concernant le bâtiment n° K879, selon requête en autorisation définitive de construire enregistrée sous n° DD 114187, déposée le 30 juin 2021, en cours d'instruction à ce jour;

vu, au cours de l'instruction de ladite procédure d'autorisation de construire, les préavis de la CMNS et du SMS, émis respectivement les 30 novembre 2021, 25 mai 2022 et 22 février 2023;

vu la requête de l'association Patrimoine suisse Genève (ci-après: PSGe), du 4 novembre 2021, sollicitant le classement du bâtiment et de la parcelle précités;

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

vu la visite des lieux effectuée, le 10 novembre 2021, par un délégué de la CMNS, des collaborateurs du service des monuments et des sites (SMS), en présence de l'architecte mandataire et de représentants de la superficiaire;

vu le courrier du directeur général de l'OPS, du 23 novembre 2021, informant PSGe qu'une procédure d'inscription à l'inventaire concernant les immeubles susvisés était en cours depuis 2015, qu'un projet de surélévation du bâtiment avait été développé, avec l'accord de principe de la CMNS et qu'une requête en autorisation de construire était en cours d'instruction et invitant ladite association à indiquer à l'OPS si elle entendait maintenir sa demande de classement;

vu le courrier de PSGe, daté du 17 janvier 2022, aux termes duquel ladite association a déclaré maintenir sa demande de classement et confirmant par ailleurs son opposition à tout projet de surélévation du bâtiment dont est question;

vu l'interpellation, par le département, du propriétaire et de la superficiaire des immeubles concernés, par courriers séparés du 2 février 2022;

vu la détermination de la fondation propriétaire de la parcelle n° 2717, du 28 février 2022, cette dernière déclarant, en substance, s'en rapporter à l'appréciation du département concernant la pertinence de la requête de classement formulée par PSGe;

vu les motifs invoqués à l'appui de sa détermination, ladite propriétaire étant, notamment, d'avis qu'une mesure de classement prétériterait la préservation de l'ensemble des droits à bâtir prévus pour la parcelle en cause, lui causant ainsi une perte économique;

vu le préavis de la Ville de Genève, du 16 mars 2022, favorable à la mesure de classement envisagée et indiquant, néanmoins, qu'une mesure de protection devrait laisser la possibilité au bâtiment considéré de subir des modifications pour s'adapter aux impératifs de la production;

vu la détermination de la société superficiaire, du 1er avril 2022, cette dernière concluant au rejet de la requête de classement formulée par PSGe;

vu les motifs invoqués à l'appui de sa détermination, ladite société étant, d'une part, d'avis que le bâtiment considéré, bien que disposant de qualités architecturales intéressantes, ne présenterait pas un intérêt suffisant pour justifier une mesure de classement et, d'autre part, que ladite mesure porterait une atteinte disproportionnée à son droit de propriété, dès lors qu'elle empêcherait toute évolution du bâtiment et serait susceptible d'engendrer une hausse importante des coûts de rénovation;

vu le préavis favorable au classement, émis par la CMNS, dans sa composition plénière, en date du 25 mai 2022;

vu la détermination finale de PSGe, du 26 septembre 2022, cette association indiquant maintenir sa demande de classement de novembre 2021;

vu la décision du département, du 17 novembre 2022, de reprendre l'instruction de la procédure d'inscription à l'inventaire du bâtiment et de la parcelle dont est question;

vu, dans ce cadre, la nouvelle interpellation de la Ville de Genève, de la propriétaire de la parcelle n° 2717 et de la superficiaire, par courriers séparés du même jour;

vu le préavis de la Ville de Genève, du 14 décembre 2022, désormais favorable à toute mesure de protection à l'égard du bâtiment dont est question;

vu les motifs invoqués à l'appui de ce préavis;

vu la détermination de la propriétaire de la parcelle n° 2717, du 21 décembre 2022, cette dernière se référant à ses observations émises, le 2 février 2022, dans le cadre de la procédure de classement, ces dernières étant valables intégralement concernant la procédure d'inscription à l'inventaire;

vu, la requête en suspension de la procédure d'inscription à l'inventaire jusqu'à la clôture de l'instruction de la procédure d'autorisation de construire, formulée par la société superficiaire, le 5 mai 2023, aux fins d'assurer la coordination des procédures;

vu la littérature spécialisée consacrée au bâtiment dont est question;

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 des 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;

que selon la jurisprudence, tout objet ne méritant pas protection, il faut procéder à un examen global, objectif basé sur des critères scientifiques, qui prenne en compte le contexte culturel, historique, artistique et urbanistique du bâtiment concerné; qu'ainsi doivent être conservées les constructions qui témoignent ou reflètent l'expression d'une situation historique, sociale, économique et technique particulière;

qu'en outre, la jurisprudence constante relève qu'une mesure de protection doit apparaître légitime aux yeux du public ou d'une grande partie de la population, pour avoir une valeur générale;

qu'en vertu de la jurisprudence, toujours, 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;

que cette mesure ne pourrait intervenir de manière automatique, quand bien même les biens immobiliers concernés devraient être considérés comme des "monuments" présentant l'une ou l'autre des caractéristiques visées à l'article 4 précité;

qu'il incombe, en effet, au Conseil d'Etat d'effectuer une pesée de tous les intérêts publics et privés en présence;

que dans ce contexte, la jurisprudence constante rappelle que si les restrictions de la propriété ordonnées pour protéger les monuments et les sites naturels ou bâtis sont d'intérêt public, lequel prévaut, en principe, sur l'intérêt privé lié à une utilisation financière optimale du bâtiment, de telles restrictions ne sauraient être admises lorsqu'il apparaît qu'elles ne s'inscriraient pas dans un rapport raisonnable avec les intérêts privés compromis ou qu'elles produiraient des effets insupportables pour le propriétaire;

que la présente procédure a la particularité que le bâtiment dont le classement a été demandé fait également l'objet d'une procédure en inscription à l'inventaire dont l'instruction a été menée à terme par le département;

qu'à cet égard, il convient de relever que ces deux mesures de protection poursuivent la même finalité principale, à savoir le maintien du bâtiment n° K879;

qu'en l'espèce, l'instruction desdites mesures a permis aux spécialistes en matière de protection du patrimoine de confirmer l'intérêt sur le plan patrimonial de ce bâtiment;

qu'il ressort des pièces du dossier, que cet édifice industriel, construit, en 1966, sur les plans d'André et Francis Gaillard, architectes, présente une valeur intéressante qui tient autant à l'histoire de l'entreprise horlogère qui l'a initialement occupé qu'à ses qualités architecturales, son dispositif structurel singulier, sa grande expressivité plastique mais également à ses qualités de situation, liées à son ancrage directement visible, à l'angle de la route des Jeunes et de la rue François-Dussaud, dans un tissu urbain appelé à être développé;

qu'en outre, ce bâtiment présente un bon état de conservation;

qu'ainsi, ces différentes qualités ont amené la CMNS ainsi que la commune concernée, dotée d'un service spécialisé en matière de patrimoine, à se déterminer tant en faveur d'une inscription à l'inventaire, qu'en faveur d'un classement du bâtiment n° K879;

qu'en conséquence, ce bâtiment est digne de protection au sens de l'article 4 LPMNS;

qu'en l'occurrence, la fondation propriétaire de la parcelle et la société superficiaire n'allèguent aucun motif objectif susceptible de démontrer que les appréciations faites par les milieux spécialisés de la protection du patrimoine, relatives à l'intérêt de ce bâtiment, seraient erronées ou empreintes de subjectivité;

qu'ainsi une mesure de protection à l'égard du bâtiment précité répond donc à un intérêt public suffisant;

que cette condition nécessaire au prononcé d'une mesure de classement, n'est toutefois, à elle seule, pas suffisante;

qu'en effet, si les restrictions de la propriété ordonnées pour protéger les monuments et les sites naturels ou bâtis sont en principe d'intérêt public, il convient encore d'examiner la mesure de protection sous l'angle du principe constitutionnel de la proportionnalité, qui exige que le moyen choisi soit propre à atteindre le but fixé, qu'il soit celui qui porte l'atteinte la moins grave aux intérêts privés et qu'il présente un équilibre entre les effets de la mesure sur la situation de l'administré et le résultat escompté du point de vue de l'intérêt public;

qu'il convient de rappeler qu'en vertu de la jurisprudence, l'autorité de décision ne peut s'écarter des préavis des instances de consultation, que s'il existe des motifs prépondérants et dûment établis qui justifient de s'en écarter;

qu'en l'occurrence, comme déjà évoqué, aux termes de ses différents préavis la CMNS, à l'instar de la commune concernée, s'est déclarée favorable tant à une mesure de classement qu'à une inscription à l'inventaire du bâtiment, tout en se déclarant ouverte sur le principe d'une surélévation de ce dernier;

qu'à ce sujet, l'autorité de céans ne saurait ignorer les intérêts privés invoqués par la société superficiaire, celle-ci, se fiant de bonne foi au préavis de la CMNS du 16 avril 2016, ayant pris des engagements financiers importants pour développer un projet de transformation de son bâtiment, lequel est l'objet d'une requête en autorisation définitive de construire, en cours d'instruction par le département;

qu'au vu des éléments qui précèdent l'autorité de céans, sans nullement se distancer des préavis émis par les spécialistes, est d'avis que le maintien du bâtiment dont est question peut être assuré à satisfaction de droit par une mesure d'inscription à l'inventaire;

qu'en effet, à la différence d'un classement, cette mesure n'est pas de nature à empêcher toute transformation du bâtiment et constitue l'atteinte la moins grave aux intérêts privés invoqués par la propriétaire de la parcelle et la société superficiaire, permettant ainsi de préserver un équilibre entre les effets de la mesure sur la situation de ces derniers et le résultat escompté du point de vue de l'intérêt public à la protection du patrimoine;

que pour ces motifs, le Conseil d'Etat renoncera au classement au profit d'une mesure d'inscription à l'inventaire laquelle est moins incisive;

qu'en effet, en vertu de l'article 12 alinéa 5 LPMNS, il incombe à l'autorité chargée d'instruire la demande de classement, lorsqu'elle conclut au rejet de celle-ci d'examiner l'opportunité d'une autre mesure de protection telle que l'inscription à l'inventaire et de soumettre la proposition au Conseil d'Etat pour décision;

qu'à cet égard, l'inscription à l'inventaire apparaît, en l'espèce, comme la mesure la mieux adaptée aux objectifs de protection tout en répondant aux exigences liées au respect du principe de la proportionnalité et à la pérennité du bâtiment;

qu'en effet, au vu de la teneur des différents préavis de la CMNS et du SMS, émis respectivement les 30 novembre 2021, 25 mai 2022 et 22 février 2023, dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire (DD 114187), une mesure d'inscription à l'inventaire n'apparaît pas incompatible avec une éventuelle surélévation du bâtiment dont est question;

qu'en outre, dans le cas d'espèce, conformément au principe de coordination des procédures administratives, l'autorité de céans est fondée à se prononcer sur la question du maintien du bâtiment, avant que l'autorité compétente ne statue sur la requête en autorisation précitée;

qu'il convient également d'étendre les effets de la présente mesure d'inscription à l'inventaire à l'entier de la parcelle n° 2717;

qu'en effet, la préservation du bâtiment précité n'a de sens que si le terrain qui l'entoure permet précisément sa mise en valeur;

que pour éviter le cumul de procédures, le Conseil d'Etat procédera lui-même à l'inscription à l'inventaire du bâtiment et de la parcelle visés, par attraction de compétence et comme l'article 12 al. 5 LPMNS le lui permet;

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

ARRÊTE :

1. La demande de classement du bâtiment n° K879 et de la parcelle n° 2717, feuille 91 du cadastre de la commune de Genève, section Plainpalais, est rejetée.
2. Le bâtiment n° K879 ainsi que la parcelle n° 2717, feuille 91 du cadastre de la commune de Genève, section Plainpalais, sont inscrits à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés.
3. La parcelle désignée sous chiffre 2 fera l'objet d'une mention au Registre foncier.
4. Le présent arrêté 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 alinéa 3 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976.

Communiqué à :

DT	1 ex.
CHA	1 ex.
FAO	1 ex.
Intéressés	1 ex.

CONSEIL D'ÉTAT
RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

Certifié conforme,

La chancelière d'Etat :

SITG | LE TERRITOIRE GENEVOIS À LA CARTE



Echelle 1:500

SITG - Tous droits réservés