

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2733/2009-LDTR

ATA/570/2010

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 31 août 2010

dans la cause

SWISSLIFE S.A.

représentée par Me Dominique Lévy, avocat

contre

**DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE
L'INFORMATION**

**Recours contre la décision de la commission cantonale de recours en matière
administrative du 20 mai 2009**

EN FAIT

1. La Société suisse d'assurances sur la vie humaine, devenue Swisslife S.A. (ci-après : la société) est propriétaire de la parcelle n° 1140, feuille 38 de la commune de Genève-Plainpalais, sur laquelle est érigé un bâtiment d'habitation, à l'adresse 1, place Edouard-Claparède, situé en 1^{ère} zone de construction au sens de l'art. 19 al. 1 let. a de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30). Ce bâtiment fait partie d'un ensemble protégé du début du XX^{ème} siècle, régi par les art. 82 ss de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05).
2. Le 6 juin 2008, la société a déposé auprès du département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : le département) une demande d'autorisation de construire en procédure accélérée concernant un appartement de 140 m² au 1^{er} étage.

Le projet consistait à supprimer une chambre de 9 m², dite "chambre de bonne", à créer une seconde salle d'eau et une chambre de dimension plus importante et à déplacer la cuisine dans laquelle un coin repas serait aménagé. Un seul logement, vacant, était concerné par la requête mais à terme, la société envisageait un réaménagement à l'identique de tous les appartements de l'immeuble, au fur et à mesure de leur libération par leurs locataires.

Le coût des travaux pour l'appartement s'élèverait à CHF 301'969.- et serait répercuté sur le loyer qui passerait de CHF 12'768. - par an à CHF 21'600.-, soit CHF 3'600.- par pièce et par an.

Les éléments des plans des locaux actuels et projetés seront détaillés ultérieurement en tant que de besoin.

3. Le 30 juillet 2008, le département a demandé à la société de fournir des documents complémentaires, en particulier sur le nombre de pièces, et lui a communiqué un préavis de la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) du 15 juillet 2008, défavorable en raison de l'implantation d'une cuisine centrale ouverte, qui contraignait tous les habitants à un certain mode de vie et enlevait au hall ses caractéristiques. La CMNS était en revanche favorable au principe d'une seconde salle de bain et à la suppression de la chambre de bonne au profit d'une cuisine avec un espace repas convivial, ce qui permettrait de conserver les sols d'origine.
4. Le 14 août 2008, la société a informé le département qu'elle ne comptait pas changer son projet et demandait à ce que la CMNS le réexamine en tenant compte du fait que l'objectif prioritaire du réaménagement était d'améliorer l'habitabilité

de l'appartement, qui pourrait être proposé comme 6 pièces au lieu des 5,5 actuels, afin qu'il puisse accueillir des familles avec plusieurs enfants. La structure porteuse de l'immeuble n'était pas touchée et tous les éléments remarquables des « zones jour » existantes étaient conservés à l'identique.

5. Le 18 août 2008, la société a confirmé qu'elle demandait que le nombre de pièces de l'appartement passe de 5,5 avant à 6 après travaux, en raison de la très grande surface de celui-ci, de l'importance de l'espace commun proposé - soit 42,7 m² - en plus du séjour existant, du coût élevé des travaux et du très faible rendement résultant du plan financier selon la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20), soit 2,3% avec un 5,5 pièces.
6. Après avoir pris connaissance du courrier susmentionné, la CMNS a estimé qu'il n'apportait pas de nouvel élément et a maintenu son préavis défavorable.
7. Le 17 septembre 2008, le département a informé la société qu'après vérifications, il convenait de retenir que l'appartement projeté comprenait 5,5 pièces et non 6. La transformation projetée ne répondait à aucun intérêt public ou général au sens de l'art. 9 LDTR. La société était invitée à modifier son projet dans le respect des exigences légales.
8. Le 8 décembre 2008, après avoir pris connaissance de trois variantes de réaménagement proposées par la société, le service des monuments et des sites (ci-après : SMS) du département a rendu un préavis favorable sous réserve invitant celle-là à déposer un projet modifié selon l'une ou l'autre des deux variantes - cuisine centrale ou cuisine sur cour - qu'il considérait être les plus respectueuses de la situation existante.
9. Le 19 janvier 2009, le SMS a émis un nouveau préavis favorable, sous réserve de présenter un descriptif détaillé des interventions et d'évaluer avant commande des travaux les éléments dignes de protection devant être maintenus et restaurés. Le projet modifié n° 2 enregistré le 23 décembre 2009, correspondant à la variante avec cuisine centrale fermée comportant une cloison de séparation avec un passage permettant d'accéder à la nouvelle pièce issue de la réunion de la chambre de bonne et de la cuisine existante, n'appelait plus d'observation. Il répondait aux objectifs de conservation du patrimoine énoncés en regard de la qualité de l'appartement.
10. Le 4 février 2009, l'office des autorisations de construire (ci-après : l'office) du département a émis un préavis juridique défavorable sous l'angle de l'art. 9 LDTR. Le projet, qui prévoyait de transformer un appartement de 5,5 pièces en un appartement de 5 pièces ne remplissait aucune condition pour être reconnu d'intérêt général.

11. Le 10 mars 2009, le département a refusé l'autorisation sollicitée. Les travaux ne répondaient à aucun motif d'intérêt public ou d'intérêt général et n'étaient commandés par aucun motif de sécurité ou de salubrité. Ils n'apportaient aucune plus-value en terme d'habitabilité.

12. Par acte du 9 avril 2009, la société a recouru auprès de la commission cantonale de recours en matière administrative (ci-après : la commission) contre la décision susmentionnée, concluant à son annulation et à l'octroi de l'autorisation sollicitée.

Les travaux projetés amélioreraient l'habitabilité de l'appartement qui ne comportait qu'une salle de bain, avait une cuisine de taille réduite et une chambre de bonne d'une surface trop petite pour être utilisée convenablement. Ils répondaient tant à une nécessité d'intérêt général qu'à un intérêt public. Le loyer après travaux s'élèverait à CHF 21'600.- par an, ce qui restait très convenable pour un appartement rénové de 140 m² et était aussi conforme à la LDTR. Le projet étant conforme à la LDTR, le département, qui ne disposait d'aucun pouvoir d'appréciation, devait délivrer l'autorisation sollicitée. Sa décision était donc arbitraire. Enfin, la décision n'était pas suffisamment motivée, de sorte qu'elle violait le droit d'être entendu.

13. Le 20 mai 2009, la commission a rejeté le recours.

Le projet modifiait la typologie de l'appartement par la création d'une cuisine avec coin repas, dénaturant ainsi ses caractéristiques architecturales. La création d'une salle de douche en lieu et place d'une chambre de bonne était possible sans modifier la typologie par la création d'une cuisine centrale, comme l'avait relevé la CMNS dont le préavis défavorable avait un poids prépondérant. En outre, comme l'avait relevé le département pendant l'instruction du recours, le loyer après travaux pour un appartement de 5 pièces ne correspondrait pas au loyer conforme aux besoins prépondérants de la population.

14. Le 29 juillet 2009, la société a recouru auprès du Tribunal administratif contre la décision susmentionnée, communiquée le 25 juin 2009 et reçue le 29 juin 2009, concluant à son annulation et à l'octroi de l'autorisation sollicitée.

La commission n'avait pas motivé sa décision, se contentant de se référer au préavis de la CMNS et aux considérations du "service LDTR" sans fournir une quelconque appréciation pertinente des arguments développés. Il n'en allait pas différemment de la question du montant du loyer après travaux. Celui-ci, qui était actuellement de CHF 12'760.- par an, se monterait à CHF 19'800.- après reconsidération du nombre de pièces à 5,5, soit CHF 3'600.- par pièce et par an, ce qui, compte tenu de la surface locative importante, permettait d'admettre un dépassement exceptionnel de la fourchette des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population. Le projet améliorait l'habitabilité de

l'appartement. Le refus de l'autorisation constituait une limitation intolérable à la garantie constitutionnelle de la propriété, ainsi qu'à la liberté économique. A la suite d'une entrevue avec le SMS, la société avait transmis trois variantes de réaménagement, avec respectivement cuisine centrale, cuisine sur rue et cuisine sur cour. Le SMS avait finalement préavisé favorablement la première variante, sur la base duquel le plan financier avait été établi.

15. Le 28 septembre 2009, la commission a transmis son dossier.

16. Le 2 octobre 2009, le département a conclu au rejet du recours.

La motivation de la décision querellée était parfaitement claire et la société pouvait la comprendre. Le projet litigieux aurait pour effet de remplacer un appartement de 5,5 pièces par un appartement de 5 pièces. Or, les logements de 5,5 pièces faisaient partie de ceux pour lesquels la pénurie sévissait. Il n'y avait aucune raison de supprimer une demi-pièce, ce d'autant que la surface du logement était importante. Les transformations projetées n'apportaient pas de plus-value en terme d'habitabilité. Elles ne répondaient à aucun intérêt public. Enfin, le Tribunal fédéral avait à maintes reprises jugé que la LDTR était conforme à la garantie constitutionnelle de la propriété et à la liberté économique.

17. Le 16 octobre 2009, les observations du département ont été transmises à la société et un délai au 16 novembre a été imparti à celle-ci pour formuler toute requête complémentaire, après quoi la cause serait gardée à juger.

18. Par courriers des 2 et 4 novembre 2009, la société a souligné que le préavis défavorable de la CMNS se rapportait au projet initialement déposé et non à celui modifié enregistré le 23 décembre 2008. Ce dernier avait fait l'objet d'un préavis favorable du SMS. La position du département était contradictoire puisqu'il avait d'abord considéré que l'appartement projeté comportait 5,5 pièces et non 6 comme l'indiquait la demande d'autorisation avant de soutenir que le projet aurait pour effet de remplacer un appartement de 5,5 pièces par un de 5. S'agissant de l'habitabilité, le projet avait été modifié pour tenir compte des exigences du SMS. Le département ne contestait pas que le loyer, après travaux, correspondait aux besoins prépondérants de la population. Enfin, la société souhaitait pouvoir être entendue par le Tribunal administratif et demandait l'audition de son architecte.

19. Le 9 novembre 2009, les écritures susmentionnées ont été transmises au département et la cause a été gardée à juger.

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 recours au Tribunal administratif peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents. Les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 1 et 2 LPA).
3. Selon l'art. 69 al. 1 LPA, la juridiction chargée de statuer est liée par les conclusions des parties mais non par les motifs que ces dernières invoquent.
4. La recourante a sollicité sa comparution personnelle et l'audition de son architecte.

Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, 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 (ATF 132 II 485 consid. 3.2 p. 494 ; 127 I 54 consid. 2b p. 56 ; 127 III 576 consid. 2c p. 578 ; Arrêt du Tribunal fédéral 2C.573/2007 du 23 janvier 2008 consid. 2.3). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 131 I 153 consid. 3 p. 158 ; 130 I 425 consid. 2.1 p. 428 ; Arrêts du Tribunal fédéral 2C.402/2008 du 27 juin 2008 consid. 3.2 ; 2P.205/2006 du 19 décembre 2006 consid. 2.1 et les arrêts cités ; ATA/432/2008 du 27 août 2008 consid. 2b). Le droit d'être entendu ne contient pas non plus d'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge discute ceux qui sont pertinents pour l'issue du litige (ATF 133 II 235 consid. 5.2 p. 248 ; 129 I 232 consid. 3.2 p. 236 ; 126 I 97 consid. 2b p. 103).

In casu, indépendamment du fait que la procédure est en principe écrite (art. 18 LPA) et que le Tribunal administratif statue en seconde instance, les éléments factuels figurant au dossier permettent au tribunal de céans de juger sans procéder aux actes d'instruction susmentionnés.

5. La recourante reproche à la commission d'avoir violé son droit d'être entendue en ne motivant pas sa décision.

La jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de droits constitutionnels a également déduit du droit d'être entendu celui d'obtenir une décision motivée. L'autorité n'est toutefois pas tenue de prendre position sur tous les moyens des parties ; elle peut se limiter aux questions décisives, mais doit se prononcer sur celles-ci (ATF 134 I 83 consid. 4.1 p. 88 ; 133 II 235 consid. 5.2 p. 248 ; 129 I 232 consid. 3.2 p. 236 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C.571/2008 consid. 3.1 ; cf. aussi ACEDH Kraska c/Suisse du 19 avril 1993 ; ATA/ 429/2008 du 27 août 2008).

Il suffit, du point de vue de la motivation de la décision, que les parties puissent se rendre compte de sa portée à leur égard et, le cas échéant, recourir contre elle en connaissance de cause (Arrêts du Tribunal fédéral 1C.33/2008 du 20 mai 2008 consid. 2.1 ; 1B.255/2007 du 24 janvier 2008 consid. 2.1 et arrêts cités ; ATA/489 2008 du 23 septembre 2008 consid. 7).

Tel est le cas en l'espèce. La recourante a été parfaitement à même de saisir l'essence de la motivation de la décision querellée - soit la prépondérance accordée au préavis de la CMNS et la référence à son contenu ainsi que la reprise de l'argumentation de l'office ainsi que de celle du département - et de développer son argumentation à son encontre. Il n'y a donc pas de violation de son droit d'être entendue.

6. Il est établi que l'appartement en cause est situé dans un bâtiment appartenant à un ensemble du début du XXe siècle, auquel les art. 89 et ss LCI sont donc applicables.

7. Selon l'art. 90 al. 1 LCI, en cas de rénovation ou de transformation d'un tel bâtiment, les structures porteuses, de même que les autres éléments particulièrement dignes de protection doivent, en règle générale, être sauvegardés. Les demandes d'autorisation, ainsi que les travaux de réfection de façades et de toitures concernant des immeubles visés à l'article 89 sont soumis, pour préavis, à la CMNS (art. 93 al. 1 LCI).

Dans le cas particulier, la CMNS a été amenée à préavis le projet initial déposé avec la demande d'autorisation. Elle a émis un préavis défavorable en raison de l'implantation d'une cuisine centrale ouverte, qui contraignait tous les habitants à un certain mode de vie et enlevait au hall ses caractéristiques. Elle l'a maintenu après que la recourante ait souhaité une reconsidération de cette position sans qu'elle ne présente un projet modifié. Le projet sur lequel le département, puis la commission, ont statué n'est toutefois pas identique. Il s'en distingue par le fait que la nouvelle cuisine n'est plus ouverte, soit un élément manifestement décisif dans l'appréciation de la CMNS. La commission ne pouvait ainsi retenir ce

préavis pour fonder le refus d'une autorisation portant sur un projet différant sur un élément important de celui soumis à celle-là.

8. Par ailleurs, la CMNS ne s'est pas prononcée sur le projet finalement retenu comme objet de l'autorisation, alors que son préavis est obligatoire. Toutefois, le département n'a pas refusé l'autorisation sollicitée pour des motifs liés à la protection des ensembles visé par les art. 89 et ss LCI, mais parce que les conditions fixées par la LDTR n'étaient pas remplies. Le but général de cette dernière est de lutter contre la pénurie de logements sévissant à Genève et de maintenir sur le territoire cantonal un parc d'habitations correspondant aux moyens et aux besoins de la population. Son objectif est différent de la protection du patrimoine bâti historique visé par les dispositions susmentionnées. Le renvoi de la cause au département uniquement pour recueillir l'avis de la CMNS serait inutile et relèverait du formalisme excessif, étant rappelé qu'un tel préavis n'est pas obligatoire dans le cadre de l'application de la LDTR.
9.
 - a. L'un des principaux outils pour parvenir aux buts poursuivis par cette dernière est le filtrage administratif par lequel doivent passer, sous forme de requête, les projets de démolition, transformation ou changement d'affectation de toute ou partie des immeubles d'habitation. L'objectif de ce contrôle est de redimensionner les projets de rénovation ou de transformation, dont l'impact sur le logement concerné nuirait à leur caractère abordable, ou de prévenir des changements d'affectation qui iraient à l'encontre des buts de la loi (F. PAYCHERE / O. BINDSCHEDLER, La jurisprudence récente du Tribunal administratif du canton de Genève en matière d'entretien des immeubles, RDAF 1998, p. 364).
 - b. La LDTR vise à protéger les locataires contre des changements d'affectation quantitatifs du parc locatif, soit contre le remplacement de locaux d'habitation par des locaux commerciaux ou à usage professionnel, mais aussi et de façon primordiale, à les protéger contre des changements d'affectation qualitatifs. Sont en effet également visés les travaux de rénovation qui ont pour conséquence de faire basculer des catégories de logement conçues pour des familles modestes et nombreuses dans des catégories de logement destinées à des personnes aisées et sans enfant, ou des catégories d'immeubles à loyer bas ou modéré vers des loyers d'appartements de luxe (A. MAUNOIR, La nouvelle LDTR au regard de la jurisprudence, les démolitions et les transformations, RDAF 1996 p. 314).
10. Selon l'art. 3 al. 1 LDTR, par transformation, on entend tous les travaux qui ont pour objet :
 - a. de modifier l'architecture, le volume, l'implantation, la destination, la distribution intérieure de tout ou partie d'une maison d'habitation ;
 - b. la création de nouveaux logements, notamment dans les combles ;

- c. la création d'installations nouvelles d'une certaine importance, telles que chauffage, distribution d'eau chaude, ascenseur, salles de bains et cuisines ;
- d. la rénovation, c'est-à-dire la remise en état, même partielle, de tout ou partie d'une maison d'habitation, en améliorant le confort existant sans modifier la distribution des logements, sous réserve de travaux d'entretien.

Une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation au sens de la disposition susmentionnée (art. 9 al. 1 LDTR). L'autorisation est accordée notamment s'ils répondent à l'intérêt général, soit lorsque les travaux permettent la réalisation de logements supplémentaires (art. 9 al. 1 let. c LDTR), lorsqu'ils répondent à une nécessité ou qu'ils contribuent au maintien ou au développement du commerce et de l'artisanat, si celui-ci est souhaitable et compatible avec les conditions de vie du quartier (art. 9 al.1 let. d LDTR) ou encore lorsqu'il s'agit de travaux de rénovation (art. 9 al.1 let. e LDTR).

11. Aux termes de l'art. 9 al. 2 LDTR, le département accorde l'autorisation si les logements transformés répondent, quant à leur genre, leur loyer ou leur prix, aux besoins prépondérants de la population; il tient compte, dans son appréciation, des éléments suivants :

- a. du genre, de la typologie et de la qualité des logements existants ;
- b. du prix de revient des logements transformés ou nouvellement créés, notamment dans les combles ;
- c. du genre de l'immeuble ;
- d. du nombre de pièces et de la surface des appartements ainsi que de la surface des logements nouvellement créés ;
- e. des exigences liées à l'objectif de préservation du patrimoine.

Par besoins prépondérants de la population, il faut entendre les loyers accessibles à la majorité de la population. Au 1^{er} janvier 1999, les loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population sont compris entre CHF 2'503.- et CHF 3'363.- la pièce par année (art. 9 al. 3 LDTR ; Arrêté du Conseil d'Etat du 21 juin 2006 relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population ; ATA/502/2008 du 30 septembre 2008). Cette fourchette peut exceptionnellement être dépassée si la surface brute locative des pièces est importante (art. 9 al. 4 LDTR) ou si des circonstances particulières le justifient, soit si :

- a. la protection du patrimoine génère des coûts supplémentaires ;

- b. des mesures d'économie d'énergie dépassant les exigences légales ou réglementaires génèrent des coûts supplémentaires et entraînent une baisse des charges du locataire ;
 - c. l'installation d'une unité de production d'énergie renouvelable procure un avantage financier au locataire.
12. La LDTR détermine une fourchette de loyers par pièce l'an. La détermination du nombre de pièces d'un appartement a donc des incidences importantes (ATA/100/2010 du 16 février 2010).

Selon l'art. 52 al. 1^{er} LCI, toute pièce pouvant servir à l'habitation doit avoir en principe 9 m² mais au minimum 6 m² de surface. Pour calculer le nombre de pièces au sens de la LDTR, le département se réfère à l'art. 1 du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RGL - I 4 05.01), selon lequel toute chambre d'une surface inférieure à 9 m² compte pour une demi-pièce.

L'art. 1 RGL s'applique au calcul du nombre de pièces des logements soumis à la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05), sauf des logements d'utilité publique. Le tribunal de céans a déjà admis que les buts poursuivis par la LDTR et la LGL relevant d'un même souci de préserver l'habitat et de lutter contre la pénurie de logements à Genève, on pouvait parfaitement appliquer la disposition précitée, par analogie, au calcul du nombre de pièces selon la LDTR (ATA/322/2008 du 17 juin 2008 ; ATA/567/2005 du 16 août 2005).

La consultation des plans figurant au dossier permet de constater que l'appartement actuel comprend 5,5 pièces pour une surface totale de 139,92 m², la chambre de bonne de 8,90 m² devant être comptée comme demi-pièce. Il se compose en outre d'une cuisine de 12,08 m², d'une chambre de 15,86 m², d'une chambre de 20,19 m², d'une salle à manger de 23,07 m² et un séjour de 23,49 m². La desserte se fait par un hall central de 28,52 m². S'il n'a qu'une salle de bain, il comporte deux WC. Son loyer est de CHF 2'320.- par pièce et par an, soit inférieur au seuil de l'art. 9 al. 3 LDTR. L'appartement projeté comprendrait 5 pièces, une chambre de 16,55 m² et une salle de douche étant créés par la réunion de la chambre de bonne et de la cuisine actuelles et un espace cuisine (9,03 m²), le coin repas (8,08 m²) étant aménagé à la place de la plus petite des chambres existantes. Les autres pièces du logement ne seraient pas touchées. Le loyer passerait à CHF 3'960.- par pièce et par an, ce qui est au-delà du plafond de l'art. 9 al. 3 LDTR et représente une augmentation de 70% du loyer actuel.

La recourante soutient que l'on devrait continuer à considérer l'appartement projeté comme un 5,5 pièces, en raison de sa surface importante, de sorte que le loyer par pièce et par an se monterait à CHF 3'600.-, soit une augmentation de

55% du loyer actuel. Ce faisant, elle demande en réalité à bénéficier d'une double dérogation : pour la détermination du nombre de pièces et pour la fixation du montant du loyer, puisqu'il demeurerait supérieur au plafond susmentionné. Or, si la surface de l'appartement est grande, celui-ci ne se caractérise par aucune pièce de dimensions exceptionnelles. Le projet amènerait une augmentation du confort en ordonnant l'appartement selon les standards actuels, mais il n'en demeure pas moins qu'il supprime un espace utilisable de manière privative sans pour autant augmenter de manière significative (+ 0,69 m²) la surface de la chambre créée par rapport à celle qui doit être remplacée par le futur espace cuisine-coin repas. Même si l'on suivait la recourante en retenant une amélioration de l'habitabilité, rien dans les pièces du dossier et l'argumentation développée par la recourante ne permet de retenir que la plus-value serait telle qu'elle justifierait une double dérogation ayant comme conséquence d'extraire un logement de la catégorie de ceux accessibles à la majorité de la population. Une telle solution serait d'autant plus contraire à l'intérêt général que la recourante entend transformer de la sorte tous les appartements du bâtiment. Force est ainsi de retenir que le département a fait un usage correct du pouvoir d'appréciation dont il dispose dans le cadre de l'application de l'art. 9 LDTR, notamment en matière de dérogation (ATA/100/2010 déjà cité ; ATA/151/2007 du 27 mars 2007). Les griefs de la recourante à cet égard ne peuvent qu'être écartés.

13. Le refus de l'autorisation litigieuse étant conforme à la LDTR, il ne viole ni la garantie de la propriété (art. 26 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 - Cst. - RS 101) ni la liberté économique (art. 27 Cst.), comme se contente de l'alléguer le recourante, étant rappelé que le Tribunal fédéral a eu à plusieurs reprises l'occasion de confirmer la compatibilité du système mis en place par la LDTR avec ces garanties constitutionnelles (ATF 116 I a p. 401 et les réf. citées).
14. Les motifs ayant conduit le département à refuser l'autorisation étant indépendants de l'application des art. 89 et ss LCI, il n'y a pas lieu de lui retourner le dossier pour requérir le préavis de la CMNS.
15. Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté. Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante et aucune indemnité ne lui sera octroyée (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 29 juillet 2009 par la Société suisse d'assurances générales sur la vie humaine contre la décision de la commission cantonale de recours en matière administrative du 20 mai 2009 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'500.- à la charge de la recourante ;

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

dit que, conformément aux art. 82 et suivants 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 du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF.

communiqua le présent arrêt à Me Dominique Lévy, avocat de la recourante, au département des constructions et des technologies de l'information ainsi qu'à la commission cantonale de recours en matière administrative.

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

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. :

F. Glauser

le vice-président :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :