

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/689/2009-CLASS

ATA/276/2010

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 27 avril 2010

dans la cause

SOCIÉTÉ ANONYME MONT-BLANC CENTRE

représentée par Me Lucien Lazzarotto et Me Daniel Peregrina, avocats

contre

CONSEIL D'ÉTAT

EN FAIT

1. a. La Société Anonyme Mont-Blanc Centre (ci-après : Mont-Blanc S.A.) est propriétaire des parcelles n^{os} 5750, 5754 et 6712, feuille 43 de la commune de Genève-Cité, sises respectivement au 5, rue de Chantepoulet, à l'angle de la rue de Chantepoulet et de la rue du Cendrier (1-3, rue de Chantepoulet et 21, rue du Cendrier) ainsi qu'au n^o 19 de la rue du Cendrier, sur lesquelles sont édifiés les bâtiments G900, G901, G902, G903, G904, G905, G912, G913 et G948 comprenant des bureaux, des commerces et la salle de cinéma « Le Plaza ».
- b. Les parcelles n^{os} 5755 et 5758, situées aux 15 et 17 de la rue du Cendrier, sont propriétés de la Winterthur-Vie (ci-après : la Winterthur). Elles comprennent deux tours qui jouxtent la parcelle n^o 6712.
- c. L'ensemble de ces constructions, œuvres de l'architecte Marc-Joseph Saugey, forme le centre Mont-Blanc - cinéma Plaza (ci-après : Mont-Blanc Centre).
2. Faisant suite à une demande de classement du Mont-Blanc Centre déposée le 10 janvier 2002 par la Société d'art public, devenue depuis : Patrimoine suisse Genève (ci-après : PSGe) et à une demande analogue, présentée le 8 novembre 2000 par le professeur Bruno Reichlin de l'Institut d'architecture de l'Université de Genève, le Conseil d'Etat a, par arrêté du 24 mars 2004, classé les bâtiments formant le Mont-Blanc Centre, à savoir les bâtiments G912 et G913 sis sur la parcelle n^o 5750, G900, G901, G902, G903 et G904 sis sur la parcelle n^o 5754, G948 sis sur les parcelles n^{os} 5755 et 5758 et G905 sis sur la parcelle n^o 6712.
3. Sur recours de Mont-Blanc S.A, le Tribunal administratif a confirmé par arrêt du 7 mars 2006 (ATA/105/2006) le classement des bâtiments dont elle était propriétaire, à l'exception de celui du cinéma Plaza (G905) pour lequel la cause était renvoyée au Conseil d'Etat afin que celui-ci procède à une étude claire et complète, au sens des considérants de son arrêt, afin de déterminer si l'affectation du bâtiment pouvait être maintenue et procurer à la propriétaire un rendement acceptable, étant entendu que celui-ci n'avait pas à être optimal. Si tel ne devait pas être le cas, il conviendrait d'examiner des possibilités d'aménagement différentes, comme celles évoquées lors du transport sur place tenu le 27 juin 2005. A cette occasion, s'agissant des interventions envisageables, le représentant du Conseil d'Etat s'était dit « ouvert à tout », à condition que les travaux soient réversibles et qu'ils ne camouflent ni ne travestissent la perception de l'espace.

Il convient de se référer, en tant que de besoin, aux faits tels que retenus dans l'arrêt susmentionné.

4. Par arrêt du 9 août 2006, le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours formé par Mont-Blanc S.A. contre l'arrêt du Tribunal administratif du 7 mars 2006 (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.258/2006 du 9 août 2006). Le renvoi au Conseil d'Etat n'était pas une décision finale et la propriétaire ne subissait pas de préjudice irréparable s'agissant uniquement d'un allongement de la procédure.
5. Le 7 novembre 2006, le Conseil d'Etat a proposé à Mont-Blanc S.A. de confier à un bureau spécialisé une mission d'expertise, sur la base d'un cahier des charges à établir d'entente avec elle. Trois bureaux étaient proposés à cet effet. Il convenait notamment de procéder à l'examen des revenus générés par les locaux formant le complexe Mont-Blanc Centre pour établir si le rendement était susceptible de permettre de compenser, dans une mesure appréciable, le dommage économique allégué concernant la salle de cinéma.
6. Le 19 janvier 2007, le président du département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI) a reçu des représentants de Mont-Blanc S.A. afin d'examiner une possibilité de trouver une solution transactionnelle susceptible de permettre le maintien de la mesure de classement de la salle de cinéma. Cette solution prévoyait de confier l'exploitation de la salle à une personne privée et au frais de celle-ci. En contrepartie, l'exploitant aurait pu se voir accorder une autorisation de construire un complexe multisalles à la périphérie de la ville. Lors de cet échange, le président du DCTI a relevé que les revenus générés par les bâtiments commerciaux ne seraient pas pris en considération.
7. Le 15 février 2007, le Conseil d'Etat a interpellé Mont-Blanc S.A. en l'invitant à porter son choix sur l'un des trois bureaux d'experts et à défaut, s'est réservé de désigner lui-même un expert.
8. Le 7 mars 2007, Mont-Blanc S.A. a répondu au Conseil d'Etat que la mission d'expertise proposée au sujet de l'utilisation du cinéma était totalement inutile. Elle proposait Monsieur Claude Zuber, architecte, ne figurant pas sur la liste des experts suggérés par le Conseil d'Etat, pour effectuer la mission d'expertise. Elle s'opposait à ce que les revenus locatifs des immeubles de bureaux commerciaux soient pris en compte pour compenser les pertes liées au maintien forcé de l'exploitation du cinéma.

La salle de cinéma avait été fermée en 2004, abandonnée par le dernier exploitant. Il n'était pas possible de la rouvrir sans procéder à des rénovations importantes. Son exploitation en tant que cinéma n'était pas réaliste. En revanche, la transformation de l'espace en centre commercial pouvait générer une valeur locative d'environ CHF 1'400'000.-.
9. Le 31 mai 2007, le Conseil d'Etat a informé Mont-Blanc S.A. qu'il prenait acte qu'elle contestait le bien-fondé de la mesure de classement. L'idée de la

compensation des revenus induits par la location des locaux commerciaux avec les pertes générées par l'exploitation de la salle de cinéma était maintenue. La mission d'expertise serait confiée à la société Acanthe S.A., aucune réponse quant au choix proposé n'ayant été reçue. Il était douteux que M. Zuber corresponde au profil de la personne recherchée pour le type d'expertise envisagé.

10. Le 29 juin 2007, le Conseil d'Etat a invité Mont-Blanc S.A. à fournir au DCTI tous documents justificatifs portant sur le loyer auquel était astreint le dernier exploitant de la salle de cinéma, les états locatifs de 2004 à 2007 des locaux commerciaux situés dans les bâtiments classés formant le complexe Mont-Blanc Centre, une copie des baux y afférents, ainsi que toutes informations utiles sur les charges courantes de ces bâtiments.
11. Le 30 juillet 2007, Mont-Blanc S.A. a répondu au Conseil d'Etat. Elle réitérait la demande de nommer M. Zuber comme expert et s'opposait à nouveau à l'idée de compensation. Elle exigeait le respect de la procédure dans le cadre de l'expertise.
12. Le 29 février 2008, le conservateur cantonal des monuments a transmis à Mont-Blanc S.A. une étude de 175 pages, réalisée par Madame Cécilia Maurice de Silva intitulée « inventaire espaces circulation intérieure - Mont-Blanc Centre ». Ce document pourrait figurer en annexe de l'arrêté de classement et constituer une base de démarche pour les interventions futures.
13. Le 18 avril 2008, Mont-Blanc S.A. a répondu au conservateur cantonal des monuments qu'elle s'opposait catégoriquement à la prise en considération, dans la procédure de classement, de l'étude de Mme Maurice de Silva, cette dernière étant membre du comité du PSGe au moment où elle avait rédigé son étude.
14. Le 15 mai 2008, le DCTI a demandé à Mont-Blanc S.A. les raisons pour lesquelles elle ne souhaitait pas d'Acanthe S.A. comme expert et confirmait vouloir appliquer la compensation pour établir la viabilité économique du Mont-Blanc Centre après classement.
15. Le 20 août 2008, Mont-Blanc S.A. a répondu au dernier courrier du DCTI en réitérant son point de vue. Vu la lenteur de la procédure, elle avait fait faire une expertise par le cabinet Frank Stell, spécialisé dans l'exploitation cinématographique (ci-après : rapport Stell) qui montrait de manière irréfutable que, même en se fondant sur des hypothèses de fréquentation très optimistes, l'exploitation de la salle de cinéma aboutirait pour l'exploitant à une perte annuelle minimale de près de CHF 500'000.-. De plus, des pièces étaient fournies dénonçant la non-conformité de la salle aux exigences légales ainsi que les investissements nécessaires à une réouverture du cinéma Plaza. Ces études

arrivaient à la conclusion que le total des coûts des travaux préalables de sécurité se montait à CHF 8'335'449.-.

Deux projets de constructions avaient été élaborés en lieu et place du cinéma. L'un portant sur la construction d'un bâtiment de sept étages respectant strictement les différentes dispositions légales et un autre, concernant un immeuble de huit étages, nécessitant une dérogation aux limites de gabarit. Ils s'inspiraient directement d'un projet initial élaboré par M. Saugey qui prévoyait la réalisation de quatre tours en lieu et place des trois finalement réalisées. Ces nouvelles constructions généreraient un revenu net de CHF 3'178'534.- ou CHF 2'950'378.- laissant apparaître, après construction, une valeur de la parcelle n° 6712 de CHF 39'220'000.- ou CHF 42'610'000.-.

Au vu des valorisations possibles de la parcelle et en l'absence de toute perspective réaliste d'une exploitation cinématographique, le Conseil d'Etat, faute d'indemnisation, ne pouvait que renoncer au classement du bâtiment G905.

16. Le 3 octobre 2008, Mont-Blanc S.A. a encore fait part au DCTI des problèmes liés à la procédure d'expertise. Acanthe S.A. ne pouvait être considérée comme indépendante au vu du nombre et de l'importance des mandats qu'elle recevait régulièrement de l'Etat, dont l'expertise des trois mille immeubles propriétés de l'Etat.

17. Le DCTI a instruit la demande d'annulation de classement.

Le 26 novembre 2008, la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) a rendu un préavis défavorable à la demande d'annulation du classement du cinéma Plaza. Architecturalement, techniquement et culturellement, le Mont-Blanc Centre composait un ensemble auquel ses qualités constructives, son esthétique, sa multifonctionnalité et son inscription dans le tissu urbain, notamment avec son passage intérieur et son dénivelé, conférait une qualité patrimoniale exceptionnelle. En soustraire un élément, précisément le bâtiment abritant le cinéma Plaza qui était à lui seul le symbole de ce type de complexe des années 50, était inadmissible au regard de la conservation du patrimoine architectural. Consciente des difficultés d'exploitation d'un cinéma comme le Plaza et de son bar, elle ne s'opposait pas à un changement d'affectation ou à une affectation complémentaire compatible (salle de spectacles, de réunion, etc.), dont elle ne doutait pas qu'il soit non seulement possible, mais sans doute aisément réalisable vu le manque de salles de ce type à Genève.

18. Le 10 décembre 2008, la Ville de Genève (ci-après : la ville) a rendu un préavis défavorable à la demande d'annulation du classement. Le cinéma constituait la pièce maîtresse de la composition architecturale du complexe Mont-Blanc Centre et non un élément annexe qui pourrait être traité de manière séparée. Les accès de la salle, uniques dans leur conception, commandaient l'organisation

des fonctions distributives de l'ensemble, prolongeant astucieusement l'espace de la rue dans les corps de bâtiments. Ces objets majeurs de la culture moderne que constituaient les grands cinémas édifiés dès le début des années 1950 avaient pratiquement tous été démolis. Leur absence induisait une perte irréparable dans la mémoire collective.

19. Par arrêté du 28 janvier 2009, le Conseil d'Etat a rejeté la demande d'annulation du classement du bâtiment G905.

Il ressortait de l'étude produite par Mont-Blanc S.A. que la réouverture de la salle de cinéma entraînerait une perte annuelle d'exploitation. Aucun élément ne permettait de remettre en cause les chiffres produits. Le subventionnement au titre de soutien à l'exploitation d'un équipement socioculturel dont il était avéré qu'il était déficitaire n'était pas envisageable.

En revanche, il était patent que les bâtiments propriété de Mont-Blanc S.A. affectés à l'usage commercial, classés simultanément au bâtiment G905 participaient d'une mesure de protection de caractère global. Ils étaient en mains de la même entité et formaient une unité patrimoniale avec la salle de cinéma. Le fait que les éléments de ce patrimoine ne reposaient pas sur une seule et même parcelle n'était pas relevant. Ils constituaient une œuvre architecturale conçue dans l'idée de réaliser une opération d'ensemble, où il s'agissait pour faire coexister, en synergie, des activités commerciales et de délasserment.

Les préavis de la CMNS et de la ville étaient défavorables.

Une expertise sollicitée par le DCTI et réalisée le 29 novembre 2008 par Monsieur Pierre-Antoine Rieben, architecte (ci-après : rapport Rieben) retenait un état locatif net annuel de CHF 3'680'880.- pour les surfaces (env. 7'227 m²) du Mont-Blanc Centre. Cela signifiait que la perte commerciale réalisée en cas de réouverture de la salle de cinéma représentait une proportion relativement modeste par rapport au rendement très substantiel généré par l'exploitation commerciale des autres bâtiments.

La demande d'annulation de l'arrêté du 24 mars 2004, en tant que celui-ci visait le classement du bâtiment G905, était rejetée et le classement de ce bâtiment était confirmé en tant que de besoin.

20. Le 2 mars 2009, Mont-Blanc S.A. a recouru auprès du Tribunal administratif contre l'arrêté du Conseil d'Etat du 28 janvier 2009, notifié le 30 janvier 2009 en concluant à l'annulation et à celle de l'arrêté de classement du 24 mars 2004, ainsi qu'à l'octroi d'une indemnité de procédure.

Son droit d'être entendue avait été violé. Elle n'avait eu connaissance du rapport Rieben qu'à réception de l'arrêté litigieux du 28 janvier 2009. Elle sollicitait un deuxième échange d'écritures.

Les instructions fixées par le Tribunal administratif dans son arrêt du 7 mars 2006 n'avait pas été respectées. Tout le raisonnement fait par le Conseil d'Etat relatif à la compensation de la perte commerciale découlant d'une éventuelle réouverture de la salle de cinéma devait être écarté car contraire aux instructions claires données par le Tribunal administratif.

Cette théorie de la compensation était également contraire à la garantie de la propriété et à la liberté économique. Aujourd'hui, les bâtiments du complexe Mont-Blanc Centre étaient propriété de deux entités distinctes sans relation aucune. Chacun des bâtiments dont elle était propriétaire était inscrit sur une parcelle distincte. Par le passé, ces parcelles avaient appartenu à des personnes différentes. La parcelle n° 6712 avait été propriété de la société Ciné-Centre depuis 1952, par exemple.

La notion de globalité était avancée s'agissant de l'intérêt public poursuivi par la mesure de classement et de la procédure suivie, mais non pas en relation avec l'analyse des conséquences financières d'une mesure de classement. Si le raisonnement était suivi jusqu'au bout il faudrait inclure les bâtiments propriété de la Winterthur dans le calcul de compensation.

Le raisonnement du Conseil d'Etat violait également le principe d'égalité de traitement. Son application avait pour conséquence de traiter de manière différente le propriétaire selon qu'il disposait ou non d'autres propriétés dans le complexe visé par les mesures de protection.

En outre, cette théorie était fondée sur une lecture erronée de l'arrêt du Tribunal fédéral du 30 novembre 2006 (1P.842/2005).

Il s'agissait en fait d'une mesure de confiscation illicite de ses revenus. La mesure de classement avait déjà réduit à la portion congrue le rendement des immeubles commerciaux. Le rapport Rieben ne mentionnait pas de rendement mais indiquait un état locatif. Or, le rapport à l'investissement consenti ne figurait pas dans l'expertise. L'approche choisie ne permettait pas de savoir si l'état locatif en cause couvrait suffisamment les investissements du propriétaire. En outre, les investissements nécessaires pour l'exploitation de la salle de cinéma, estimés à CHF 8'000'000.- n'avaient pas été pris en compte. D'autres éléments avaient également été omis dans les calculs faits par le Conseil d'Etat mais pris en compte dans l'expertise financière qu'elle produisait, réalisée le 28 février 2009 pour le cabinet Analyses & Développements Immobiliers Sàrl par Monsieur François Hiltbrand (ci-après : rapport Hiltbrand).

Selon cette étude, la situation réelle était encore plus grave. L'état locatif net réel des immeubles 1, 3 et 5 Chantepoulet n'était pas de CHF 3'680'880.- comme estimé par l'expert du Conseil d'Etat mais de CHF 1'507'062.-. Le rapport Hiltbrand faisait état d'un rendement de 2,25% pour le bâtiment 1-3 Chantepoulet,

1,53 % pour le bâtiment 5 Chantepoulet et 0,10 % pour le bâtiment du Plaza. Ces chiffres étaient inférieurs à ceux fixés pour un « rendement raisonnable suffisant » au sens de la jurisprudence pour que l'Etat puisse imposer un classement au propriétaire. En outre, la propriété était dévalorisée par la mesure et une perte de valeur vénale de CHF 56'992'200.- était constatée, selon les chiffres de l'expert. Le surcoût des travaux imposés par l'Etat, sans production de rendement correspondant avait en substance conduit la société propriétaire à investir des montants équivalents à ceux qui lui auraient permis de construire ou de reconstruire des immeubles de standing élevé, pour n'encaisser que des loyers équivalents à ceux d'immeubles bas de gamme.

Au regard du principe de proportionnalité aucun des bâtiments du Mont-Blanc Centre ne saurait être classé que ce soit individuellement ou collectivement.

21. Le 27 avril 2009, le DCTI, pour le Conseil d'Etat, a répondu au recours.

L'objet du litige devait être circonscrit aux éventuelles conséquences d'ordre patrimonial découlant de la mesure de classement du bâtiment G905.

Si plusieurs bâtiments étaient mis au bénéfice d'une mesure de protection au motif qu'ils forment un ensemble, il était possible de prendre en considération les revenus de l'un des bâtiments de cet ensemble pour « compenser » l'éventuelle perte ou insuffisance de rendement d'un autre bâtiment appartenant au même ensemble. Le Tribunal fédéral avait circonscrit l'examen des conséquences financières d'une mesure de classement au « monument en cause ». Tel était le raisonnement suivi dans son arrêt.

L'Etat n'avait pas exclu toute participation de sa part dans le maintien du bâtiment G905 mais il avait exclu les subventions à l'exploitation du cinéma.

Au vu des contraintes du site, rien ne permettait d'affirmer qu'un immeuble de l'importance de celui dont la construction était envisagée par Mont-Blanc S.A. pourrait être édifié. De plus, les chiffres avancés concernant le rendement de cet immeuble n'étaient pas crédibles.

La CMNS avait insisté sur le fait que c'était en tant qu'ensemble que le complexe Mont-Blanc - cinéma Plaza devait être évalué et c'était comme tel qu'il avait été classé. En soustraire un élément, soit précisément le bâtiment abritant le cinéma n'était tout simplement pas admissible en terme de conservation du patrimoine architectural.

22. Le 30 juin 2009, Mont-Blanc S.A. a répliqué.

Il convenait de prendre en compte les faits nouveaux déjà allégués et postérieurs à la décision de classement.

Sous l'angle de l'analyse de la proportionnalité le classement devait être annulé au vu des chiffres non contestés s'agissant des pertes générées par l'exploitation de la salle de cinéma.

La théorie de la compensation était illégale.

La validité du classement des autres bâtiments devait également être examinée car dans son arrêt de 2006, le Tribunal administratif n'avait pas procédé à l'examen de la proportionnalité de la mesure. Or, comme le démontrait le rapport Hiltbrand, la mesure entraînait un rendement insuffisant au regard de la jurisprudence en la matière. La rentabilité ne pouvait être améliorée puisque le classement empêchait d'envisager une démolition reconstruction qui permettrait de construire des immeubles modernes à la place des constructions obsolètes. Le classement excluait aussi toute amélioration des bâtiments actuels qui serait destinée à les doter des techniques que les locataires commerciaux réclament de nos jours (façades isolées ; aspect de bon standing ; climatisation efficace en termes énergétiques, etc.)

Les travaux de rénovation qu'elle avait engagés en 1996 par la réfection du hall d'entrée du bâtiment 5 Chantepoulet et le lancement d'études relatives au remplacement des façades avaient été entièrement modifiés par l'Etat du fait de l'existence de la procédure de classement. La reconstruction des façades imitant imparfaitement l'original avait été faite, en violation des principes de la restauration de la Charte de Venise, en créant un pastiche. Les faiblesses de la conception d'origine des façades avaient été maintenues, le supplément de confort attendu ne s'était pas réalisé et les CHF 11'500'000.- investis n'avaient produit aucun avantage, l'état locatif de l'année 1997 étant comparable à celui actuel, selon l'étude Hiltbrand.

Le classement de tous les bâtiments entraînait une double expropriation. Les revenus des bâtiments étant trop faibles par rapport aux exigences normales du marché et l'investissement colossal consenti avait été imposé et ne produisait aucun rendement supplémentaire. La situation était vouée à s'aggraver compte tenu de l'obsolescence des bâtiments. Dans vingt ans, les façades pastiches devraient être remplacées par un pastiche au second degré.

Toute mesure de classement devait être annulée pour les bâtiments constituant le Mont-Blanc Centre.

23. Le 9 septembre 2009, le Conseil d'Etat a dupliqué.

La question du défaut de rentabilité des locaux commerciaux alléguée par Mont-Blanc S.A. ne devait pas être examinée par le Tribunal administratif car la proportionnalité de la mesure de classement l'avait déjà été dans son arrêt du 7 mars 2006.

En outre, le rapport Hiltbrand était contesté sur plusieurs points, notamment quant au montant des charges courantes qui représentait près de 40% du revenu locatif brut, alors que la pratique et les usages retenaient un taux n'excédant généralement pas les 20 %. La composition du montant retenu n'était pas donnée dans l'étude. La réserve faite pour le remplacement des façades était contestable dans la mesure où les façades d'origine avaient été remplacées après cinquante ans. Il ne se justifiait pas de retenir un montant annuel de CHF 125'000.- correspondant à une durée de vie de vingt ans. En réalité, cette charge financière sera supportée par les locataires au moment de la rénovation. L'état locatif allégué de CHF 2'761'461.- n'était justifié par aucune pièce. Les conclusions de l'étude étaient fondées sur des prémisses contestables.

Le revenu locatif retenu dans le rapport Hiltbrand, sans contrainte de classement, était exagéré. Il s'agissait d'un doublement, voire d'un triplement des loyers actuels ce qui représentait une hausse excessive, au sens du droit du bail.

Le rendement net des bâtiments commerciaux, compte tenu des conclusions de l'étude Rieben, se situait certainement entre 5 % et 6,25 %. Les éléments pertinents devaient encore être établis. Le défaut de collaboration de Mont-Blanc S.A. avait empêché le DCTI de le faire.

En l'état, le taux de rentabilité allégué était contesté et l'on ne saurait se satisfaire des chiffres retenus par l'expert. L'objectif de Mont-Blanc S.A. était d'améliorer la rentabilité des bâtiments mais elle ne pouvait s'opposer à une mesure de protection au motif que le bâtiment pourrait lui procurer un rendement plus élevé.

La prétendue insuffisance de rentabilité des bâtiments ne constituait pas des faits nouveaux devant amener le Tribunal administratif à reconsidérer son arrêt confirmant le classement. Il n'y avait pas matière à reconsidération.

24. Le 8 janvier 2010, Mont-Blanc S.A. a remis au tribunal de céans une nouvelle expertise immobilière réalisée le 10 décembre 2009 par Monsieur Frédéric Herreras, Régie Schmid et Engel & Völkers (ci-après : rapport Herreras), ainsi qu'un bordereau de pièces attestant de faits nouveaux survenus dans la deuxième moitié de 2009.

Le classement avait conduit à imposer une rénovation des bâtiments totalement inadaptée aux exigences actuelles des utilisateurs et avait occasionné un préjudice potentiel d'au moins CHF 64'158'000.- pour le propriétaire. Les rendements moyens du Mont-Blanc Centre des cinq dernières années se situaient à 1,26 % et 1,49 %.

Une dégradation des têtes de dalles des bâtiments s'était fortement accélérée malgré les travaux de restauration et de protection contre la carbonatation effectués en 2004.

Les stores actuels étaient inefficaces contre le soleil et plusieurs locataires se plaignaient de ce défaut. La nécessité de les remplacer ainsi que la modification des dalles entraient en conflit avec les exigences du DCTI.

Le nettoyage des façades compte tenu des caractéristiques des fenêtres existantes imposées par le DCTI impliquait des travaux longs et très coûteux nécessitant l'utilisation d'un échafaudage.

Ces problèmes rendaient encore plus graves les conséquences pratiques et financières à supporter suite au classement.

25. Le 16 février 2010, le DCTI a présenté des observations. Les nouvelles pièces produites ne modifiaient pas son appréciation.

Une grande partie des travaux effectués par Mont-Blanc S.A. dont les coûts étaient retenus dans le rapport Herreras ne concernait pas le maintien de la substance patrimoniale des bâtiments mais était indispensable au vu de l'état de vétusté avancée des bâtiments et de ses installations techniques. Seule une partie des investissements pour la rénovation pouvait être prise en considération pour évaluer les conséquences financières de la mesure de classement.

Des frais de conseils juridiques avaient été pris en considération pour déterminer les charges d'exploitation alors qu'il s'agissait manifestement de charges extraordinaires. Le rapport n'opérait pas de distinction entre les frais liés au maintien de la substance patrimoniale et les autres. Cette omission permettait de justifier le faible rendement allégué, alors que les charges usuelles d'exploitation apparaissaient notablement élevées, tels les frais de conciergerie et de gérance, qui en étaient la véritable cause.

Il s'agissait de déterminer le rendement avant la mesure de classement et le rendement après cette mesure et non le rendement effectivement obtenu et celui recherché par la propriétaire.

Il ressortait du rapport Herreras qu'en 1996, les bâtiments produisaient un état locatif brut de CHF 2'450'062.-. En retranchant de cette somme CHF 750'000.-, correspondant aux charges d'exploitation, soit le montant moyen des charges courantes 2004-2008, à l'exclusion de celles afférentes à la parcelle n° 6712, l'on obtenait un rendement net de l'ordre de CHF 1'700'000.-. Capitalisé en fonction du taux de 5 % retenu par l'expert de Mont-Blanc S.A., ce rendement permettait d'obtenir une valeur des bâtiments de CHF 34'000'000.- avant classement. Pour sa part, Mont-Blanc S.A. déterminait le taux de rendement actuel des bâtiments, avec classement, sur la base d'une valeur d'estimation de

CHF 72'000'000.-. Cette manière de procéder revenait à dire que la mesure et les travaux de rénovation avaient créé une plus-value. Cela n'était pas réaliste. Une analyse de la situation tenant compte des circonstances concrètes et compatibles avec la réalité économique suggérait de retenir que la valeur des bâtiments avec classement n'avait pas augmenté dans la mesure décrite ci-dessus. Pour déterminer celle-ci, il convenait de prendre en considération le montant de CHF 34'000'000.- augmenté d'un montant de CHF 7'000'000.- correspondant au 60 % du coût des travaux de rénovation, conformément aux usages, ce qui donnait une valeur de rendement de CHF 41'000'000.-. L'état locatif après classement était de CHF 1'284'000.-. Si l'on ajoutait à ce montant les frais de conseils juridiques de CHF 172'000.- l'on obtenait un rendement net de CHF 1'456'000.-. Rapporté à la valeur des bâtiments après travaux ce montant permettait de retenir un taux de rendement de l'ordre de 3,6 %.

C'était manifestement l'état de vétusté des bâtiments, avant les travaux de rénovation qui était la cause principale de ce niveau de rendement des bâtiments et de leur « dévalorisation » subséquente.

Des travaux d'assainissement avaient été entrepris pour les têtes de dalles mais n'avaient pas permis d'apporter une solution durable ce qui n'avait rien à voir avec la mesure de classement. Ces effets seraient survenus sans classement.

La pose de stores extérieurs répondait à la préoccupation de garantir au mieux le caractère et l'authenticité des bâtiments, selon le rapport sur la rénovation des façades établi le 17 février 1997 par le bureau P. Devanthéry & Lamunière. Si Mont-Blanc S.A. décidait d'installer des stores intérieurs, le département pourrait reconsidérer la position initiale.

Le problème du nettoyage des façades invoqué par Mont-Blanc S.A. n'avait pas été provoqué par la mesure de classement, la rénovation des façades n'ayant pas modifié le type de vitrage.

26. Le 18 février 2010, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 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. a. Le présent litige fait suite au renvoi de la cause au Conseil d'Etat par le tribunal de céans afin que celui-là procède à une étude claire et complète au sens des considérants de son arrêt (ATA/105/2006 du 6 mars 2006) pour le bâtiment G905 abritant la salle de cinéma.

Au consid. 24 en droit il était spécifié qu'il convenait « de déterminer si l'affectation du Plaza comme cinéma peut être maintenue et procurer à la recourante un rendement acceptable, étant entendu que celui-ci n'a pas à être optimal. Si tel ne devait pas être le cas, il conviendrait d'examiner des possibilités d'aménagement autres, telles qu'évoquées notamment lors du transport sur place ».

Lors du transport sur place du 27 juin 2005, le représentant du Conseil d'Etat s'était dit « ouvert à tout, s'agissant des interventions envisageables pour le bâtiment abritant le cinéma, à condition que les travaux soient réversibles et qu'ils ne camouflent ni ne travestissent la perception de l'espace ».

b. Par arrêté du 28 janvier 2009, le Conseil d'Etat a rejeté la demande d'annulation du classement du bâtiment G905 faite par la propriétaire. Cette décision, confirmant l'arrêté de classement, répond à la première question figurant dans le renvoi fait au Conseil d'Etat par le tribunal de céans. Le Conseil d'Etat y expose en substance que l'exploitation de la salle de cinéma n'est pas économiquement viable mais que si l'on tient compte des revenus générés par les autres bâtiments formant le Mont-Blanc Centre, par compensation, le classement du bâtiment G905 respecte le principe de la proportionnalité.

c. La recourante conteste l'application d'un principe de compensation entre les revenus et les pertes engendrés par les différents bâtiments dont elle est propriétaire et invoque la violation de la garantie de la propriété par la mesure de classement, non seulement du bâtiment G905 mais de tout le Mont-Blanc Centre.

3. Dans son arrêt du 6 mars 2006, le tribunal de céans a confirmé l'arrêté de classement du Conseil d'Etat du 24 mars 2004 concernant tous les bâtiments visés excepté le bâtiment G905.

La qualification de monument, au sens de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05) a été reconnue à tous les bâtiments concernés.

La proportionnalité de la mesure a été confirmée pour tous les immeubles à l'exception du cinéma Plaza, pour lequel la question de la proportionnalité de la mesure devait encore être instruite par le Conseil d'Etat.

Il découle de ce qui précède que le tribunal de céans n'a pas à revenir sur l'examen de la mesure de classement en tant qu'elle concerne les autres bâtiments du Mont-Blanc Centre, question qui a été examinée dans son arrêt du 6 mars 2006 et qui n'a pas fait l'objet du renvoi pour instruction complémentaire au Conseil d'Etat.

Par conséquent, l'objet du litige se limite à la seule question de la proportionnalité de la mesure de classement du bâtiment G905.

4. Dans la décision litigieuse, le Conseil d'Etat admet la proportionnalité de la mesure de classement du cinéma Plaza en se fondant sur la compensation des pertes et des revenus générés par les différents immeubles en mains de la recourante.

Il convient dès lors, en premier lieu, d'examiner la question du principe même de cette compensation.

a. L'assujettissement d'un immeuble à des mesures de conservation ou de protection du patrimoine bâti constitue une restriction du droit de propriété garanti par l'art. 26 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) ; pour être compatible avec cette disposition, l'assujettissement doit donc reposer sur une base légale, être justifié par un intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité (art. 36 al. 1 à 3 Cst. ; ATF 126 I 219 consid. 2a et les arrêts cités).

b. Le principe de la proportionnalité, consacré à l'art. 36 al. 3 Cst., veut qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés (règle de l'aptitude) et que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive (règle de la nécessité) ; en outre, il interdit toute limitation allant au-delà du but visé et il exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts ; Arrêt du Tribunal fédéral 1P.842/2005 du 30 novembre 2006 consid 2.4).

c. L'autorité ordonnant le classement d'un monument doit prendre des « précautions particulières » lorsque cette mesure a pour conséquence le maintien de l'affectation du bâtiment et l'obligation pour son propriétaire de poursuivre, même contre son gré, une activité économique déterminée ; il faut donc établir les faits de telle manière qu'apparaissent clairement toutes les conséquences du classement, des points de vue de l'utilisation future du bâtiment et des possibilités de rendement pour son propriétaire (ATF 126 I 219 consid. 2h).

d. Sous l'angle de la proportionnalité, c'est bien le rendement de l'immeuble dont le classement est ordonné qui est déterminant (notamment en comparaison avec celui escompté par le propriétaire sans le classement), et non pas le rendement d'une opération immobilière plus vaste, où la perte sur l'exploitation d'un immeuble serait en quelque sorte compensée par des perspectives de profit dans la location d'autres bâtiments. Les conséquences du classement ne doivent en effet être appréciées que du point de vue du monument en cause (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.842/2005 du 30 novembre 2006 consid. 2.4).

Le Conseil d'Etat fonde son argumentation sur ce dernier considérant. Il estime que si le monument est constitué de plusieurs bâtiments, érigés sur plusieurs parcelles, en mains d'un même propriétaire, l'analyse du rendement

acceptable doit se faire globalement sur l'ensemble des revenus ou pertes produits par l'exploitation des différents immeubles concernés.

Ce raisonnement ne saurait être suivi. D'une part, l'extrait de jurisprudence sur lequel le Conseil d'Etat fonde son raisonnement ne peut être compris que dans le sens opposé à celui retenu dans la décision. D'autre part, si la propriété des immeubles formant le Mont-Blanc Centre est aujourd'hui en mains de la recourante, à l'exception de deux bâtiments, il n'en a pas toujours été ainsi. Bien que formant un ensemble architectural, le Mont-Blanc Centre est constitué de plusieurs immeubles et par conséquent, l'analyse de rendement qui doit être effectuée au sens de la jurisprudence, doit être faite pour chaque immeuble. Il n'est ainsi pas concevable de compenser d'éventuelles pertes dans l'exploitation d'un bâtiment par les revenus générés par un autre, appartenant, cas échéant, à un autre propriétaire.

En conséquence, la décision du Conseil d'Etat ne saurait être confirmée et le recours sera admis sur ce point.

5. Il est admis que l'affectation du bâtiment G905 en salle de cinéma ne peut procurer à la recourante un rendement acceptable. En revanche, le Conseil d'Etat n'a exploré aucune autre possibilité d'affectation du bâtiment. Or, le renvoi fait par le tribunal de céans dans son arrêt du 6 mars 2006 était clair et visait à examiner de quelles autres façons l'espace pouvait être exploité si l'affectation actuelle n'était pas rentable.

La jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de proportionnalité des mesures de classement exige une analyse complète et détaillée des incidences financières des affectations envisageables, compatibles avec une mesure de classement. Ce volet de la décision de classement doit être analysé en premier lieu par l'autorité qui prend la mesure. C'est dans ce sens que le Tribunal administratif avait renvoyé la cause au Conseil d'Etat.

En conséquence, il convient de renvoyer, à nouveau, la cause au Conseil d'Etat pour qu'il procède à l'instruction demandée en envisageant les différentes affectations possibles du bâtiment, compatibles avec les exigences du classement, ainsi que leurs conséquences sur le rendement de l'immeuble, afin de déterminer si celui-ci est acceptable.

6. Le recours sera partiellement admis. Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante qui succombe en partie (art. 87 LPA). Un émolument, de CHF 1500.- sera mis à la charge du Conseil d'Etat. Une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera accordée à Mont-Blanc S.A. à la charge de l'Etat de Genève.

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 2 mars 2009 par la Société Anonyme Mont-Blanc Centre contre l'arrêté du 28 janvier 2009 du Conseil d'Etat ;

au fond :

l'admet partiellement ;

renvoie la cause au Conseil d'Etat pour qu'il procède à une étude claire et complète des possibilités d'aménagement du bâtiment G905 et de leur rendement, au sens des considérants ;

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

met à la charge du Conseil d'Etat un émolument de CHF 1'500.- ;

alloue à la recourante une indemnité de CHF 2'000.- à charge de l'Etat de Genève ;

dit que, conformément aux articles 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'article 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Lucien Lazzarotto et Daniela Peregrina, avocats de la recourante ainsi qu'au Conseil d'Etat.

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

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste :

M. Tonossi

la présidente :

L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :