

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/844/2004-CE

ATA/105/2006

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 7 mars 2006

dans la cause

S.A. MONT-BLANC CENTRE

représentée par Me Daniel Peregrina, avocat

contre

ÉTAT DE GENÈVE

et

SOCIÉTÉ D'ART PUBLIC

représentée par Me Alain Maunoir

EN FAIT

1. a. La S.A. Mont-Blanc Centre (ci-après : Mont-Blanc S.A.) est propriétaire des parcelles 5750, 5754 et 6712, feuille 43 de la commune de Genève-Cité, sises respectivement au n° 5, rue de Chantepoulet, à l'angle de la rue de Chantepoulet et de la rue du Cendrier (n° 1-3, rue de Chantepoulet et 21, rue du Cendrier) ainsi qu'au n° 19 de la rue du Cendrier. Elles abritent les bâtiments G900, G901, G902, G903, G904, G905, G912, G913 et G948 qui comprennent des bureaux, des commerces et la salle de cinéma « Le Plaza ».
 - b. Les parcelles 5755 et 5758, situées aux n° 15 et 17 de la rue du Cendrier, sont propriété de la Winterthur-Vie (ci-après : la Winterthur). Elles comprennent deux tours qui jouxtent la parcelle 6712.
 - c. L'ensemble de ces constructions est l'œuvre de l'architecte Marc-Joseph Saugey et forme le centre Mont-Blanc - cinéma Plaza (ci-après : Mont-Blanc Centre).
2. a. Le 10 janvier 2002, la société d'art public (ci-après : SAP) a demandé au Conseil d'Etat le classement des parcelles 5750, 5754, 5755, 5758, 6712, feuille 43 de la Cité, comprenant les bâtiments G900, G901, G902, G903, G904, G905, G912, G913 et G948, sis 1, 3, 5 rue de Chantepoulet et 15, 17, 19 rue du Cendrier. Elle a requis en outre l'établissement d'un inventaire détaillé des éléments intérieurs et extérieurs à conserver.

A l'appui de sa demande, la SAP relevait que ce vaste complexe urbain constituait un exemple unique de l'architecture et de l'urbanisme novateurs à Genève du début des années 1950. Reposant sur un double rez-de-chaussée rythmé par des colonnes, jouant ainsi subtilement avec la déclivité du terrain, ses divers volumes se juxtaposaient et s'imbriquaient les uns dans les autres. L'entrée du cinéma Plaza, protégée par une imposante marquise, se situait au rez-de-chaussée inférieur, dans un passage couvert traversant l'immeuble de la rue de Chantepoulet à la rue du Cendrier. Cette rue "intérieure" était agrémentée d'arcades commerciales. Grâce à la disposition de ses divers espaces multifonctionnels, qui présentaient une véritable "promenade architecturale" liée à la chaussée, Mont-Blanc Centre s'intégrait parfaitement dans l'espace urbain et constituait un modèle généreux d'une utilisation publique sur sol privé. Les caractéristiques constructives, techniques et spatiales du complexe Mont-Blanc Centre étaient révolutionnaires. Enfin, les façades rideaux en aluminium, développées en partenariat avec Alu-Suisse étaient les premières à avoir été construites en Suisse. Le cinéma Plaza était le premier des trois cinémas conçus dans un esprit d'avant-garde technologique et stylistique, par Saugey à Genève.

b. Une demande analogue avait déjà été présentée, le 8 novembre 2000, par le professeur Bruno Reichlin, de l'Institut d'architecture de l'Université de Genève.

N'ayant pas été déposée par une association d'importance cantonale, cette demande avait alors été soumise à l'examen de la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : la CMNS) qui, le 28 novembre 2000, à l'unanimité, s'était déclarée favorable sur le principe de l'ouverture d'une procédure de classement.

3. Appelée à se déterminer sur la demande de classement, Mont-Blanc S.A. a conclu, le 2 avril 2002, à l'irrecevabilité de la demande, subsidiairement à son rejet, faute d'intérêt public suffisant.
4. Le 26 septembre 2002, l'association pour la documentation et la conservation des oeuvres du mouvement moderne (connue sous l'acronyme DOCOMOMO), section suisse, et le 3ème cycle de sauvegarde du patrimoine bâti moderne et contemporain de l'Institut d'architecture de l'Université de Genève ont exprimé leur soutien à la demande de classement et ont fait parvenir au département une liste de signatures de 187 personnalités et professionnels actifs dans le champ de l'architecture moderne et contemporaine et dans les milieux de la sauvegarde en Suisse, en Europe et aux Etats-Unis.
5. Le 12 février 2003, le Conseil administratif de la Ville de Genève a préavisé favorablement la demande de classement.

Il différenciait trois parties. La partie édifiée en première étape, soit les parcelles 5754 et 6712, nécessitait une attention particulière et devait être accompagnée d'un cahier des charges définissant la portée précise du classement. La parcelle 5750 avait déjà subi des transformations importantes de ses aménagements intérieurs et ne constituait qu'un prolongement mineur des premiers volumes construits. Elle pouvait être considérée d'une manière plus souple. Enfin, les parcelles 5755 et 5758, récemment rénovées et présentant un intérêt architectural moins saillant que le complexe du cinéma Plaza, pouvaient faire l'objet de mesures de protection moins contraignantes.

6. Dans un rapport du 19 mars 2003, le conservateur cantonal des monuments du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, devenu depuis lors le département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI ou le département) a considéré qu'il se justifiait de classer le cinéma Plaza et les immeubles de Mont-Blanc Centre.

Le bloc locatif et commercial de Mont-Blanc Centre avait été construit en deux étapes. La première avait été conduite de 1951 à 1954. Les travaux avaient repris en 1954-1955 et s'étaient poursuivis par la construction des deux tours de la rue du Cendrier en 1958-1968. En 1962, une dernière tranche avait été réalisée au

numéro 5 de la rue de Chantepoulet. Les grandes marquises en porte-à-faux, une sorte de rue intérieure marchande et un foisonnement d'enseignes lumineuses étaient caractéristiques de cet immeuble. L'implantation des modules de vitrage des façades par rapport à la structure portante correspondait à la résolution fonctionnelle de l'enveloppe et le choix de petits modules permettait une division intérieure souple des locaux. Quant au cinéma Plaza, il annonçait un type d'espace véritablement nouveau, conçu spécifiquement pour le septième art et rendant hommage à sa modernité. Le lieu était conçu de façon à créer un espace moderne en étroite relation avec l'univers du cinéma américain des années cinquante.

Les principaux éléments constitutifs du complexe qui méritaient d'être conservés étaient, pour l'extérieur de l'immeuble, les panneaux de façades, les huisseries d'origine de l'entrée et des arcades, les matériaux caractéristiques des revêtements de sols et des poteaux (mosaïque), pour l'intérieur de l'immeuble, les huisseries des portes d'origines, les éléments caractéristiques des cages d'escalier (revêtements de sol, éclairages, cendriers, portes ascenseurs), les éléments en lettres découpées d'origine, les équipements des cache-convecteurs (grilles) ainsi que l'intérieur du cinéma.

Dans l'examen des mesures de sauvegarde à prendre, le conservateur a relevé qu'une difficulté consistait à savoir si le complexe devait être considéré comme un tout, ou comme trois, voire quatre parties distinctes, soit le cinéma Plaza, les parcelles 5754 et 6712, les parcelles 5755 et 5758, enfin la parcelle 5750. A cet égard, le cinéma Plaza et les parcelles 754 et 6712 constituaient la partie centrale du complexe qui avait conservé le plus d'éléments d'origine. Les immeubles situés sur les parcelles 5755 et 5758 avaient fait l'objet d'une réfection complète quelques années plus tôt. Quant à l'immeuble situé sur la parcelle 5750, le chantier aurait été supervisé par l'architecte Borsa en 1962 et formait une architecture d'accompagnement. Dès lors, pour le conservateur, une mesure de classement s'appliquant à l'ensemble devait différencier les composantes tout en précisant les éléments à conserver et la teneur de principe des cahiers des charges à élaborer.

7. La sous-commission monuments et antiquités (SCMA) puis la CMNS, en séance plénière ont, respectivement le 9 et le 29 avril 2003, préavisé favorablement la demande de classement du complexe Mont-Blanc Centre comprenant le cinéma Plaza, l'immeuble administratif et commercial situé sur les parcelles 5754 et 6712, celui situé sur les parcelles 5755 et 5758 ainsi que celui situé sur la parcelle 5750. L'élaboration d'un cahier des charges visant à énumérer les éléments dignes de protection était par ailleurs souhaitable.
8. Le 15 août 2003, la SAP, après avoir pris connaissance du dossier, a estimé que l'arrêté de classement devait contenir un inventaire détaillé et exhaustif des éléments existants à conserver ainsi qu'un cahier des charges fixant les modalités

d'interventions futures sur le complexe de Mont-Blanc Centre et du cinéma le Plaza.

9. a. Préalablement à cette procédure de classement, le département avait délivré, le 30 juin 1997, une autorisation pour la rénovation des façades des immeubles propriété de Mont-Blanc S.A. Cette autorisation était assortie de neuf conditions, dont celle de soumettre les règles de menuiserie, ainsi que le choix des matériaux et des teintes, au service des monuments et des sites avant commande (condition 6). Elle avait été prolongée à cinq reprises, la dernière fois jusqu'en juillet 2003.

b. De l'instruction de cette procédure, il ressort les faits suivants :

- Le 11 mars 1997, la CMNS avait préavisé favorablement la demande de rénovation des façades, sous réserve que les lambrequins soient détachés de la façade et non joints avec le vitrage, que chaque pose d'enseignes fasse l'objet d'une autorisation séparée et que les règles de menuiserie, le choix des matériaux et des teintes soient soumis au service des monuments et des sites avant commande.

- En novembre 2000, Monsieur Edmondo Danon, représentant de Mont-Blanc S.A., a soumis au département une nouvelle proposition de remplacement de la façade.

- Amenée à se déterminer sur cette proposition, la CMNS a déclaré, le 26 juin 2001, s'en tenir au projet autorisé en 1997.

A cette occasion, elle a relevé que l'ensemble Mont-Blanc Centre méritait une attention toute particulière quant à sa sauvegarde et à la pérennité des éléments qui en faisaient une œuvre de référence dans le contexte de l'architecture suisse et européenne de l'après-guerre. La valeur esthétique, urbaine et constructive de cet ensemble inscrivait cette opération dans une perspective historique démontrée par de nombreuses publications et études. Après la démolition de l'ensemble Gare-Centre, la pérennité du patrimoine urbain moderne et contemporain devait trouver dans cette opération de sauvegarde un modèle à la hauteur de la valeur remarquable de cette œuvre de Saugey.

- Une expertise a été confiée au bureau d'architectes Richter et Dahl Rocha qui, dans son rapport du 20 juin 2001, soulignait la valeur historique et architecturale de l'immeuble Mont-Blanc Centre. Celui-ci faisait partie du patrimoine construit de l'architecture moderne et, à ce titre, devait impérativement être sauvegardé si ce n'était dans sa substance, du moins dans son esprit.

- M. Danon a présenté une troisième proposition de traitement de façade, établie en juin 2001 par le bureau "Modus vivendi".

- Le rapport du 15 juillet 2002 des architectes F. Graf et J. Menoud concluait que l'ensemble Mont-Blanc centre était une œuvre riche et complexe par sa valeur architecturale, urbanistique et technique.

c. Le 14 avril 2003, le département a autorisé le remplacement des éléments de façades par des fenêtres conçues selon le principe d'une copie conforme de celles d'origine (ouverture à guillotine), mais comportant un verre isolant avec système d'ouverture à double guillotine. Était réservée toutefois la décision du Conseil d'Etat, compte tenu de la procédure de classement en cours.

10. Le 16 avril 2003, le Conseil d'Etat a levé l'effet suspensif de la demande de classement et a autorisé l'exécution des travaux de rénovation des façades de l'immeuble Mont-Blanc Centre.

11. Par arrêté du 24 mars 2004, le Conseil d'Etat a classé les bâtiments formant le complexe Mont-Blanc Centre - cinéma Plaza, à savoir les bâtiments G912 et G913 sis sur la parcelle 5750, G900, G901, G902, G903 et G904 sis sur la parcelle 5754, G948 sis sur les parcelles 755 et 5758 et G905 sis sur la parcelle 6712.

Concernant les éléments caractéristiques de cet ensemble, le Conseil d'Etat reprenait à son compte les observations du conservateur des monuments, qui mettait 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 correspondait à diverses fonctions. Il était 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 présentaient un intérêt essentiel, notamment sur le plan historique et sur celui de l'évolution des différentes techniques de construction. Cet ensemble pouvait ainsi être considéré comme un monument de l'architecture au sens de l'article 4 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05). La société propriétaire du bâtiment abritant le cinéma Plaza avait fait état de difficultés d'exploitation de cet équipement qui était déficitaire, cette situation pouvant, à terme, affecter la viabilité économique de cette salle. Toutefois, elle s'était 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 sans démontrer qu'une telle mesure lui causerait inévitablement un manque à gagner.

La direction du patrimoine et des sites (DPS) était invitée à mettre en œuvre un inventaire et dresser de manière aussi exhaustive que possible une liste des

éléments intérieurs des bâtiments jugés dignes de protection. En l'état, les effets attachés à l'arrêté du Conseil d'Etat ne sauraient s'étendre à ces éléments. La SAP était également invitée à établir un cahier des charges fixant les modalités d'intervention future sur les bâtiments.

Enfin, il se justifiait de prononcer la mesure de protection par un seul arrêté, même si les bâtiments étaient en mains de deux propriétaires distincts, car les bâtiments formaient un ensemble relativement cohérent et présentaient une certaine dépendance fonctionnelle.

12. Mont-Blanc S.A. a recouru auprès du Tribunal administratif contre l'arrêté de classement, le 26 avril 2004. Elle conclut à son annulation.

L'arrêté du Conseil d'Etat spécifiait que le classement portait sur les immeubles proprement dits et sur le cinéma Plaza, sans établir de distinction entre les différents bâtiments. Il ne définissait ni l'intérêt présenté par ces immeubles, ni les éléments dignes d'être protégés et admettait l'absence de tout inventaire. Ainsi, l'arrêté litigieux instituait, en l'état, un classement global, général et sans limitation de la totalité du complexe Mont-Blanc Centre.

Mont-Blanc S.A. était au bénéfice, depuis 1997, d'une autorisation de rénover la façade de l'immeuble, entrée en force. La demande de classement aurait donc dû être déclarée irrecevable en application de l'article 10 alinéa 3 LPMNS.

L'exploitation du cinéma n'était plus viable économiquement et le dernier exploitant, soit la société Europlex, l'avait fermé en février 2004. En négligeant les conséquences économiques de sa décision, le Conseil d'Etat allait à l'encontre de la jurisprudence rendue en la matière. En l'absence de toute contre-prestation de l'Etat pour la perte subie en raison d'un classement de la salle de cinéma, celui-ci était totalement disproportionné ce d'autant que, sur les trois salles de cinéma réalisées par Saugey, celle du Manhattan faisait déjà l'objet d'une mesure de sauvegarde, ce qui diminuait d'autant l'intérêt au maintien du Plaza.

Par ailleurs, Mont-Blanc S.A. avait déjà engagé des frais très largement supérieurs à ceux qu'aurait impliqués une rénovation normale en acceptant de réaliser une rénovation de ses immeubles "à l'identique". Malgré ce coût supplémentaire, les résultats au niveau de l'isolation phonique et énergétique de l'immeuble restaient médiocres, une dérogation du département avait d'ailleurs été nécessaire. Cette problématique ne manquerait pas d'influer sur le rendement possible résultant de la location des locaux. Or, ces efforts économiques devenaient insupportables si, en plus, on la privait du rendement acceptable qu'elle avait le droit de tirer de l'espace anciennement dévolu au cinéma. En outre, l'obligation de maintenir l'espace réservé au cinéma Plaza revenait à s'immiscer dans sa sphère d'activité et constituait une atteinte non seulement à la garantie de la propriété mais également à sa liberté économique. Le classement de la salle du

cinéma Plaza était dès lors totalement disproportionné et contraire à la Constitution.

En outre, il n'existait pas un intérêt public justifiant une démarche de classement. En particulier, le classement de la salle de cinéma ne s'appuyait pas sur une large frange de la population. Certains éléments invoqués pour justifier la mesure étaient erronés. C'était ainsi à tort que les milieux spécialisés parlaient de "façades en rideau". De même, le cinéma avait fait l'objet d'une rénovation importante diminuant notamment le nombre de sièges de 1250 à 700. Les innovations et solutions utilisées pour la réalisation des bâtiments représentaient en réalité une concrétisation de solutions déjà connues à l'époque et utilisées dans le cadre de la réalisation d'autres bâtiments en Suisse et dans le monde.

La mesure de classement était également inopportune dans la mesure où la façade de l'immeuble était en cours de rénovation complète. Par ailleurs, les immeubles, propriété de la Winterthur, avaient déjà été entièrement rénovés sans conservation de leur état original. La soumission à la LPMNS de tels éléments nouveaux de construction ne correspondait pas au but de cette loi. La mesure était ainsi inadéquate, inutile et disproportionnée.

La rénovation des immeubles avait été autorisée et avait fait l'objet de nombreuses démarches, rapports et expertises et les plans avaient toujours été soumis au département, de sorte qu'aucune menace ne planait sur ces bâtiments. De plus, en raison de l'importance des travaux réalisés pour sa rénovation, il n'existait pas un intérêt public suffisant pour justifier une mesure aussi générale que celle adoptée par le Conseil d'Etat.

Le classement global de l'ensemble Mont-Blanc Centre protégeait indistinctement les immeubles, y compris leur aménagement intérieur. Or, le gel des aménagements intérieurs était incompatible avec l'esprit de l'immeuble et aurait un impact direct et dramatique sur le rendement possible des bâtiments.

Enfin, ce classement engendrait une inégalité de traitement, dans la mesure où la recourante serait confrontée à des difficultés importantes chaque fois qu'elle voudrait procéder à une restauration ou une rénovation. En outre, elle devrait maintenir l'immeuble dans un état qui ne répondait que très partiellement aux exigences du marché pour des locaux commerciaux, alors que la Winterthur avait été autorisée à effectuer des rénovations et que la Ville de Genève avait pu apporter des modifications importantes aux bâtiments de l'école de Budé, au Petit-Sacconnex, pour répondre aux besoins de l'établissement.

13. Le Conseil d'Etat, soit pour lui le département, s'est opposé au recours le 10 juin 2004.

Le dispositif de l'arrêté était conforme à l'article 11 alinéa 1 lettre a LPMNS. Au demeurant, il était permis de considérer qu'une mesure de protection visait, en premier lieu et en règle générale, à préserver la "substance" du bâtiment concerné, ce qui en faisait son identité, ce qui le distinguait d'autres constructions par son caractère, son enveloppe, sa structure, ses espaces de circulation et sa typologie d'aménagement. Une telle mesure pouvait aussi englober certains des éléments formant les aménagements intérieurs d'un bâtiment, en particulier ceux d'entre eux qui ne sauraient être dissociés de l'enveloppe de ce bâtiment, notamment de ses façades extérieures, dans la mesure où ces éléments formeraient un tout inséparable avec ces dernières. Par ailleurs, l'article 15 LPMNS laissait une marge d'appréciation au Conseil d'Etat et permettait l'exécution de travaux de transformations ou une nouvelle affectation de l'immeuble classé. La mesure de classement litigieuse ne figeait pas la situation et le prétendu caractère trop large et général qui lui serait attaché n'était en rien susceptible de porter atteinte aux droits de Mont-Blanc S.A. qui étaient maintenus dans leur totalité.

S'agissant de la recevabilité de la demande de classement, l'autorisation délivrée par le département le 30 juin 1997 portait sur des travaux d'entretien et non sur une démolition des bâtiments ou sur leur transformation. De toute manière, l'autorisation n'était véritablement entrée en force que lorsque la CMNS avait donné son accord au projet, soit le 16 avril 2003.

L'exploitation du cinéma Plaza était déficitaire déjà avant l'adoption de la mesure de classement. De plus, Mont-Blanc S.A. n'établissait pas de manière convaincante qu'il n'existait aucune solution propre à garantir le maintien d'une affectation de l'espace comprenant le cinéma Plaza.

La mesure de classement litigieuse - qui faisait prévaloir l'intérêt général au maintien d'un témoin jugé d'importance dans l'histoire genevoise de l'expression cinématographique sur la liberté d'un propriétaire d'affecter à sa guise l'usage de son bien - ne vidait pas la liberté économique de sa substance et n'avait nullement pour but de favoriser une branche d'activité au détriment d'une autre. La mesure respectait ainsi la liberté économique de Mont-Blanc S.A.

Les mesures de protection du patrimoine étaient susceptibles de porter atteinte à la garantie de la propriété et devaient répondre aux conditions fixées par l'article 26 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101). L'article 15 LPMNS n'empêchait pas toute intervention sur un immeuble classé, mais soumettait celle-ci à l'accord du Conseil d'Etat. Il n'y avait dès lors pas atteinte grave à la propriété. Par ailleurs, une mesure de classement n'était pas immuable et rien n'empêchait le Conseil d'Etat, si les conceptions qui prévalaient aujourd'hui n'avaient plus cours demain, de reconsidérer sa décision.

Les conceptions en matière de protection des monuments avaient évolué et des mesures de protection pouvaient viser non seulement des œuvres d'art mais

aussi des bâtiments qui étaient les témoins caractéristiques d'une époque ou d'un style. Or, tel était le cas de l'ensemble Mont-Blanc Centre. Le concept d'intérêt public ne pouvait pas se réduire à la seule prise en considération d'avis individuels, mais impliquait un élément d'ordre qualitatif, attaché à l'objet jugé digne d'intérêt, cet élément devant présenter un certain degré d'intensité pour être à même de justifier l'intervention de l'autorité.

S'agissant des caractéristiques du complexe, la façade rideau était un terme utilisé pour désigner une façade non porteuse et il était erroné de prétendre que les innovations et autres solutions présentaient peu d'originalité. Par ailleurs, il n'existait aucun obstacle au classement d'une nouvelle façade dont les nouveaux éléments répondaient aux exigences de maintien de l'esprit et de la forme du bâtiment.

Mont-Blanc S.A. prétendait à tort que la mesure de classement aurait pour effet d'assurer une protection totale des immeubles, en particulier de la totalité de leurs éléments intérieurs. L'arrêté disposait qu'en l'état, les effets attachés à cet arrêté ne s'étendaient pas aux éléments intérieurs existants et jugés dignes de protection. La mesure s'appliquait donc aux seuls éléments qui formaient un tout inséparable avec l'enveloppe et les façades des bâtiments. Tant qu'un inventaire des éléments intérieurs ne serait pas établi, leur sauvegarde éventuelle, dans la mesure où ils seraient jugés dignes de protection, devrait être appréciée à l'aune de l'article 15 LPMNS.

Enfin, Mont-Blanc S.A. ne pouvait se prévaloir d'une inégalité de traitement ni par rapport aux immeubles de la Winterthur ni par rapport à l'école de Budé qui n'était pas au bénéfice d'une mesure de protection.

14. Le 24 juin 2004, la SAP a requis la confirmation du classement.
15. Dans sa réplique du 4 octobre 2004, Mont-Blanc S.A. a persisté dans ses conclusions, en reprenant ses précédents arguments.

Au surplus, il était incohérent de classer l'ensemble des immeubles de Mont-Blanc Centre sans définir les éléments dignes de protection. Le Conseil d'Etat avait classé ces bâtiments alors même qu'ils ne suscitaient pas l'enthousiasme du public, et il avait inventé une catégorie spéciale de classement, pour un monde imaginaire et futur. Faute de base légale, cette démarche devait être rejetée. Les effets juridiques d'un tel classement n'étaient pas anodins.

Les travaux effectués sur la façade des immeubles ne constituaient pas de l'entretien, mais bien une transformation soumise à autorisation de construire. Celle-ci était entrée en force à la fin du mois de juillet 1997 et l'existence de conditions n'y changeait rien. La demande de classement aurait donc dû être déclarée irrecevable.

L'Etat ne pouvait pas porter atteinte au droit du propriétaire à une exploitation rentable de son immeuble sans indemnisation. L'exploitation du cinéma Plaza n'était plus économiquement viable. Après la faillite du premier exploitant, celle-ci avait été reprise par Europlex qui avait également dû l'abandonner après une année. Cela prouvait l'impossibilité économique de poursuivre telle quelle une exploitation cinématographique dans le cinéma Plaza. Elle-même, en tant que propriétaire, n'était pas responsable de cette situation. Des alternatives avaient été recherchées pour l'utilisation de l'espace et des projets de surfaces commerciales avaient été retenus. La mesure de classement engendrait ainsi une perte importante. Elle devait donc être annulée.

Les bâtiments ne présentaient ni les caractéristiques ni les éléments dignes de protection mis en avant par les milieux de la protection du patrimoine. En particulier, l'immeuble ne présentait pas de façades rideaux, mais bien de simples panneaux de façades. Par ailleurs, celles-ci étaient reconstruites et il n'existait plus d'élément original en verre ou en aluminium, sous réserve de cinq panneaux conservés le long de la rue du Cendrier.

16. Le Conseil d'Etat a dupliqué le 23 décembre 2004, persistant dans ses conclusions.
17. Le 3 janvier 2005, la SAP a également dupliqué. Elle conclut au rejet du recours.
18. Mont-Blanc S.A. a transmis au Tribunal administratif ses courriers des 3 et 23 juin 2005 adressés au département, dans lesquels elle énumérait les inconvénients survenus suite à l'achèvement des travaux de construction de la façade.
19. a. Une comparution personnelle des parties a eu lieu le 27 juin 2005.

M. Danon a expliqué avoir effectué divers travaux de rénovation pour lesquels des autorisations avaient été délivrées. Il s'agissait toujours de démarches longues et fastidieuses. Mont-Blanc S.A. souhaitait pouvoir transformer l'intérieur du bâtiment au gré des besoins des locataires et réaménager l'espace de la salle de cinéma.

Les représentants du Conseil d'Etat ont indiqué avoir accordé des autorisations pour des modifications de cloisons en insistant sur le fait que les structures ne devaient pas être touchées, pour éviter leur effondrement.

Les seules contraintes se situaient au niveau de la façade, des structures et de la salle de cinéma. La distribution faisait partie de la typologie du bâtiment qui ne pouvait pas être modifiée. En conséquence, la diminution des surfaces des couloirs, des escaliers, etc. n'était pas envisageable. En revanche, rien ne s'opposait au remodelage des surfaces de bureaux à l'intérieur de celles-ci.

Le département souhaitait idéalement le maintien de la salle de cinéma tel quel. Dans la mesure où la structure architecturale était sauvegardée, l'autorité ne s'opposerait pas à une transformation compatible avec le maintien de la substance du bâtiment. Si le projet était en adéquation avec la protection du patrimoine, elle ne s'opposerait pas à la création de mezzanines, par exemple.

M. Danon a précisé qu'un réel problème se posait pour des transformations en sauvegardant la volumétrie et l'espace notamment, vu les 20 mètres de hauteur. Pour redémarrer l'exploitation du cinéma, un investissement de CHF 1,5 million serait nécessaire.

b. M. Danon a refusé de signer le procès-verbal.

20. Le même jour, le Tribunal administratif a procédé à un transport sur place en présence des parties.

Le juge délégué a pu constater que le bâtiment abritant le cinéma était bordé, côté rue de Chantepoulet par la librairie Payot et, côté rue du Cendrier, par le magasin Cottonshop. A certains étages, il y avait des stores en toile sur la façade ou des stores à lamelles à l'intérieur du bâtiment. Les impostes n'étaient pas dotées de stores.

Mont-Blanc S.A. s'est plainte d'une inégalité de traitement avec le bâtiment suivant, propriété de la Winterthur, qui avait obtenu les autorisations nécessaires pour placer des stores, ce qui n'était pas son cas. Par ailleurs, des travaux, imposés par l'Etat de Genève et qu'elle avait fait exécuter présentaient des problèmes d'étanchéité.

Le représentant du Conseil d'Etat a contesté l'existence d'une inégalité de traitement. Le bâtiment de Mont-Blanc S.A. ne comprenait pas de stores du tout à l'origine. L'architecte avait prévu des lamelles à l'intérieur.

Les participants au transport sur place se sont rendus à l'intérieur du cinéma. Après avoir passé les caisses, ils ont débouché dans un grand hall qui donnait accès à la fois à la salle de cinéma, à un établissement public ouvert sur la rue et à des escaliers conduisant aux balcons de l'établissement.

S'agissant des interventions envisageables, le représentant du Conseil d'Etat s'est 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 ne fallait pas non plus tenter de réaliser le plus possible de nouvelles surfaces.

Ensuite, les participants au transport sur place se sont rendus dans l'immeuble sis 1-3 rue de Chantepoulet. Une seule entrée permettait d'accéder à l'immeuble. Au premier étage, un hall central donnait sur quatre portes. M. Danon

a expliqué que chaque porte ouvrait sur un long couloir autour duquel étaient organisés les espaces de bureaux.

Les participants ont encore pu observer les rampes d'escalier en verre transparent et des colonnes recouvertes de petites faïences vertes qui soutenaient l'édifice à chaque étage.

Puis, ils ont emprunté les ascenseurs pour monter au sixième étage. Côté rue du Cendrier, il y avait une très grande vasque en "S" vide. S'agissant des fenêtres, le juge délégué a remarqué que, même si la partie basse était fermée, la partie supérieure pouvait être ouverte. Mont-Blanc S.A. a exposé que ceci empêchait de sécuriser les locaux qui avaient été cambriolés à plusieurs reprises.

Le représentant de la SAP a expliqué que chaque étage du bâtiment était différent et que les locaux avaient toujours été cloisonnés au gré des preneurs successifs, ce qui était aussi typique de l'époque, mais que les structures porteuses n'avaient jamais été touchées.

21. Le 15 juillet 2005, Mont-Blanc S.A. a transmis ses observations au sujet du procès-verbal dressé lors du transport sur place. En particulier, elle a précisé que la distribution des locaux variait à chaque étage et que seuls certains d'entre eux avaient un couloir central. Il n'existait plus de colonnes recouvertes de faïences dans les étages, mais uniquement dans le hall d'entrée.
22. Le 22 juillet 2005, 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. Le présent litige est circonscrit aux seules questions liées au classement des immeubles propriété de la recourante, soit les immeubles G900, G901, G902, G903, G904, G905, G912, G913 et G948 érigés sur les parcelles 5750, 5754 et 6712.
3. a. Conformément à l'article 4 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05), 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 représentent un intérêt archéologique, historique,

artistique, scientifique ou éducatif ainsi que les terrains contenant ces objets ou leurs abords.

b. Pour assurer la protection d'un monument ou d'une antiquité au sens de l'article 4 LPMNS, le Conseil d'Etat peut procéder à son classement par voie d'arrêté assorti, au besoin, d'un plan approprié (art. 10 al. 1 LPMNS).

4. Selon la recourante, le Conseil d'Etat aurait dû déclarer irrecevable la demande de classement déposée par la SAP.

5. a. Si une demande de classement est faite en une requête motivée par une association, le Conseil d'Etat est tenu de statuer (art. 10 al. 2 LPMNS).

Toutefois, si la demande porte sur un immeuble dont la démolition ou la transformation a fait l'objet d'un préavis favorable de la CMNS et est prévue par une autorisation de construire ou de démolir en force, elle est sans délai déclarée irrecevable (art. 10 al. 3 ch. 1 LPMNS).

b. L'actuel article 10 alinéa 3 LPMNS est entré en vigueur le 4 août 2005. Auparavant, il avait déjà subi une modification le 23 janvier 2004, entrée en vigueur le 20 mars 2004 et dont la teneur était très proche du texte actuel. Avant ces modifications, l'article 10 alinéa 3 LPMNS prévoyait que la demande de classement sur un immeuble dont la démolition ou la transformation avait fait l'objet d'un préavis favorable de la CMNS et était prévue par une autorisation de construire ou de démolir en force devait être soumise sans délai à cette commission. Si cette dernière confirmait son précédent préavis, la demande de classement était déclarée irrecevable.

En l'espèce, la demande d'autorisation a été préavisée favorablement par la CMNS sous réserve de la réalisation de certaines conditions, dont la nécessité de soumettre les règles de menuiserie ainsi que le choix des matériaux et des teintes au service des monuments et des sites. Cette condition a été reprise par le département lors de la délivrance de l'autorisation, le 30 juin 1997.

Lorsque la demande de classement des bâtiments de la recourante a été déposée par la SAP, le 10 janvier 2002, des propositions étaient étudiées par la CMNS et par le département pour permettre la rénovation des façades conformément à l'autorisation DD 94'729 et, en particulier, à la condition susmentionnée. Finalement, les travaux ont été autorisés par le département le 14 avril 2003. Le Conseil d'Etat était dès lors fondé à statuer sur la demande de classement formulée par la SAP.

De plus, il convient de relever que les modifications apportées à l'article 10 alinéa 3 LPMNS en 2004 et 2005 étaient motivées par le désir d'éviter les demandes de classement dilatoires (MGC 2001-2002, X, p. 4663ss, 4665). Or, en l'occurrence, la demande de classement n'a nullement empêché l'autorisation et

l'exécution des travaux de rénovation des façades. Ce grief doit dès lors être rejeté.

6. La recourante se plaint de l'absence de distinction opérée par l'arrêté litigieux entre les différents immeubles.
7. L'arrêté définit l'immeuble classé, le cas échéant ses abords, et l'intérêt qu'il présente, les mesures de protection déjà prises ainsi que les mesures souhaitables de conservation ou de restauration (art. 11 al. 1 LPMNS). Aucune autre condition n'est posée par la LPMNS ou par son règlement d'exécution.
8. En l'occurrence, l'arrêté du Conseil d'Etat déclare comme classés les bâtiments G912 et G913 sis sur la parcelle 5750, G900, G901, G902, G903 et G904 sis sur la parcelle 5754, G948, sis sur les parcelles 5755 et 5758 ainsi que le bâtiment G905 sis sur la parcelle 6712. L'adoption d'un seul arrêté est justifiée par l'ensemble relativement cohérent formé par les bâtiments et leur dépendance fonctionnelle certaine.

Selon le Conseil d'Etat, le complexe du Mont-Blanc - cinéma Plaza est caractérisé, en particulier, par 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. Il présente un intérêt certain, notamment sur le plan historique et sur celui de l'évolution des différentes techniques de construction. Des mesures sont préconisées, soit l'établissement d'un inventaire des éléments intérieurs jugés dignes de protection et d'un cahier des charges fixant les modalités d'intervention future sur les bâtiments.

L'arrêté du 24 mars 2004 respecte ainsi les exigences fixées à l'article 11 LPMNS.

9. Pour la recourante, les bâtiments, objets de la présente procédure, ne méritent pas d'être protégés.
10. a. Lorsqu'une procédure de classement est ouverte en vertu de l'article 10 LPMNS, le propriétaire est informé personnellement. Il est invité à formuler ses observations (art. 12 al. 1 et 2 LPMNS ; art. 22 al. 2 du règlement général d'exécution de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 29 novembre 1976 - RLPMNS - L 4 05.01).

L'association ayant requis le classement est partie à la procédure. Elle est invitée à formuler ses observations à l'intention du Conseil d'Etat (art. 12 al. 3 LPMNS ; art. 22 al. 4 RLPMNS).

La commune du lieu de situation est également consultée (art. 14 LPMNS ; art. 22 al. 3 RLPMNS). L'autorité compétente pour émettre le préavis est le

Conseil administratif (art. 48 let. h de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984 - B 6 05).

Enfin, le Conseil d'Etat doit s'entourer du préavis de la CMNS (art. 5 al. 2 let. d RLPMS).

11. a. Selon une jurisprudence bien établie, le tribunal de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci.
 - b. Lorsque l'autorité s'écarte des préavis, le Tribunal administratif peut revoir librement l'interprétation des notions juridiques indéterminées, mais contrôle sous le seul angle de l'excès et de l'abus de pouvoir, l'exercice de la liberté d'appréciation de l'administration, en mettant l'accent sur le principe de la proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable et sur le respect de l'intérêt public en cas d'octroi de l'autorisation malgré un préavis défavorable.
 - c. Lorsque la consultation de la CMNS est imposée par la loi, le préavis de cette commission a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours. En revanche, le Tribunal administratif ne s'impose pas de réserves face à un préavis négatif de la CMNS lorsque ce dernier a été requis sans nécessité et que l'objet architectural litigieux n'est pas complexe.
 - d. Enfin, le Tribunal administratif, lorsqu'il est confronté à des préavis divergents, a d'autant moins de raisons de s'imposer une certaine restriction de son propre pouvoir d'examen qu'il a procédé à un transport sur place (ATA/144/2004 du 10 février 2004 et les réf. citées).
12. a. S'agissant de la notion de monument, un certain nombre de critères stables ont été établis par la législation, la doctrine et la jurisprudence. D'abord, un monument est toujours un bâtiment, fruit d'une activité humaine. Ensuite, tout monument doit être oeuvre digne de protection du fait de sa signification historique, artistique, scientifique ou culturelle. Il appartient aux historiens, historiens de l'art et autres spécialistes de déterminer si les caractéristiques présentées par le monument le rendent digne de protection, d'après leur connaissance et leur spécialité. A ce titre, il suffit qu'au moment de sa création, le monument offre certaines caractéristiques au regard des critères déjà vus pour justifier son classement, sans pour autant devoir être exceptionnel dans l'abstrait. Un édifice peut également devenir significatif du fait de l'évolution de la situation et d'une rareté qu'il aurait gagnée. Les particularités du bâtiment doivent au moins apparaître aux spécialistes et trouver le reflet dans la tradition populaire sans trop s'en écarter (ATA/80/2001 du 6 février 2001 ; ATA/280/2000 du 9 mai 2000 et les références citées; P. VOGEL, La protection des monuments historiques, 1982, p. 24 et les références citées).

b. Selon la Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites, élaborée et adoptée à l'échelle internationale en 1964 à Venise à l'occasion du 2ème congrès international des architectes et des techniciens des monuments historiques (ci-après : Charte de Venise), la notion de monument historique comprend tant la création architecturale isolée que le site urbain ou rural qui porte témoignage d'une civilisation particulière, d'une évolution significative ou d'un événement historique. Elle s'étend non seulement aux grandes créations mais aussi aux œuvres modestes qui ont acquis avec le temps une signification culturelle (art. 1 Charte de Venise).

c. Les conceptions en matière de protection du patrimoine moderne ont évolué. Alors qu'à l'origine, la mesure de classement visait essentiellement les monuments historiques, à savoir des édifices publics, civils ou religieux, ainsi que des sites et objets à valeur archéologique, elle s'est peu à peu étendue à des immeubles et objets plus modestes, que l'on a qualifié de patrimoine dit "mineur", caractéristique de la campagne genevoise, pour enfin s'ouvrir sur une prise de conscience de l'importance du patrimoine hérité du XIXème siècle et de la nécessité de sauvegarder un patrimoine plus récent, voire contemporain (ATA/89/2000 du 8 février 2000).

13. a. Dans le cas d'espèce, entérinant le préavis émis le 9 avril 2003 par la SCMA, la CMNS a préavisé favorablement la demande de classement du complexe Mont-Blanc Centre, le 29 avril 2003. Cette commission avait déjà, à l'unanimité, été favorable à l'ouverture d'une procédure de classement. Elle avait également relevé, le 26 juin 2001, dans le cadre de l'autorisation de construire DD 94'729, la valeur esthétique, urbaine et constructive de l'ensemble du Mont-Blanc.

De son côté, le Conseil administratif de la Ville de Genève a émis, le 12 février 2003, un préavis favorable au classement des immeubles litigieux. Il distinguait trois parties et préconisait, s'agissant des bâtiments propriété de la recourante, une attention particulière pour la partie édifiée sur les parcelles 5754 et 6712 et plus souple pour l'édifice sis sur la parcelle 5750.

Les préavis requis dans le cadre de la présente procédure sont donc tous deux favorables. Ils ont été rendus par des personnes compétentes et reposent sur une étude approfondie du dossier.

- b. D'autres spécialistes ont été amenés à s'exprimer sur les qualités des immeubles de la recourante.

Ainsi, le 19 mars 2003, le conservateur des monuments a conclu, au terme d'un rapport sérieux et motivé, qu'une mesure de classement du cinéma Plaza et des immeubles de Mont-Blanc Centre se justifiait.

Dans le cadre de l'examen des plans de détail pour la rénovation des façades, le rapport du 20 juin 2001 du bureau d'architectes Richter et Dahl Rocha a retenu la valeur historique et architecturale de l'immeuble Mont-Blanc Centre qui faisait partie du patrimoine construit de l'architecture moderne. Les architectes F. Graf et J. Menoud ont également reconnu la valeur architecturale, urbanistique et technique de l'ensemble Mont-Blanc Centre dans leur expertise du 15 juillet 2002.

Enfin, le professeur Reichlin avait évoqué, le 8 novembre 2000, lors de sa demande d'ouverture d'une procédure de classement, les caractéristiques constructives et spatiales novatrices avec un caractère unique de l'ensemble urbain Mont-Blanc Centre - cinéma Plaza.

c. La valeur du complexe Mont-Blanc Centre- cinéma Plaza se retrouve encore dans la littérature spécialisée : « tant au niveau des principes d'implantation, du contenu et de l'expression architecturale que du point de vue des solutions constructives adoptées, 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 conteneur des fonctions urbaines modernes. [...] 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 » (I. CHAROLLAIS, J.-M. LAMUNIÈRE, M. NEMEC, *l'architecture à Genève 1919-1975*, vol. 1, 1999, p. 727).

L'expression architecturale de Mont-Blanc Centre s'exprime notamment dans ses façades. Pour la première fois en Suisse, une façade rideau d'aluminium et de verre habille un immeuble commercial (guide d'architecture moderne de Genève, 1968, p. 31). Le choix d'un module unique de vitrage, dont la mise au point inclut tant des données constructives, expressives que fonctionnelles, va conditionner cette réalisation sous différents aspects, tous proches des préoccupations de l'architecte et de son art de bâtir. Il s'agit de panneaux de façade en aluminium et verre, aux cotes précises de 1,02 mètres de largeur et de 2,61 mètres de hauteur. En concevant un tel élément, répété à mille exemplaires - c'est une innovation pour l'époque -, il ne s'agit pas uniquement de réaliser un processus rationnel de construction : il y a également volonté de permettre une liberté dans la répartition interne de l'espace, des variations dans l'aménagement des bureaux pouvant s'organiser librement en fonction du module choisi (Mont-Blanc Centre et le cinéma Plaza in « Face », Genève, 1991, p. 49).

S'agissant plus spécifiquement de la salle de cinéma, il faut attendre l'après-guerre et les réalisations de Marc-Joseph Saugey pour voir naître à Genève un type d'espace véritablement nouveau, conçu spécifiquement pour le septième art et rendant hommage à sa modernité. Premier d'une série de trois cinéma conçus par l'architecte, le Plaza est aussi le premier exemple genevois de salle de cinéma dont les concepts distributifs, constructifs et spatiaux répondent réellement à la

nouveauté du programme. Située à l'avant-garde architecturale et surtout urbanistique, cette salle de 1250 places s'insère dans le vaste complexe urbain multifonctionnel de Mont-Blanc Centre. Ouvert sur un foyer de double hauteur, le volume unique de la 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, renforcée par l'usage de matériaux contemporains tels que le verre, le métal et les tissus tendus (I. CHAROLLAIS, J.-M. LAMUNIERE, M. NEMEC, op. cit., vol. 2, p. 557).

14. Les éléments invoqués par la recourante ne permettent pas de minimiser l'œuvre de Saugey. En particulier, même à considérer qu'il ne s'agisse pas de façades-rideaux au sens strictement architectural du terme, le caractère novateur des façades ressort clairement de la littérature.

15. S'agissant de la restauration des façades, l'évolution en matière de conservation des monuments, et partant de leur classement, peut se résumer en deux mots : "conserver n'est pas congeler" (A. CORBOZ, "Le territoire comme palimpseste"; in Diogène, Paris, janvier-mars 1983, no 121). Dans cette optique, la protection du patrimoine architectural permet de renouer avec l'histoire, et d'accomplir une médiation nouvelle entre le passé et le présent. Le patrimoine n'est ni vestige archéologique ni objet de musée : il reste avant tout le cadre de vie de ses habitants (ATA/280/2000 du 9 mai 2000, consid. 13b).

Dans le cas d'espèce, les façades des immeubles de la recourante ont été rénovées. Toutefois, cette rénovation, qui a fait l'objet de nombreux rapports et préavis, respecte les éléments d'origine et ne dénature aucunement l'œuvre de Saugey. Elle ne s'oppose ainsi pas au prononcé d'une mesure de classement.

16. Le Conseil d'Etat a dès lors qualifié à juste titre de monuments, au sens de la LPMNS, les bâtiments G900, G901, G902, G903, G904, G905, G912, G913 et G948 sis sur les parcelles 5750, 5754 et 6712.

17. Reste à déterminer si cette mesure est compatible avec les libertés constitutionnelles de la recourante, en particulier avec la garantie de la propriété.

18. a. L'assujettissement d'un immeuble à des mesures de conservation ou de protection du patrimoine naturel ou bâti constitue une restriction du droit de propriété garanti par l'article 26 alinéa 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 (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.28/2004 du 12 octobre 2004, consid. 2).

b. En principe, les restrictions de la propriété ordonnées pour protéger les monuments et les sites naturels ou bâtis sont d'intérêt public et celui-ci prévaut sur l'intérêt privé lié à une utilisation financière optimale du bâtiment (ATF 126 I 219 consid. 2c p. 221; 120 Ia 270 consid. 6c p. 285; 119 Ia 305 consid. 4b p. 309). Tout objet ne méritant pas une protection, il faut procéder à une appréciation d'ensemble, en fonction de critères objectifs ou scientifiques. Pour le classement d'un bâtiment, la jurisprudence prescrit de prendre en considération les aspects culturels, historiques, artistiques et urbanistiques. La mesure ne doit pas être destinée à satisfaire uniquement un cercle restreint de spécialistes ; elle doit au contraire apparaître légitime aux yeux du public ou d'une grande partie de la population, pour avoir en quelque sorte une valeur générale (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.28/2004 précité, consid. 2.2.1)

c. Le principe de la proportionnalité exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés et que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive; 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 (ATF 124 I 40 consid. 3e p. 44/45; 119 Ia 348 consid. 2a p. 353; 118 Ia 394 consid. 2b p. 397). Sous ce dernier aspect (principe de proportionnalité au sens étroit), une mesure de protection des monuments est incompatible avec la Constitution si, dans la pesée des intérêts en présence, elle produit des effets insupportables pour le propriétaire. Savoir ce qu'il en est ne dépend pas seulement de l'appréciation des conséquences financières de la mesure critiquée, mais aussi de son caractère nécessaire : plus un bâtiment est digne d'être conservé, moins les exigences de la rentabilité doivent être prises en compte (ATF 118 Ia 384 consid. 5e p. 393).

L'autorité qui ordonne le classement d'un bâtiment doit s'entourer de précautions particulières lorsque cette mesure produit concrètement l'effet de maintenir l'affectation du bâtiment et oblige le propriétaire à poursuivre, même contre son gré, une activité économique déterminée. S'agissant d'une restriction grave au droit de propriété, l'autorité doit, en premier lieu, établir les faits de telle manière qu'apparaissent clairement toutes les conséquences du classement, tant pour ce qui concerne le bâtiment lui-même et son utilisation future, que le rendement que le propriétaire pourra désormais en escompter. A cette fin, l'autorité et le propriétaire doivent se concerter pour examiner tous les effets du classement, étudier d'éventuelles variantes et solutions alternatives, fixer les modalités, les charges et les conditions de l'utilisation future. Cette obligation de collaborer ne change pas la nature de l'acte de classement, qui n'en devient pas négociable pour autant, et demeure une prérogative exclusive et unilatérale de l'Etat. De même, l'éventuel défaut de coopération du propriétaire dans la phase de l'instruction de la cause n'empêchera pas l'Etat d'ordonner le classement, si l'état de fait est établi clairement et complètement. Cela fait, et après la pesée des intérêts en présence, une mesure de classement est proportionnée, partant compa-

tible avec l'article 26 alinéa 1 Cst., si elle garantit au propriétaire un rendement acceptable. Celui-ci peut soit résulter de la continuation de l'activité économique antérieure, soit d'une reconversion totale ou partielle, pourvu que les frais de celle-ci puissent être raisonnablement mis à la charge du propriétaire. A défaut, l'Etat doit ou renoncer à la mesure de classement envisagée, ou en réduire la portée, ou encore la maintenir, mais à la condition, dans ce dernier cas, de prêter son concours, y compris financier, au changement d'affectation nécessaire, voire à l'exploitation future du bâtiment (ATF 126 I 219, consid. 2h pp.225-226).

19. La recourante invoque l'absence d'intérêt public.
20. Comme vu précédemment, les bâtiments de la recourante présentent un intérêt historique, architectural, urbanistique et technique. La population n'a pas eu à se prononcer sur la question du classement du complexe Mont-Blanc - cinéma Plaza. Il ne fait cependant aucun doute que depuis son édification, ce complexe a marqué la vie genevoise. Il est dès lors inexact de prétendre que la mesure vise à satisfaire uniquement un petit cercle de spécialistes.

Par ailleurs, comme le tribunal de céans a déjà eu l'occasion de le relever, les investissements opérés par la propriétaire et la réalisation récente de travaux de rénovation ne confèrent aucune certitude quant à la conservation du bâtiment en l'état (ATA/280/2000 du 9 mai 2000 ; ATA/796/1998 du 8 décembre 1998).

En conséquence, le classement des bâtiments de la recourante est justifié par un intérêt public.

21. La recourante reproche à l'arrêté du Conseil d'Etat d'instituer un gel des aménagements intérieurs incompatible avec l'esprit de l'immeuble. De plus, les contraintes résultant du classement auraient des conséquences directes sur le rendement, car elle ne pourrait procéder aux travaux requis par les locataires. S'agissant du Plaza, son classement l'obligerait à maintenir l'affectation de la salle comme cinéma. Or, cette activité était largement déficitaire.
22. Le classement d'un bâtiment a pour effet de soumettre à autorisation du Conseil d'Etat toute démolition, transformations importantes ou changement dans la destination (art. 15 al. 1 LPMNS). Seuls les simples travaux ordinaires d'entretien et les transformations de peu d'importance qui ont fait l'objet d'un préavis favorable de la part de la CMNS et d'une demande d'autorisation ordinaire au sens de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) peuvent être autorisés par l'autorité compétente (art. 15 al. 3 LPMNS). Il impose aussi au propriétaire d'entretenir l'édifice (art 19 al. 1 LPMNS). L'Etat peut participer financièrement aux frais de conservation, d'entretien et de restauration de l'immeuble classé (art. 22 al. 1 LPMNS).

L'arrêté de classement est d'une durée indéterminée (art. 11 al. 2 LPMNS) et ne peut être modifié ou abrogé que pour des motifs prépondérants d'intérêt public ou si l'immeuble qu'il protège ne présente plus d'intérêt du point de vue de la LPMNS (art. 18 al. 1 LPMNS).

23. Le département a expliqué, dans ses écritures, qu'une mesure de protection visait en premier lieu et en règle générale, à préserver la "substance" du bâtiment concerné par une telle mesure, ce qui en faisait son identité, ce qui le distinguait d'autres constructions, par son caractère, son enveloppe, sa structure, ses espaces de circulation et sa typologie d'aménagement.

Lors de la comparution personnelle et du transport sur place, il a été précisé que, pour le cas d'espèce, les contraintes se situaient au niveau de la façade, des structures et de la salle de cinéma. La distribution faisait partie de la typologie du bâtiment et devait être maintenue. Les surfaces des couloirs et des escaliers ne pouvaient dès lors pas être modifiées. En revanche, un remodelage des surfaces de bureaux à l'intérieur de celles-ci était possible. D'ailleurs, des autorisations pour des modifications de cloisons avaient déjà été délivrées.

Il découle de ce qui précède que même si l'approbation du Conseil d'Etat est requis, la recourante peut continuer à réaliser des travaux dans ses bâtiments et répondre à la demande des locataires dans les limites susmentionnées. En particulier, la distribution intérieure des locaux loués reste aménageable. Cela correspond d'ailleurs à la conception de Saugey, pour lequel la répartition de l'espace devait être adaptable aux besoins de chaque époque. Pour les immeubles qui abritent les bureaux et les commerces, il n'y a donc pas violation du principe de la proportionnalité.

24. La situation est plus délicate en ce qui concerne la salle de cinéma. Dans son arrêté, le Conseil d'Etat n'a pas examiné les conséquences du classement pour la recourante. Or, il n'est pas contestable que, suite à l'émergence des salles « multiplex », les cinémas ont rencontré des difficultés économiques et que la plupart ont dû fermer. Dans le cas précis, un premier exploitant a fait faillite. La société Europlex a alors repris l'exploitation de la salle mais a cessé son activité, faute d'une rentabilité suffisante, après une année.

Il convient dès lors 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. La cause sera donc renvoyée au Conseil d'Etat pour qu'il enquête sur ce point.

25. La recourante se plaint enfin d'une inégalité de traitement, la Winterthur ayant pu procéder à des rénovations de ses immeubles sans contrainte. Ce faisant,

la recourante conteste les conditions de l'autorisation DD 94729 et non la mesure de classement. Pour le surplus, le tribunal de céans relèvera qu'il n'y a pas d'inégalité de traitement, car le classement inclut également les bâtiments propriété de la Winterthur. Il n'y a pas non plus d'inégalité de traitement avec l'école de Budé, puisque celle-ci ne fait pas l'objet d'une mesure de protection.

26. Il ressort de ce qui précède que le Conseil d'Etat n'a pas outrepassé son pouvoir d'appréciation en classant les bâtiments G900, G901, G902, G903, G904, G912, G913 et G948. En revanche, il ne pouvait, sans procéder à un examen plus approfondi, classer le bâtiment G905 comprenant la salle de cinéma.

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

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 26 avril 2004 par S.A. Mont-Blanc Centre contre l'arrêté du Conseil d'Etat du 24 mars 2004 ;

au fond :

l'admet partiellement ;

renvoie la cause au Conseil d'Etat pour qu'il procède à une étude claire et complète au sens des considérants pour le bâtiment G905 abritant la salle de cinéma ;

confirme l'arrêté du Conseil d'Etat du 24 mars 2004 pour le surplus ;

met à la charge de la recourante un émolument de CHF 2'000.- ;

met à la charge du Conseil d'Etat un émolument de CHF 2'000.- ;

alloue à la recourante une indemnité de CHF 1'500.- à charge de l'Etat de Genève ;

communiqua le présent arrêt à Me Daniel Peregrina, avocat de la recourante, au Conseil d'Etat ainsi qu'à Me 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 :

C. Del Gaudio-Siegrist

le président :

F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :