

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4057/2006-DCTI

ATA/151/2007

**ARRÊT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**du 27 mars 2007**

dans la cause

**VILLE DE GENÈVE**

contre

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

et

**Monsieur Jean-Philippe BUCHER**

**Monsieur Zaccaria D'AGOSTIN**

**Messieurs Bernard et Pierre DING**

appelés en cause

représentés par Me Pascal Petroz, avocat

---

## EN FAIT

1. a. Monsieur Jean-Philippe Bucher est propriétaire de la parcelle n° 242, feuille 8 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, sise à l'angle de l'avenue de la Grenade 28 et de la rue Sillem 3. Sur cette parcelle, anciennement propriété de la société Grenadine, Disch et Cie, sont répertoriés une maison d'habitation (bâtiment B184 - rue Sillem 3) ainsi que deux garages (bâtiments B182 et B183 - avenue de la Grenade 28).
- b. Messieurs Pierre et Bernard Ding sont copropriétaires de la parcelle n° 244, feuille 8 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, qui comprend le bâtiment B187, situé au 19, rue de l'Avenir/rue Sillem 1.
- c. Suite à la cession de la part de copropriété de Monsieur Michel Fornallaz le 20 décembre 2006, Monsieur Zaccaria D'Agostin est seul propriétaire de la parcelle n° 243, feuille 8 de la commune de Genève, section Eaux-Vives, à l'adresse 17, rue de l'Avenir, sur laquelle est érigé un immeuble d'habitation (bâtiment B186).

2. Le 15 décembre 1993, le 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 : le département) a délivré une autorisation de démolir (M 3933) pour les bâtiments sis sur les parcelles n<sup>os</sup> 242, 243 et 244 ainsi qu'une autorisation de construire (DD 92'406) pour la construction d'un seul immeuble de cinq étages sur rez-de-chaussée plus attique.

Ce projet n'a jamais été réalisé.

3. Le 16 novembre 2001, M. Bucher et Monsieur Jean-Michel Moret ont requis de nouvelles autorisations pour démolir (M 5050-2) et reconstruire (DD 97'552-2) un immeuble d'habitation de quatre étages plus attique avec des arcades commerciales au rez-de-chaussée et trois étages de parking en sous-sol, sur les parcelles n<sup>os</sup> 242, 243 et 244.
4. Dans le cadre de la demande de démolition des immeubles, différents rapports et préavis ont été émis, notamment :

- Le 4 février 2002, la Ville de Genève (ci-après : la ville) a préavisé défavorablement le projet notamment vu l'intérêt patrimonial des deux bâtiments de tête donnant sur la rue Sillem (B184 et B187) et, subsidiairement, de celui situé sur la rue de l'Avenir (B186). Elle s'opposait à la démolition de ces trois immeubles tant qu'une alternative pour un éventuel maintien et une rénovation du bâti

existant, significatif du point de vue du patrimoine, n'était pas préalablement étudiée ;

- Une notice historique établie par la direction du patrimoine et des sites le 16 avril 2002 a relevé que les édifices concernés appartenaient à la première urbanisation de la partie orientale des Eaux-Vives, lorsque les jardins d'anciennes propriétés étaient morcelés permettant la construction de petites unités, installées d'une façon encore très empirique. L'existence d'un ancien « Clos Sillem » expliquait peut-être la disposition un peu particulière des lieux, bordés jusqu'au début des années 1870, du côté du chemin de l'Avenir, par le « nant des Ecrevisses ».

Le petit bâtiment d'un étage sur rez du 1, rue Sillem/19, rue de l'Avenir avait été cadastré en juin 1874 alors que les bâtiments sis 17, rue de l'Avenir et 3, rue Sillem/28, rue de la Grenade, caractérisés tous les deux par le système de pans coupés, avaient été cadastrés en 1876.

Il ressortait encore d'une évaluation extérieure que les deux petites maisons en tête de l'îlot représentaient l'un des derniers exemples d'architecture faubourienne dans le quartier des Eaux-Vives. Destinées à l'habitat individuel de leur propriétaire, tout en réservant au rez-de-chaussée un espace commercial ou artisanal, elles ne manquaient pas, malgré leur simplicité, d'une certaine élégance. Elles constituaient d'ailleurs un petit ensemble, témoin d'une étape du développement de la ville.

Le bâtiment du 17, rue de l'Avenir était d'un type différent. D'un gabarit plus élevé, sans arcades commerciales au rez-de-chaussée, il s'agissait d'un immeuble de rapport d'une catégorie extrêmement modeste, sans aucune recherche du moindre décor.

- Le 17 avril 2002, la sous-commission des monuments et antiquités (ci-après : SCMA) de la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) a préavisé défavorablement le projet de démolition. Il ressortait d'une brève étude historique menée par la direction du patrimoine et des sites que les objets concernés s'inscrivaient comme des témoins de la première urbanisation du quartier des Eaux-Vives et que cette tête d'îlot constituait une des mémoires architecturale du quartier.

Suite à une visite des lieux effectuée par l'un des membres de la commission, la SCMA est revenue, le 9 octobre 2002, sur son préavis et a souscrit à la démolition des immeubles sis sur les parcelles n<sup>os</sup> 242

et 243 mais elle est restée opposée à la démolition des bâtiments de tête occupant la parcelle n° 244. Les bâtiments B182, B183 et B186 ne présentaient plus un état permettant leur conservation et/ou justifiant leur maintien. En revanche, les bâtiments B187 et B184 s'inscrivaient comme des témoins de l'architecture et de la formation du tissu des faubourgs. Par leur implantation, leur volumétrie et leur gabarit, ils présentaient un intérêt urbanistique et historique qu'il convenait de sauvegarder à l'échelle du tissu urbain. Dans leur état actuel, ils pouvaient faire l'objet d'une réhabilitation tout en permettant le développement d'un projet de bâtiments nouveaux sur les parcelles contiguës ;

- Le 10 juin 2002, la direction du patrimoine et des sites a relevé, outre les qualités historiques et patrimoniales (valeur de témoignage) des édifices existants, leurs propriétés urbanistiques. Ces bâtiments constituaient non seulement quelques-uns des derniers témoins de l'urbanisation primitive du quartier formée du maillage serré d'immeubles modestes aux fonctions mélangées (habitat et artisanat) mais ils préservaient également, par leurs proportions, une rupture nécessaire dans un tissu urbain particulièrement dense, favorisant la circulation de l'air et du soleil. Leur position en tête d'îlot les mettait en outre dans une situation urbaine où ces caractères devenaient particulièrement significatifs. Dès lors, si la démolition de ces trois édifices pouvait être envisagée compte tenu de leur état de dégradation et des difficultés de leur éventuelle réhabilitation, ce ne saurait être qu'à la condition expresse que le projet de substitution sache restituer ces caractères urbains, certes pas sous forme de pastiche, mais en les traduisant dans un langage architectural contemporain clair, modeste et de qualité.

5. Le département a délivré les autorisations de démolir (M 5050-2) et de construire (DD 97'552-2) le 7 août 2003.
6.
  - a. La ville et l'association patrimoine vivant (ci-après : APV) ont interjeté recours, respectivement les 5 et 10 septembre 2003, auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la CCRMC) contre les autorisations précitées.
  - b. Par décision du 23 février 2004, la CCRMC a annulé les autorisations. Le projet ne satisfaisait pas aux exigences de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20).
  - c. Cette décision a été confirmée par le Tribunal administratif dans l'ATA/765/2005 du 15 novembre 2005.

7. Parallèlement, APV a adressé, le 8 septembre 2003, une demande urgente de mise à l'inventaire des immeubles 1-3, rue Sillem et 14-19, rue de l'Avenir. Ceux-ci formaient un ensemble digne d'intérêt de la partie ancienne du quartier des Eaux-Vives et constituaient un témoignage historique précieux bénéficiant d'une architecture soignée, qui avait conservé aujourd'hui encore nombre de ses qualités d'origine.
8. Invitée à se prononcer, la ville a, le 10 mars 2004, préavisé favorablement l'inscription à l'inventaire des bâtiments B184, B186 et B187.

La notice historique établie par la direction du patrimoine et des sites, dont les conclusions avaient été adoptées par les experts de la CMNS, attestait de la particularité des bâtiments. Ces derniers formaient un ensemble constituant un vestige de la première urbanisation du quartier. Au surplus, leur qualité architecturale s'avérait relevante. Ces éléments contribuaient à renforcer l'identité d'une portion des Eaux-Vives, en marquant d'une manière significative la tête d'un de ces îlots constitutifs. L'image résultant de ce que l'on pouvait qualifier de fragments de paysages avait inspiré des architectures voisines, plus récentes, dialoguant désormais avec l'ensemble considéré.

Dans un rapport du 1er octobre 2003 le service de la conservation du patrimoine architectural de la ville avait également relevé que, dans la diversité des constructions qui caractérisait cette époque, les éléments subsistants s'avéraient particulièrement rares en regard de l'étendue et de la densité du quartier. Certaines typologies n'étaient plus représentées que par un seul exemple ; c'était le cas notamment des bâtiments faisant l'objet de la demande d'inscription à l'inventaire.

La ville restait toutefois ouverte à toute solution qui permettrait de construire un immeuble de gabarit raisonnable, pour autant que ce dernier offre des garanties en vue d'assurer, d'une part la conservation des éléments patrimoniaux les plus significatifs, soit au minimum la conservation des deux bâtiments de tête de l'îlot, d'autre part, une liaison harmonieuse entre les diverses constructions existantes.

9. La SCMA a, le 7 avril 2004, préavisé favorablement la demande d'inscription à l'inventaire des bâtiments B184 et B187. Ces derniers s'inscrivaient comme témoins de l'architecture et de la formation du tissu des faubourgs, et de ce fait, présentaient un intérêt urbanistique et historique qu'il convenait de sauvegarder.

En revanche, elle émettait un préavis défavorable concernant le bâtiment B186, celui-ci ne présentant plus un état permettant sa conservation.

10. a. Suite à la décision de la CCRMC du 23 février 2004 et alors que la procédure de mise à l'inventaire était pendante, MM. Bucher et Moret ont déposé, le 22 avril 2004 en mains du département, deux nouvelles requêtes portant sur la démolition des bâtiments B182 et B183 et le remplacement de ceux-ci par un bâtiment de quatre étages et attique sur rez-de-chaussée ainsi que la rénovation du bâtiment B184.
- b. Ce projet a reçu un préavis favorable de la ville.
- c. Le 6 août 2004, les autorisations de démolir (M 5418) et de construire (DD 99'122) ont été délivrées.
- d. Le recours interjeté par MM. Fornallaz et D'Agostin qui invoquaient un risque d'effondrement du bâtiment B186 en raison des travaux, a été rejeté par la CCRMC le 16 février 2005.

Le projet de rénovation et de construction était conforme à la zone urbaine dans laquelle il était prévu et il n'était pas établi qu'il pourrait causer des inconvénients concernant la sécurité du bâtiment B186.

11. Par arrêté du 27 septembre 2006, le département a rejeté la demande d'inscription à l'inventaire des bâtiments B184, B186 et B187, situés, respectivement sur les parcelles n<sup>os</sup> 242, 243 et 244, feuille 8 de la commune de Genève, section Eaux-Vives.

L'intérêt attaché à ces bâtiments, de l'avis de la direction du patrimoine et des sites, relevait davantage de considérations d'ordre urbanistique (en tant que ceux-ci marquaient une transition entre la campagne et la ville) et typologique (petit gabarit, mixité des fonctions, caractère populaire), qu'architectural (il s'agissait de constructions modestes sans esthétique notable). Le quartier des Eaux-Vives avait subi des transformations lourdes qui avaient isolé ce fragment de bâtiments de l'urbanisation primitive de ce quartier. Il en découlait que sa conservation au titre de témoignage historique avait perdu de sa pertinence. Cette conclusion s'imposait d'autant plus, si l'on prenait en considération la situation d'autres quartiers comprenant des bâtiments comparables, situés du côté pair de la rue de l'Avenir, qui avaient conservé leur caractère d'ensemble urbain cohérent et dont la préservation comme témoin de l'histoire socio-économique de ce secteur était nettement plus significative. Les bâtiments litigieux ne constituaient ainsi pas des monuments ou des antiquités immobilières présentant un intérêt 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).

Par ailleurs, la mesure de protection requise ne répondrait pas à un intérêt public suffisant et elle serait constitutive d'une restriction à la propriété incompatible avec le respect du principe de la proportionnalité. En effet, les

bâtiments pour lesquels la mesure de protection était sollicitée se trouvaient dans un état de dégradation relativement avancé. De plus, il ressortait de l'instruction de la demande qu'une éventuelle réhabilitation des bâtiments B184 et B187, situés en front de la rue Sillem et qui présentaient encore un intérêt, n'offraient guère de perspective de rentabilisation. Il serait, en conséquence, excessif d'en ordonner le maintien, une telle mesure constituant un sacrifice trop lourd qui ne saurait être demandé aux propriétaires. En cette période de grave pénurie de logements, le département entendait privilégier, dès lors, la construction de logements. A cet égard, le projet de construction qui avait fait l'objet de l'autorisation de construire DD 97'552-2 portait sur la réalisation d'un bâtiment destiné au logement comportant douze appartements pour un total de cinquante-sept pièces. Cette préoccupation ne saurait avoir perdu de son actualité, cette autorisation de construire, de même que l'autorisation de démolir M 5050-2 n'ayant pas été annulées par les instances judiciaires compétentes en application de la LPMNS.

12. La ville a interjeté recours contre cet arrêté auprès du Tribunal administratif le 2 novembre 2006. Elle conclut à son annulation en tant qu'il rejette la demande d'inscription à l'inventaire des bâtiments B184 et B187.

L'ensemble des spécialistes consultés avaient confirmé l'intérêt architectural et historique manifeste des immeubles concernés et le fait que ces derniers méritaient d'être conservés. Ces bâtiments avaient également un intérêt architectural dans la mesure où ils s'inscrivaient comme témoins de l'architecture et de la formation du tissu des faubourgs. En outre, il existait un intérêt public manifeste à leur protection qui primait l'intérêt privé des propriétaires. A cet égard, il existait d'ores et déjà une autorisation de construire et de démolir en force prévoyant le maintien d'un des deux bâtiments de tête (bâtiment B184) sur la parcelle n° 242. Il était donc établi qu'il était possible de réaliser un projet de rénovation permettant de conjuguer la rénovation des parcelles concernées, la création de logements et le maintien des bâtiments ayant un intérêt historique manifeste tout en garantissant au propriétaire un rendement acceptable.

13. Suite à la requête du département, le juge délégué à l'instruction de la cause a, le 30 novembre 2006, ordonné l'appel en cause de M. Bucher, de M. D'Agostin ainsi que de MM. Ding.

14. Le 9 janvier 2007, le département s'est opposé au recours.

Les milieux spécialisés de la protection du patrimoine avaient surtout insisté sur le rôle joué par ces bâtiments dans la formation du tissu urbanistique du quartier des Eaux-Vives. Ils ne s'étaient nullement focalisés sur d'éventuelles qualités architecturales que les bâtiments auraient pu présenter et avaient laissé la question ouverte de savoir s'ils présentaient ou non le caractère d'un monument au sens de l'article 4 LPMNS. Or, même en tenant compte de l'évolution de cette notion, les bâtiments litigieux ne répondaient, ni par leur caractéristique

architecturale, ni par le rôle qu'ils avaient pu jouer dans le développement de l'urbanisation du quartier des Eaux-Vives à la notion de monuments.

Même à considérer que ces bâtiments répondaient à cette notion, il convenait alors de vouer la plus grande attention aux effets concrets d'une telle mesure, propre à porter une atteinte substantielle aux droits de la propriété puisqu'une mesure d'inscription à l'inventaire avait pour effet de rendre obligatoire, en principe, le maintien de l'immeuble qui en avait fait l'objet. Or, les coûts importants générés par une rénovation importante desdits bâtiments constitueraient assurément un lourd sacrifice pour les propriétaires qui ne saurait raisonnablement leur être demandé, sauf à porter atteinte à leur droit de propriété. A l'intérêt public, insuffisant, lié à la conservation de ces bâtiments, il convenait d'opposer l'intérêt public, supérieur, attaché à la construction de logements destinés à enrayer la pénurie grave qui continuait de sévir dans le canton. Contrairement aux propos de la ville, il n'existait pas d'éléments objectifs ou d'études sérieuses susceptibles de montrer la faisabilité économique d'un projet de rénovation qui permettrait de concilier la réhabilitation des logements litigieux, la création de logements et le maintien des bâtiments ayant un intérêt historique.

Le département avait ainsi privilégié l'intérêt public à la construction de logements sur celui lié à la protection du patrimoine. Sa décision reposait sur une pesée minutieuse des intérêts en présence. Il était resté dans les limites de son pouvoir d'appréciation et sa décision échappait ainsi à toute critique.

15. Le 15 janvier 2007, MM. Bucher, D'Agostin et Ding ont conclu au rejet du recours formé par la ville.

Ils s'appuyaient sur une expertise réalisée le 11 janvier 2007 par Monsieur Jean-Jacques Oberson, architecte et urbaniste confirmé, selon laquelle les bâtiments en question ne représentaient pas des valeurs exceptionnelles ou remarquables, voire uniques, de sorte qu'il ne se justifiait pas de les maintenir. Il s'agissait de constructions simples, d'architecture modeste et inégale du point de vue stylistique ne représentant pas une valeur d'ensemble susceptible de constituer un argument de conservation. Ces constructions étaient semblables à celles que l'on pouvait trouver dans la ville ancienne de Carouge mais, contrairement à ces dernières, elles ne faisaient pas partie d'un ensemble protégé parfaitement intégré.

Le projet qui avait fait l'objet des autorisations de démolir et de construire, entrées en force en décembre 1993, n'avait pu être réalisé en raison de la crise immobilière ayant sévi en ces temps-là. Il était ainsi choquant que des bâtiments qui auraient pu être détruits treize ans auparavant ne puissent plus l'être aujourd'hui. Si ces derniers présentaient réellement un intérêt digne de protection, celui-ci aurait déjà dû être retenu à l'époque.



Par ailleurs, les bâtiments étaient complètement anachroniques et inadaptés dans le contexte urbain du quartier des Eaux-Vives. De plus, ils se trouvaient dans un état de délabrement avancé et leur rénovation requerrait des investissements financiers totalement disproportionnés. Enfin, l'intérêt général à la construction de logements l'emportait manifestement sur la conservation de ces bâtiments.

16. Un transport sur place a été effectué en présence des parties le 5 février 2007. A cette occasion, le juge délégué a constaté que le bâtiment B184 était un petit immeuble de la fin du XIXe siècle, d'un étage sur rez avec combles munis de lucarnes, de facture modeste. Le bâtiment mitoyen B187, de même gabarit, datait de la même époque. Il était d'une architecture un peu plus élaborée avec des fenêtres en arc surbaissé entourées de pierres de taille.

Sur la rue de l'Avenir, étaient édifiés, côté impair, quatre immeubles assez récents de 4 étages sur rez, sans aucune unité architecturale entre eux. Côté pair, le n° 16 était un immeuble relativement neuf, jaune et mauve, accolé à un immeuble des années 60, auquel faisaient suite trois petits immeubles du XIXe siècle se rapprochant des immeubles objets du litige. Sur la rue Sillem, en face des immeubles concernés par la procédure, s'élevait un immeuble neuf en briques roses suivi d'un autre assez moderne.

M. Bucher a expliqué que l'immeuble B184 faisait l'objet d'une autorisation de rénovation du 6 août 2004 en force. Sur la parcelle n° 242 était prévue l'édification d'un bâtiment dont la hauteur serait quasiment la même que celle du bâtiment construit sur la parcelle voisine, mais avec une architecture contemporaine. Son souhait était de remplacer le bâtiment B184 par une construction qui fasse corps avec l'immeuble projeté. Le démarrage du chantier était suspendu dans l'attente du sort de la procédure en cours.

Le conseil des propriétaires a précisé que l'idée de ses mandants était de faire une opération de démolition-reconstruction des trois bâtiments B184, B186 et B187, lesquels seraient remplacés par un immeuble mitoyen avec l'immeuble existant, traversant, rue de la Grenade - rue de l'Avenir. Aucune autorisation n'avait été délivrée concernant les immeubles B186 et B187.

La ville a confirmé requérir la mise à l'inventaire des bâtiments B184 et B187. S'agissant du premier, sa demande ne portait que sur l'enveloppe du bâtiment. Elle n'avait pas d'objections pour la réalisation de travaux de rénovation intérieurs, même si ceux-ci portaient atteinte aux structures porteuses. La réhabilitation du bâtiment B184 permettait de préserver les bâtiments de tête et de construire à l'arrière. Le projet autorisé portait précisément sur une construction nouvelle érigée sur la parcelle n° 242. Dans le cadre de discussions avec les propriétaires concernés, la juxtaposition d'un immeuble de transition entre celui qui existait et qui était traversant rue de la Grenade - rue de l'Avenir et les petits immeubles de tête, avait été envisagée.

Le département a souligné que le Conseil d'Etat avait procédé à une pesée des intérêts pour ne pas donner suite à la demande de mise à l'inventaire des deux bâtiments de front. Il s'était écarté en cela du préavis de la CMNS. En substance, le Conseil d'Etat avait retenu le besoin de logements et le fait que la rue de l'Avenir abritait trois petits immeubles qui témoignaient de la construction d'une urbanisation primitive de facture modeste de la fin du XIXe siècle.

Pour la ville, très peu d'immeubles comparables existait sur son territoire. Les deux immeubles objet de la présente procédure avaient ceci de particulier qu'ils formaient un îlot de tête, raison pour laquelle elle avait appuyé la demande de mise à l'inventaire. Un immeuble appartenant à la ville qui se trouvait au début de la rue de la Terrassière à gauche en montant en direction de Villereuse présentait ce même type d'architecture. La plupart des immeubles comparables se trouvaient dans le quartier des Eaux-Vives.

L'un des propriétaires a encore relevé que la qualité d'habitation des immeubles, objets de la procédure, était fortement péjorée par la différence d'échelle avec les bâtiments qui les entouraient.

Un délai au 28 février 2007 a été donné aux parties pour faire part de leurs observations.

17. Le 16, puis le 26 février 2007, le département s'est référé à ses précédents arguments. Si une conservation de ce type de bâtiments devait être envisagée, le département était d'avis que les bâtiments situés du côté pair de la rue de l'Avenir, qui formaient une composition d'ensemble, seraient plus représentatifs de ce patrimoine et pourraient ainsi, le cas échéant, être conservés.

18. Le 28 février 2007, la ville a persisté dans sa position.

La demande d'autorisation démolition/reconstruction publiée dans la FAO du 30 novembre 2003 (M 5050-2 et DD 97'552-2) avait fait l'objet d'une opposition de l'association des habitants du quartier laquelle avait mis en exergue que le projet litigieux visait la démolition des dernières traces du type d'urbanisation qui caractérisait l'ancien faubourg des Eaux-Vives. La CCRMC avait annulé les autorisations de démolir et de construire précitées. Cette décision avait été confirmée par le Tribunal administratif le 15 novembre 2005. Parallèlement à cette procédure, deux nouvelles autorisations de construire, respectivement de démolir, avaient été déposées pour le bâtiment B186 (DD 99'122 et M 5418). Ces autorisations avaient été délivrées le 6 août 2004 mais frappées d'opposition par les propriétaires des parcelles voisines, soit MM. Fornallaz et d'Agostini. La CCRMC avait confirmé l'autorisation de construire, actuellement en force, et qui prévoyait le maintien du bâtiment B184 et la démolition du B186.

Depuis le dépôt de la première autorisation de construire jusqu'à ce jour, les avis sur la qualité architecturale, urbanistique et historique, favorables à la conservation de l'îlot de front n'avaient pas manqué. En particulier, les préavis de la CMNS étaient tous défavorables à la démolition des bâtiments B184 et B187 et favorables à leur inscription à l'inventaire. Les immeubles sis rue de l'Avenir n° 4-6 et 8 dataient de la même époque que les bâtiments B184 et B187 et s'inscrivaient dans une logique urbaine identique. Ainsi, ils avaient la même valeur architecturale et historique. Tous les bâtiments devaient dès lors être conservés.

L'arrêté du 27 septembre 2006 faisait primer les intérêts purement financiers des propriétaires alors qu'il y avait un intérêt public manifeste tendant à la conservation du patrimoine, lequel était prépondérant selon la lettre et l'esprit de l'article 4 LPMNS. Un projet de démolition - construction - rénovation (DD 99'122 et M 5418) avait d'ailleurs été autorisé par le département, lequel permettait aux propriétaires d'obtenir un rendement acceptable au regard de la LDTR et de conserver la tête d'îlot. La pesée des intérêts en présence démontrait ainsi que la mesure d'inscription à l'inventaire des immeubles B184 et B187 était parfaitement compatible avec la garantie de la propriété.

19. Les propriétaires ont fait part de leurs observations le 27 février 2007. Lors du transport sur place, le département avait relevé l'existence de trois petits bâtiments au bout de la rue de l'Avenir qui témoignait parfaitement de la construction d'une urbanisation primitive de la fin du XIXe siècle. Ces immeubles formaient un ensemble coordonné, contrairement à ceux concernés par la présente procédure, et étaient dans un bien meilleur état d'entretien et de conservation, de sorte que leur mise à l'inventaire se justifierait, ce qui n'était pas le cas des bâtiments B184 et B187.

Par ailleurs, il existait un nombre important de bâtiments du même type dans le quartier des Eaux-Vives, dont bon nombre étaient en bon état d'entretien et dans une situation plus propice à une conservation.

20. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

## **EN DROIT**

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours, déposé par la ville, commune du lieu de situation des immeubles objets de la procédure, est recevable (art. 62 al. 3, 63 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 - LPMNS - L 4 05 ; art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. La ville n'ayant pas contesté l'arrêté du 27 septembre 2006 en tant qu'il concerne le bâtiment B186, le litige devant l'autorité de céans porte uniquement sur le refus du département de procéder à la mise à l'inventaire des bâtiments B184 et B187.
3. Conformément à l'article 4 LPMNS, sont protégés les monuments de l'histoire de l'art ou de l'architecture et les antiquités immobilières situés ou découverts dans le canton, qui représentent un intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif ainsi que les terrains contenant ces objets ou leurs abords.
4. 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 une œuvre 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 réf. 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/105/2006 du 7 mars 2006 ; ATA/89/2000 du 8 février 2000).

5. L'article 7 alinéa 1 LPMNS prévoit qu'il est dressé un inventaire de tous les immeubles dignes d'être protégés au sens de l'article 4. Si une demande d'inscription à l'inventaire est faite sous forme d'une requête motivée par une association au sens de l'article 63, l'autorité compétente pour dresser l'inventaire est tenue de statuer. Sa décision est motivée.

Lorsqu'une procédure de mise à l'inventaire est ouverte, le propriétaire en est informé personnellement. Il est invité à formuler ses observations dans un délai de 30 jours à compter de la réception de l'avis (art. 7 al. 3 et 5, 1ère phr. LPMNS ; art. 17 al. 2 règlement général d'exécution de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 29 novembre 1976 - RPMNS).

L'association ayant requis le classement est partie à la procédure. Elle est invitée à formuler des observations à l'intention de l'autorité compétente une fois les préavis connus (art. 7 al. 5 LPMNS).

La commune du lieu de situation est également consultée. L'autorité municipale doit communiquer son préavis dans un délai de 30 jours à compter de la réception du dossier (art. 8 al. 1 et 2 LPMNS ; art. 17 al. 3 RLPMNS).

Enfin, la CMNS formule ou examine les propositions d'inscription ou de radiation d'immeubles à l'inventaire (art. 5 al. 2 let. b RLPMNS). Le département jouit toutefois, sous réserve d'excès ou d'abus de pouvoir, d'une certaine liberté d'appréciation dans les suites à donner dans un cas d'espèce, quel que soit le contenu du préavis (ATA/730/2005 du 1er novembre 2005 et les réf. citées), ceux-ci n'ayant qu'un caractère consultatif (ATA/369/2002).

6. 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 de céans, 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).

7. Dans le présent litige, il convient tout d'abord d'examiner si le département a, à juste titre, considéré les bâtiments B184 et B187 comme dénués d'intérêt au sens de l'article 4 LPMNS.

8. a. Dans son préavis du 10 mars 2004, la ville a retenu que les bâtiments formaient un ensemble constituant un vestige de la première urbanisation du quartier. Au surplus, leur qualité architecturale s'avérait relevante. Ces éléments contribuaient à renforcer l'identité d'une portion des Eaux-Vives, en marquant d'une manière significative la tête d'un de ces îlots constitutifs. De plus, dans la diversité des constructions qui caractérisait cette époque, les éléments subsistants s'avéraient particulièrement rares en regard de l'étendue et de la densité du quartier. Certaines typologies n'étaient plus représentées que par un seul exemple ; c'était le cas notamment des immeubles faisant l'objet de la demande d'inscription à l'inventaire.

Le 7 avril 2004, la SCMA a également préavisé favorablement l'inscription à l'inventaire des bâtiments B184 et B187 car ceux-ci s'inscrivaient comme témoins de l'architecture et de la formation du tissu des faubourgs, et de ce fait, présentaient un intérêt urbanistique et historique qu'il convenait de sauvegarder.

b. Dans le cadre des demandes en autorisation de construire, la note du 16 avril 2002 de la direction du patrimoine et des sites a déjà retenu l'intérêt historique des deux maisons en tête d'îlot.

Cette appréciation a été confirmée par la direction du patrimoine et des sites qui a relevé, le 10 juin 2002, les qualités historiques et patrimoniales des édifices existants et leurs propriétés urbanistiques.

Ces rapports et préavis, établis par des personnes compétentes, accordent ainsi aux bâtiments B184 et B187 un intérêt urbanistique et historique certain.

9. Le département retient, quant à lui, que ces constructions présentent plus un intérêt urbanistique et historique que architectural. De plus, les lourdes transformations subies par le quartier les ont isolé. Leur conservation au titre de témoignage historique a dès lors perdu de sa pertinence.

Lors du transport sur place, le tribunal administratif a lui-même pu observer l'architecture modeste des immeubles et l'absence totale d'homogénéité du bâti

environnant. Toutefois, bien que pertinents dans l'appréciation de la valeur des édifices objets de la présente procédure, ces éléments ne sont pas suffisants pour leur nier tout intérêt. Dès lors, contrairement à l'avis du département, il faut admettre que les bâtiments B184 et B187 témoignent d'une époque et sont dignes de protection au sens de l'article 4 LPMNS.

10. Reste à examiner si, en refusant la mise à l'inventaire des bâtiments litigieux malgré des préavis favorables, le département n'a pas mésusé de son pouvoir d'appréciation.
11.
  - a. 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)
  - b. 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 (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.842/2005 du 30 novembre 2006, consid. 2.4). 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).
12.
  - a. Depuis la modification de la LPMNS entrée en vigueur le 20 octobre 2000, la mise à l'inventaire entraîne l'obligation de maintenir les immeubles et d'en préserver les éléments dignes d'intérêt. L'article 90, alinéa 1, de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) aux termes duquel les structures porteuses de même que les autres éléments particulièrement dignes de protection doivent, en règle générale, être sauvegardés en cas de rénovation ou de transformation, est applicable par analogie aux travaux exécutés dans ces immeubles (art. 9 al. 1 LPMNS).

La modification ou la radiation de l'inscription d'un bâtiment est soumise par analogie à la procédure prévue pour les arrêtés de classement (art. 7 al. 10 LPMNS).

b. L'inscription à l'inventaire a une portée de protection réelle, pour des bâtiments dont l'intérêt a été reconnu, mais dont le classement ne se justifie pas, de manière à garantir des immeubles qui méritent d'être maintenus et qui ne sont pas protégés par d'autres mesures (MGC 2000/II, p. 1685ss, 1696).

13. Dans sa décision le département a estimé que la mesure de protection requise ne répondrait pas à un intérêt public suffisant et qu'elle serait constitutive d'une restriction à la propriété incompatible avec le respect du principe de la proportionnalité. Les bâtiments pour lesquels la mesure de protection était sollicitée se trouvaient dans un état de dégradation relativement avancé et il ressortait de l'instruction de la demande que leur éventuelle réhabilitation n'offrirait guère de perspective de rentabilisation. Leur maintien constituerait, dès lors, un sacrifice trop lourd qui ne saurait être demandé aux propriétaires.

Il est exact qu'une mise à l'inventaire constituerait une restriction importante au droit de la propriété, car elle impliquerait la réhabilitation des immeubles formant la tête de l'îlot et ne permettrait l'édification d'une nouvelle construction que sur la partie des parcelles qui subsiste. Toutefois, en l'absence d'éléments concrets permettant d'évaluer le degré de détérioration des immeubles ainsi que les coûts et les conséquences financières pour les propriétaires, il n'est pas possible de déterminer si une telle mesure pourrait être imposée aux propriétaires au regard du principe de la proportionnalité. Point n'est besoin, en l'occurrence, d'instruire cette question car le département a refusé la mise à l'inventaire également pour un autre motif.

14. Le département a tenu compte du besoin accru de logements et a privilégié la construction de logements sur la protection du patrimoine.

Il est notoire que Genève connaît une situation de pénurie pour tous les logements de une à sept pièces (cf l'arrêté déterminant les catégories d'appartements où sévit la pénurie en vue de l'application des articles 25 à 39 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 18 janvier 2006 - L 5 20.03). La construction de logements répond ainsi à un intérêt public prépondérant.

En l'espèce, les bâtiments litigieux sont d'un étage sur rez. Comme vu précédemment, leur mise à l'inventaire ne permettrait d'envisager qu'une construction de transition avec l'immeuble traversant rue de la Grenade - rue de l'Avenir, de quatre étages sur rez. Or, le souhait des propriétaires est de faire une opération de démolition-reconstruction des trois bâtiments B184, B186 et B187 sis sur les parcelles n<sup>os</sup> 242, 244 et 243, à la place desquels serait construit un



immeuble mitoyen avec le bâtiment suivant. Un tel projet a déjà fait l'objet d'une autorisation, accordée le 7 août 2003, mais qui a été annulée par les autorités de recours pour violation de la LDTR. A noter que la direction du patrimoine et des sites ne s'est pas déclarée opposée à la démolition des édifices vu leur état de dégradation et les difficultés de leur éventuelle réhabilitation, à la condition toutefois que le projet de substitution restitue leurs caractères urbains dans un langage architectural contemporain clair, modeste et de qualité. L'adoption d'une mesure de protection empêcherait ainsi la création d'un nombre supérieur de logements, correspondant aux besoins prépondérants de la population.

Enfin, il convient de tenir compte que les bâtiments B184 et B187 sont de facture modeste. Avec la forte urbanisation du quartier des Eaux-Vives, ils se retrouvent isolés entre des constructions hétéroclites, sans aucun style. Par ailleurs, il subsiste, sur le côté pair de la rue de l'Avenir, trois immeubles de la même époque. L'intérêt lié à la conservation du patrimoine et au maintien de la tête de l'îlot n'est ainsi pas très élevé.

En conséquence, en faisant primer l'intérêt à la construction de logement sur l'intérêt au maintien d'un élément du patrimoine, le département n'a, dans le cas d'espèce, pas fait un usage excessif de son pouvoir d'appréciation.

15. Au vu de ce qui précède, le recours est rejeté. Un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge de la ville, qui succombe. Une indemnité de procédure du même montant sera allouée aux appelés en cause, à charge également de la ville (art. 87 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 2 novembre 2006 par la Ville de Genève contre la décision du département des constructions et des technologies de l'information du 27 septembre 2006 ;

**au fond :**

le rejette ;

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

alloue aux appelés en cause une indemnité de procédure de CHF 2'000.-, à charge de la Ville 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 la Ville de Genève, au département des constructions et des technologies de l'information ainsi qu'à Me Pascal Petroz, avocat des appelés en cause.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, M. Paychère, M. Thélin, Mme Junod, juges,  
M. Torello, juge suppléant.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. a.i. :

P. Pensa

la vice-présidente :

L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :