

Casino Théâtre

42 rue de Carouge
1205 Genève

Analyse d'état

Audit du bâtiment et des installations



**nelson
lópez
architectes**

14 rue jean-jaquet
1201 genève
022 731 23 90
info@lopez-ar.ch

octobre 2016

Table des matières

Description et historique du bâtiment.....	3
Parcelle	5
Surfaces et volumes	6
Plan et coupes	7
Plan de localisation des parties du bâtiment.....	8
Saisie de l'état	9
Développement durable 3 dimensions.....	26
Valeur d'usage	28
Analyse SWOT	29
Recommandations.....	30
Récapitulatif des coûts.....	32

Description et historique du bâtiment

Les origines du Casino Théâtre remontent à 1880. A cette date s'établit au rez-de-chaussée du 40 rue de Carouge la «Brasserie de l'Espérance». Son propriétaire, Eugène Henri Villard, également tenancier du Café Lyrique, verra son affaire prospérer très rapidement, ce qui l'amènera à acquérir la parcelle située au 42 rue de Carouge, actuelle adresse du Casino Théâtre, afin de s'agrandir. La nouvelle Brasserie de l'Espérance est ainsi inaugurée en juillet 1882. Elle est constituée d'un bâtiment à structure métallique occupant partiellement la parcelle, et d'un jardin accueillant des concerts en été. Le lieu était alors avant tout un débit de boissons, mais également un lieu accueillant des attractions et des concerts. Dans la Genève de cette époque, c'est principalement dans les cafés et les restaurants que se sont développés le théâtre et les arts du spectacle. La première Revue de Genève y est présentée en janvier 1892.

Le bâtiment subira plusieurs transformations jusqu'en 1898, date à laquelle un projet de construction est déposé par les architectes Grosset et Golay. Il s'agit principalement de la création d'une nouvelle façade monumentale, qui dans les grandes lignes de la composition correspond à la façade aujourd'hui existante, mais surtout le projet s'attèle à créer une vraie salle de spectacles, bien qu'un débit de boissons est toujours conservé. La Brasserie de l'Espérance devient alors le Casino de l'Espérance. La façade est une composition tripartite, avec une arcade monumentale en son centre, close par une verrière. Elle est séparée du rez par une marquise. De nombreux éléments décoratifs soulignaient la modénature de la façade, dont seulement une partie subsiste de nos jours.

A cette même époque est érigé une dépendance «Heimatstil» inspirée du Village Suisse de l'exposition nationale de 1896, qui s'est tenue à Plainpalais. On peut relever que ce Chalet de l'Espérance a subi peu de transformations au cours du temps et mériterait une mise en valeur de ses façades, notamment les parties en bois, d'autant qu'il s'agit d'un des rares exemples subsistants à Genève d'un style éclectique mais néanmoins représentatif de son époque.

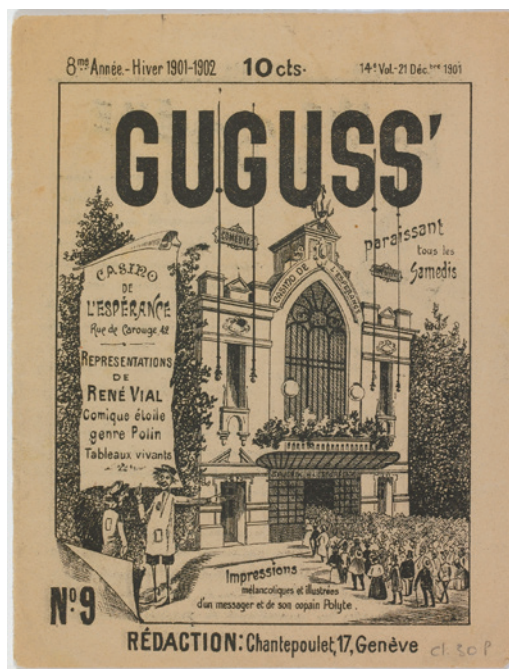
Dès 1904 la salle est baptisée Casino Théâtre par la nouvelle direction. Il s'agit là de la deuxième salle à porter le nom de «Théâtre» à Genève, la première étant le Grand Théâtre. Les spectacles qui y sont présentés alors sont principalement des opérettes ou des vaudevilles. Le bâtiment n'a jamais été un Casino ou fonctionné avec des jeux d'argent, bien qu'il y ait eu plusieurs demandes dans ce sens qui se sont heurtées à un refus de la part des autorités. Le nom est resté par la persistance de ces demandes successives. D'autre part, lors de l'incendie du Grand Théâtre en 1951, celui-ci déplaça ses activités au Kursaal qui sera appelé par analogie «Grand Casino». Dès lors, cela vaudra au Casino Théâtre d'être désigné comme le «Petit Casino». D'importants travaux de transformation ont lieu entre 1919 et 1921 menés par l'Atelier d'architectes (Vincent, Saugey, Schwertz et Lesemann). Ces travaux de modernisation impliqueront d'importantes modifications du bâtiment d'origine notamment par la perte d'une partie conséquente du décor de la façade de 1898 et la démolition de l'encadrement de scène. Des transformations partielles ont lieu notamment en 1967 pour la création de la buvette actuelle, ainsi que la transformation du bâtiment des loges.

Le bâtiment, dans un état de vétusté avancé, est racheté par la Ville de Genève en 1982, qui entreprend des travaux de rénovation en 1986-1989. Ces travaux se traduiront principalement par la rénovation de la façade principale et la restitution de la verrière, d'importants travaux de rénovation intérieure et la création d'une tour de scène.

Presque 30 ans après cette intervention on ne peut que constater le vieillissement et l'obsolescence des installations alors que cette salle fait partie du paysage culturel genevois et est aujourd'hui largement utilisée. Ce rapport propose des scénarios d'intervention à différents degrés permettant d'identifier les mesures de rénovation et de remise en état nécessaires au bon fonctionnement d'un des plus anciens théâtres de Genève.



Photo Frank-Henri Jullien, 1914 - BEG, Centre d'iconographie genevoise

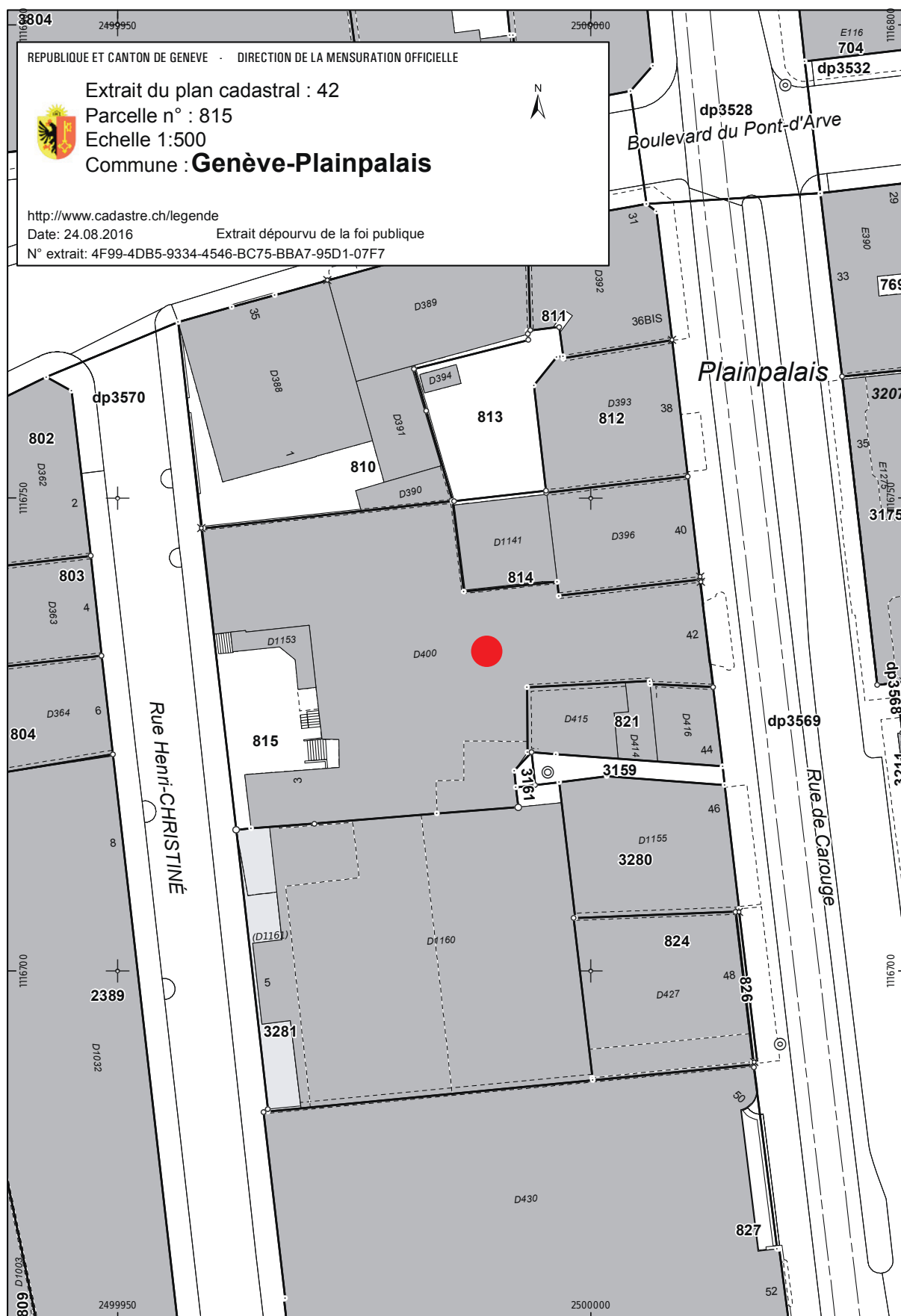


A	B
C	

A.
Programme, 1901
BEG, Centre d'iconographie genevoise

B.
Façade, mars 1908

C.
Photo intérieure, Frank-Henri Jullien, 1938
BEG, Centre d'iconographie genevoise



Parcelle

Genève-Plainpalais
Parcelle 815
Surface: 1'183 m²

Bâtiments :

D1153: 26 m²
D400: 1'015 m²

Total: 1'041 m²

Propriétaire: Ville de Genève

Remarque:

Le bâtiment cadastré comme D1153 est en réalité le quai le déchargement.

Surfaces SIA 416

Surface de plancher (SP) 2'472 m²
Volume bâti (VB) 11'250 m³

Remarque:

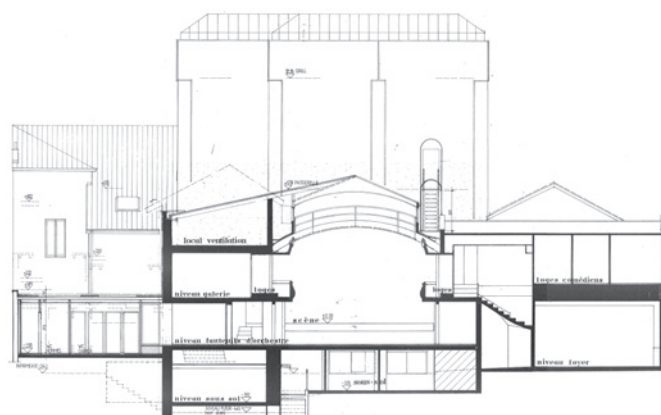
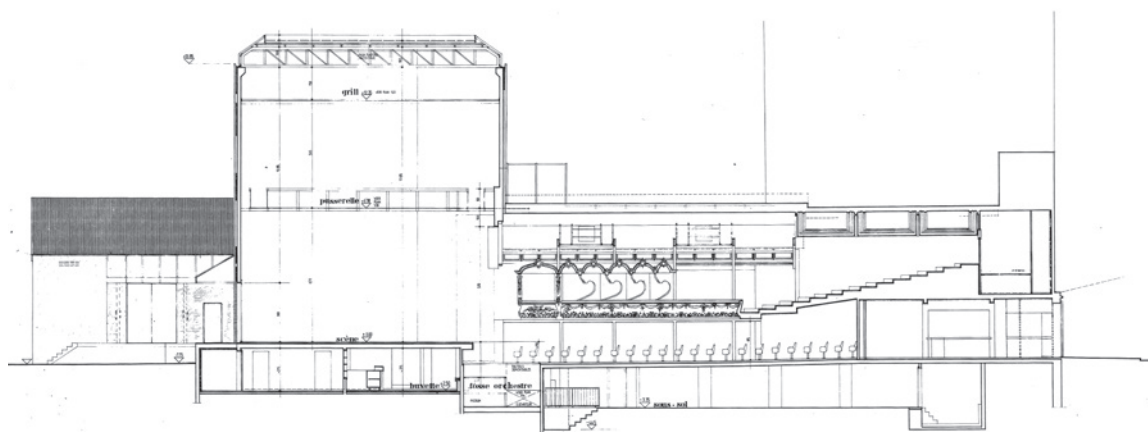
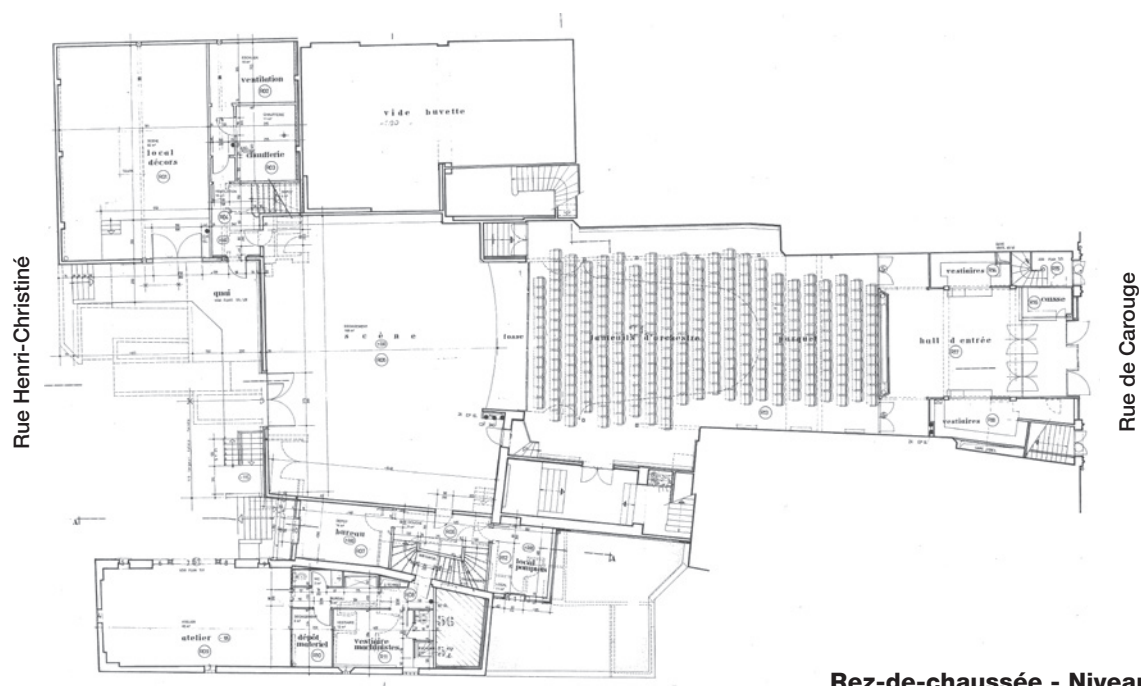
Ces surfaces sont une estimation effectuée sur la base des plans et coupes fournis par la Direction du patrimoine bâti au format PDF et ne reflètent pas forcément la complexité des bâtiments.

Plan de situation



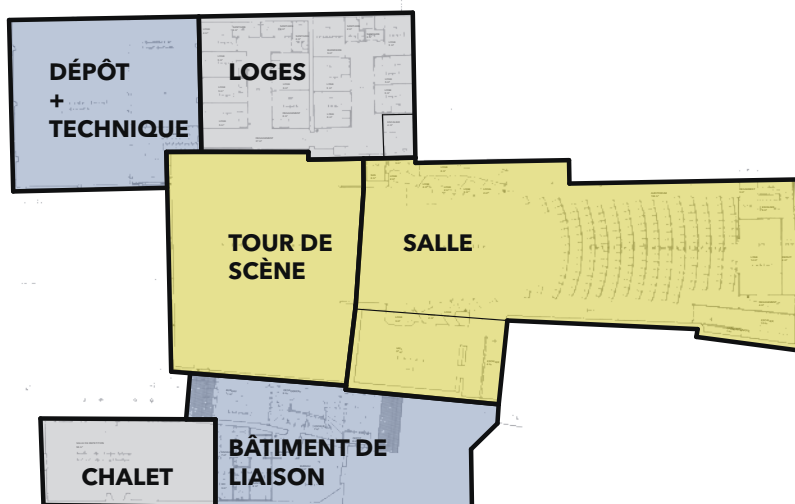
Source plan: Système d'information du territoire à Genève (SITG)

Plan et coupes

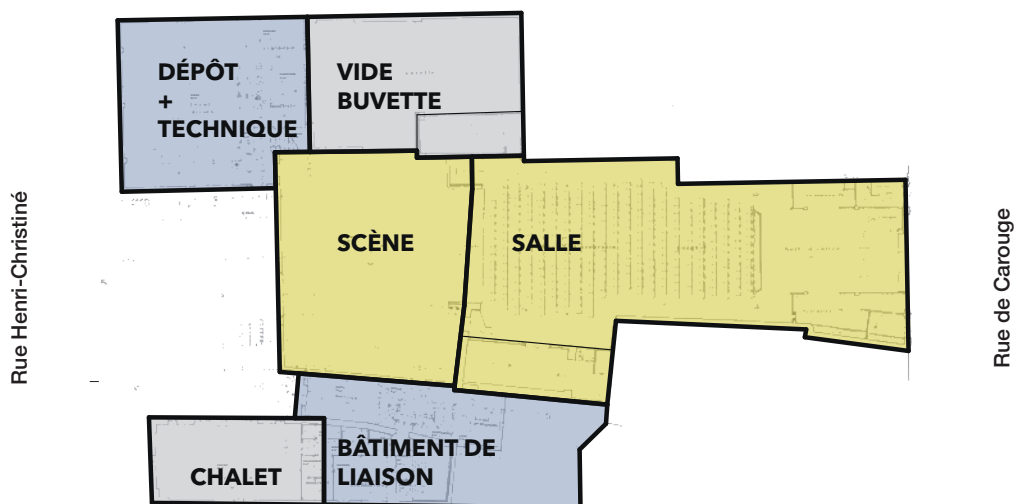


Plans d'illustration, sans échelle.

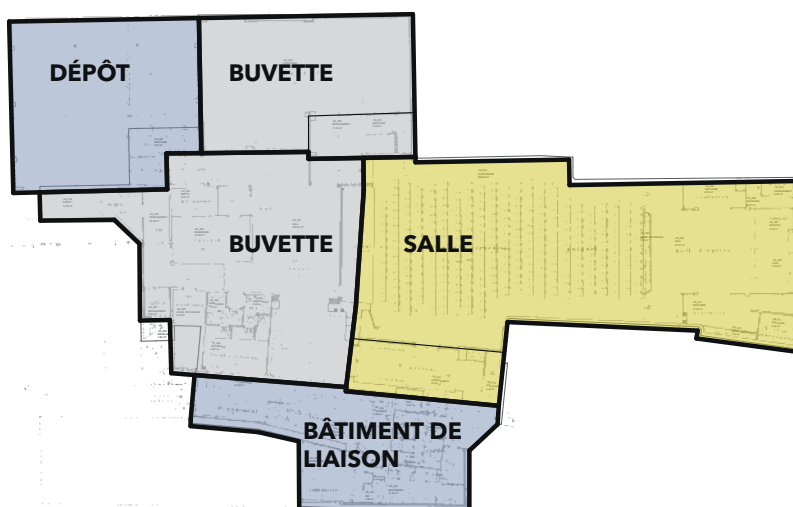
Plan de localisation des parties du bâtiment



Rez supérieur - Niveau balcon



Rez - Niveau scène/salle



Rez inférieur - Niveau buvette

Etat actuel

Etat intérieur en matière de technique de construction			c	
Etat extérieur en matière de technique de construction		b		
Etat intérieur esthétique			c	
Etat extérieur esthétique		b		
Etat aménagement technique				d

Potentiel développement durable

Evaluation environnementale				d
Evaluation socioculturelle	a			

Légende

a				Aucune mesure nécessaire dans les prochains 10 ans
	b			Mesures nécessaires dans 5-10 ans
		c		Mesures nécessaires dans 2-5 ans
			d	Mesures nécessaires dans 0-2 ans

PI-BAT	Titre	Durée de vie	Etat	Estimation
3	Revêtement façade	+10 ans	b	91'300.-

La façade principale sur la rue de Carouge, ainsi que les façades de la tour de scène et du dépôt sur la rue Henri-Christiné, sont crépies.

Un mur de parement en briques en terre cuite apparente protège les façades arrières (au niveau des accès à l'arrière de la scène) sur le pourtour du quai de déchargement.

La façade du Chalet donnant sur la cour arrière est revêtue d'un parement en bois au premier étage et au niveau des combles.

Les surfaces des façades sont en bon état et ne présentent pas de dommages visibles, à l'exception du revêtement en bois du Chalet. Ces surfaces sont dégradées et salies notamment par des fientes d'oiseaux. En effet, les protections anti-oiseaux (filets et pics) ne jouent plus leur rôle et les interstices ont permis la nidification en de nombreux points.



Mesures:

- Renovation de la façade bois du Chalet afin de nettoyer, nourrir et protéger les éléments en bois.
- Remplacement des protection anti-pigeons et anti-oiseaux du Chalet.



	PI-BAT	Titre	Durée de vie	Etat	Estimation
	4	Décoration façade	5-10 ans	b	22'400.-

La composition de la façade principale est tripartite, comprenant au centre une arcade monumentale close par une verrière. Les parties latérales sont couronnées par des corniches-chapiteaux, comprenant des mascarons et des éléments de modénature subsistant de la façade de 1898.

Le traitement de la façade actuelle est le résultat d'un concours organisé par le FMAC (Fonds municipal d'art contemporain) et réalisé en 1989 (n° d'inventaire 1989-051). Cette intervention a permis de restituer la verrière. Elle est complétée par une marquise, des enseignes, des mâts lumineux et un concept d'éclairage.

Le Chalet présente de nombreux éléments décoratifs: fronton en bois chantourné, encadrements en brique et tuf, décors peints, etc.

Les éléments sont dans l'ensemble en bon état. La peinture de l'encadrement en bois de la verrière, formant une moulure, s'écaille et présente des fissures.

Mesures:

-

Rénovation ponctuelle de l'encadrement de la verrière, ainsi que de la partie supérieure du fronton central qui présente des fissures.



	PI-BAT	Titre	Durée de vie	Etat	Estimation
	6	Façade isolation thermique	-	b	720'000.-

La façade principale et les façades du Chalet sont de construction massive sans isolation thermique. Les façades latérales de la salle, la tour de scène et le bâtiment de liaison comprennent une isolation périphérique crépie (d'après les plans: 8 cm). Le dépôt et les loges sont isolés depuis l'intérieur.

Les performances de ces façades ne correspondent plus aux standards actuels.



Mesures:

- Améliorations des performances de l'enveloppe thermique.



	PI-BAT	Titre	Durée de vie	Etat	Estimation
	26	Couverture de toiture	+ 10 ans	a	45'850.-

Couverture en ardoises sur le bâtiment de liaison et le Chalet.

Tôle métallique trapezoïdale sur le bâtiment de la salle.

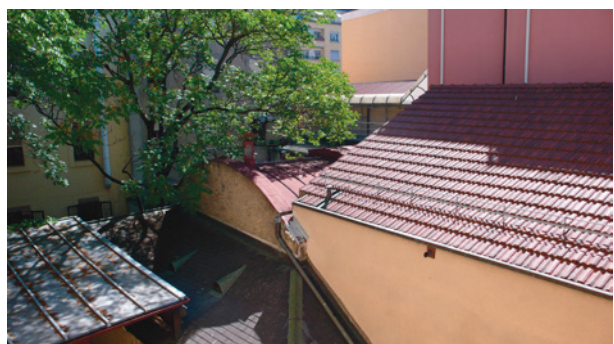
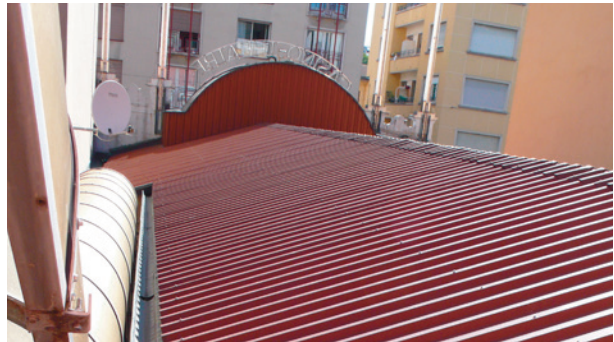
Tuiles mécaniques en terre cuite sur le bâtiment du dépôt et partiellement des loges.

Ces éléments sont en bon état.

Couverture en ferblanterie sur le bâtiment des loges. Cette partie de toiture présente de réparations effectuées au moyen d'une étanchéité bitumineuse. Mauvais état de l'ensemble de la couverture de toiture.

Mesures:

- Remplacement de la couverture de toiture du bâtiment des loges.



	PI-BAT	Titre	Durée de vie	Etat	Estimation
	27	Massifs en toiture	-	b	-

Les seuls massifs présents en toiture sont ceux liés à la ventilation de la salle (prise d'air et rejet d'air).
Ces éléments sont en bon état.



Mesures:

- Entretien.



	PI-BAT	Titre	Durée de vie	Etat	Estimation
	30	Isolation thermique toiture	+10 ans	b	cf. 6

Actuellement, l'isolation est insuffisante et ne correspond pas aux standards en vigueur. Comme on peut le constater sur les photos, une structure métallique a été construite, pour supporter la nouvelle toiture, au-dessus de la toiture préexistante. L'espace résiduel entre ces toitures pourrait être utilisé afin de renforcer l'isolation thermique.



Mesures :

- Pose d'une nouvelle isolation lors des travaux d'amélioration des performances de l'enveloppe thermique.



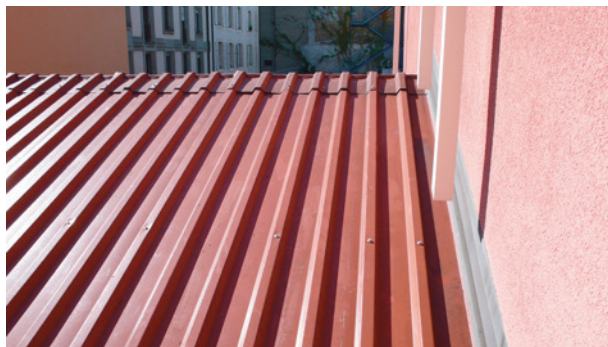
CFC	PI-BAT	Titre	Durée de vie	Etat	Estimation
	31	Ferblanterie	+ 10	b	cf. 26

L'ensemble des ferblanteries est dans un état satisfaisant. Sauf le bâtiment des loges (cf. Couverture de toiture).

Mesures:

-

cf. Couverture de toiture.



	PI-BAT	Titre	Durée de vie	Etat	Estimation
	32	Combles	+ 10 ans	a	-

Les combles de la tour de scène sont occupés par la machinerie technique et par la structure métallique de la toiture.

Les combles du Chalet et du bâtiment de liaison sont utilisés comme dépôt de costumes et d'accessoires.

Le dépôt et le bâtiment des loges ne possèdent pas de combles.

Ces locaux sont en bon état.



	PI-BAT	Titre	Durée de vie	Etat	Estimation
	39	Fenêtres	-	b	15'200.-

Le bâtiment de liaison est la seule partie du bâtiment dont les fenêtres comprennent du double vitrage

La verrière de la façade principale est composée d'un verre simple épais. Il s'agit d'un verre artisanal provenant la verrerie de Saint-Just. Nous estimons que le verre a une épaisseur de 4 mm.

Les fenêtres du Chalet sont en simple vitrage et comprennent des vitraux qui mériteraient d'être mis en valeur.



Mesures:

-

Mise en conformité selon l'article 56A RCI.

	PI-BAT	Titre	Durée de vie	Etat	Estimation
	41	Auvent	+ 10 ans	a	1

La marquise est constituée d'un verre feuilleté sur une armature en acier inoxydable soutenu par des bielles en aluminium.

Les éléments sont en bon état et ne nécessitent pas d'intervention particulière.

L'avent situé au-dessus du quai de chargement est en bon état.



Mesures:

- Nettoyage.



	PI-BAT	Titre	Durée de vie	Etat	Estimation
	11	Production de chaleur	0-2 ans	d	1'500'000.-

La production de chaleur est assurée par une chaudière à gaz d'une puissance de 235 kW, située dans le local technique entre le dépôt et les loges. La salle est chauffée par le système de ventilation qui pulse de l'air chaud.

La chaudière à gaz date de 1987 et est en fin de vie.

Le système de ventilation n'est plus aux normes et ne permet pas de garantir un confort thermique adéquat à l'intérieur de la salle.



Mesures:

- Remplacement



	PI-BAT	Titre	Durée de vie	Etat	Estimation
	12	Distribution de chaleur	0-2 ans	d	500'000.-

Lors du remplacement du système de production de chaleur la distribution devra être modifiée et remplacée.



Mesures:

- Modifications / Remplacement



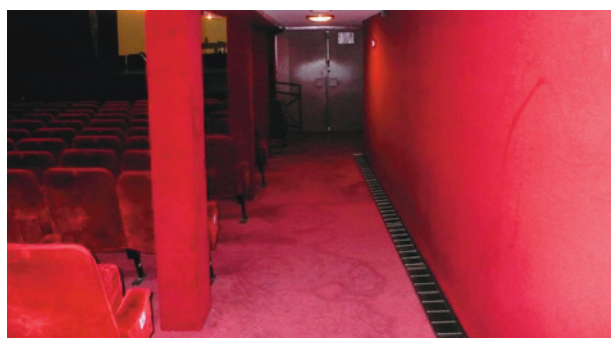
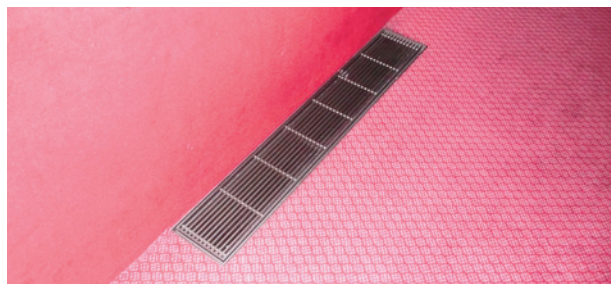
	PI-BAT	Titre	Durée de vie	Etat	Estimation
	34	Emission de chaleur	-	b	cf. 11

Les loges, le bâtiment de liaison et le Chalet sont équipés de corps de chauffe mono tubes, sans vannes thermostatiques. La salle est chauffée à travers l'air qui est pulsé latéralement à travers des grilles au sol.



Mesures:

- Remplacement ou adaptation des corps de chauffe lors du changement de chaudière.



	PI-BAT	Titre	Durée de vie	Etat	Estimation
	13	Approvisionnement eau-gaz	+10 ans	a	-

Ces installations sont situées dans les locaux techniques à l'arrière de la buvette. Tubes, raccords, vanne d'arrêt en acier galvanisé avec raccords vissés. Il n'y a pas signes visibles de dégradations dues à la rouille des tubes ou des raccords.



Mesures:

-

Entretien et contrôles réguliers

	PI-BAT	Titre	Durée de vie	Etat	Estimation
	14	Evacuation des eaux (EU-EP)	5-10 ans	b	

Les colonnes de chute ne sont pas visibles à l'intérieur du bâtiment.

Le bâtiment de liaison et le chalet possèdent des descentes d'eaux pluviales en zinc qui semblent en bon état.

La partie en toit plat du bâtiment de liaison, évacue les eaux pluviales à l'intérieur du bâtiment. La crapaudine est manquante.

Le dépôt, et partiellement le bâtiment des loges, évacuent les eaux de pluie au moyen de dégorgeoirs situés à la hauteur de la gouttière et qui se déversent directement depuis un point haut. Cette solution n'est pas idéale, mais ne semble pas poser de problèmes d'usage.



Mesures:

-

Entretien et contrôles réguliers

	PI-BAT	Titre	Durée de vie	Etat	Estimation
	21	Courant fort	0-2 ans	d	900'000.-

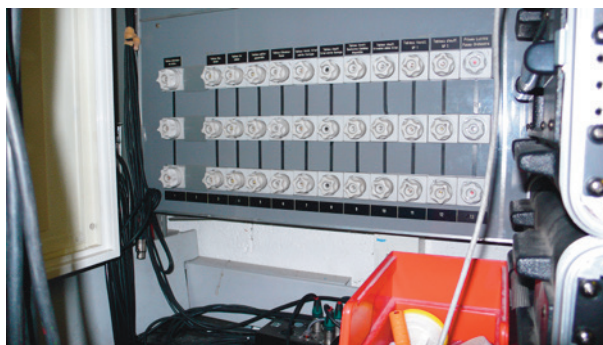
L'introduction et le tableau principal sont situés dans un local technique dédié, situé à l'arrière de la buvette.

Le tableau d'alimentation et de distribution ne correspond plus aux normes actuelles. Il s'agira de réévaluer les puissances nécessaires lors du remplacement, ainsi que contrôler l'état de l'ensemble du réseau de distribution.



Mesures:

- Renouvellement / Remplacement



	PI-BAT	Titre	Durée de vie	Etat	Estimation
	42	Portes	0-2 ans	d	180'000.-

Les portes menant aux voies d'évacuation horizontales et verticales de l'unité d'utilisation constituée par la salle de spectacles, ne sont pas conformes. Elles devraient avoir au minimum une résistance au feu E30. D'autre part, les portes métalliques ne possèdent pas de joint garantissant leur étanchéité.



Mesures:

- Remplacer les portes menant aux voies d'évacuation de la salle.
- Mise en place de joint aux portes métalliques en communication avec la salle.
- Mise à jour du concept de sécurité global.



	PI-BAT	Titre	Durée de vie	Etat	Estimation
	43	Revêtements de sol	0-2 ans	d	180'000.-

Salle: moquette textile. Le revêtement est en mauvais état. De nombreuses taches et des marques d'usure sont visibles.

Chalet: parquet en «bois de bout» au rez et très beau parquet massif en marqueterie au premier étage.

Bâtiment de liaison: résine mouchetée.

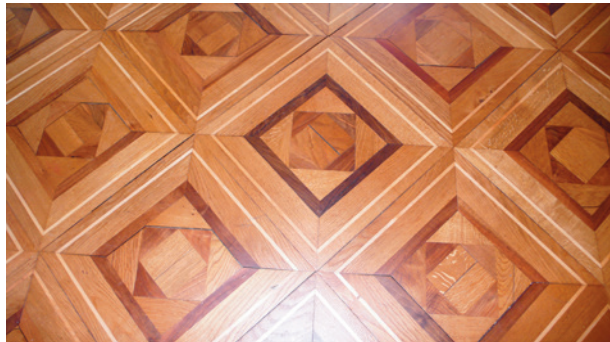
Loges: parquet flottant en stratifié.

Buvette: carrelage.



Mesures:

- Remplacement du revêtement de sol de la salle
- Entretien des autres revêtements.



	PI-BAT	Titre	Durée de vie	Etat	Estimation
	44	Revêtements muraux	5-10 ans	b	-

Les parois de la salle, sont revêtues d'une moquette rouge qui est en bon état et joue un rôle phonique.

Les parois du bâtiment de liaison et du bâtiment des loges sont peintes. Présence de tâches et traces d'usure.



Mesures:

- Entretien.

	PI-BAT	Titre	Durée de vie	Etat	Estimation
	45	Revêtements de plafond	5-10 ans	b	-

Le bâtiment de liaison, les loges et le secteur de la buvette sont équipés de plafonds suspendus de «Pavaroc».

Mesures:

- Entretien



	PI-BAT	Titre	Durée de vie	Etat	Estimation
	46	Cuisines	2-5 ans	c	-

La cuisine située dans le secteur de la buvette présente du matériel vieillissant. Les revêtements de sol et de parois montrent de nombreuses marques d'usure.

Mesures:

- Remplacement dans le cas de transformations dans le secteur de la buvette.



	PI-BAT	Titre	Durée de vie	Etat	Estimation
	47	Bains+WC	+10 ans	b	20'000.--

Les wc sont dans l'ensemble en bon état et bien entretenus. Les équipements les plus anciens sont ceux situés dans le bâtiment des loges.



Mesures:

-
- Entretien.
-



CFC	PI-BAT	Titre	Durée de vie	Etat	Estimation
	24	Monte-charge	0-2 ans	d	32'000.-

La fosse d'orchestre est équipée d'un monte-charge qui permet de descendre des rangées de sièges en fonction de l'utilisation de la salle ou des éléments de décors. Cet élément pose des problèmes d'usage et est peu adapté aux besoins.

Une plate-forme élévatrice permet l'accès à la buvette. Le matériel est récent et en bon état.



Mesures:

-
- Remplacement du monte-charge de la fosse d'orchestre.



CFC	PI-BAT	Titre	Durée de vie	Etat	Estimation
	1	Aménagements extérieurs	-	b	108'000.-

Les accès au bâtiment depuis la rue Henri-Christiné se font à travers une cour ouverte où est situé le quai de déchargement. Cet espace pose de nombreux problèmes d'usages liés au parking sauvage ou aux incivilités.



Mesures:

- Fermeture de la cour par une grille afin de mieux contrôler les accès.



1. 1 Dimension socioculturelle

1.1.1 Intégration, mixité

Ce bâtiment, par sa fonction d'équipement culturel, favorise et participe à la mixité intergénérationnelle et culturelle du quartier. Les activités qui s'y déroulent rayonnent au niveau cantonal, mais également intercantonal.

D'autre part, le lien des utilisateurs avec le quartier est fort, créant des synergies avec les commerces existants à proximité (cafés, restaurants, etc.) et participe à favoriser une vie de quartier vivante et animée.

1.1.2 Contacts sociaux

La typologie et la disposition des locaux offrent peu de zones de rencontre favorisant l'échange et la communication entre les spectateurs.

Les dimensions réduites du hall d'entrée suffisent au flux de l'entrée et de la sortie des spectateurs, mais ne permettent pas d'être un vrai lieu d'échange.

La buvette, située sous la scène, bien que de dimension généreuse, est péjorée dans sa volumétrie par la faible hauteur du local (220 cm dans la partie centrale) ce qui se traduit par un sentiment d'écrasement. Ce sentiment est renforcé en cas d'affluence de spectateurs, créant une perception d'inconfort ne favorisant pas le rôle d'échange et de communication que devrait remplir une buvette.

Dans le cas d'une transformation d'envergure des bâtiments, il serait judicieux d'étudier la possibilité d'excaver sous la buvette afin de développer un réel espace d'accueil des publics proposant une buvette agréable à vivre.

D'autres pistes pourraient également être étudiées, notamment en apportant une réflexion sur l'éclairage, les matières et les couleurs de ces locaux.

Le personnel du Casino Théâtre et les techniciens des spectacles utilisent le rez-de-chaussée du Chalet comme espace de rencontre, qui fait à la fois office d'atelier de réparation, de local technique, de cuisine, et d'espace de détente. Une piste de travail possible dans un futur projet de transformation serait de mieux clarifier ces différents usages afin d'offrir un meilleur cadre de travail aux utilisateurs du bâtiment.

1.1.3 Identité des locaux

La situation, son environnement, le style architectural de la façade et de l'intérieur de la salle, ainsi que l'intégration dans le quartier offrent une identité et une représentativité forte.

1.1.4 Accessible et utilisable pour tous

Il n'y a pas d'entraves pour l'accès à la salle aux personnes à mobilité réduite. Une plate-forme élévatrice permet l'accès à la buvette et des WC aménagés sont situés au niveau de la salle.

La salle est également équipée d'une boucle magnétique destinée aux malentendants.

1.1.5 Sécurité

Pour le public, il n'existe pas de conditions ou d'éléments visuels pouvant créer un sentiment d'insécurité. Toutefois, les voies d'évacuation des unités d'utilisation doivent être impérativement sécurisées conformément aux normes en vigueur. Le concept général de protection contre les incendies (AEAI) devrait à cette occasion également être mis à jour.

Le garde-corps métallique du balcon ne répond pas aux normes de sécurité et doit être rehaussé afin d'offrir une protection adéquate contre les chutes, conformément à la norme SIA 358.

En dehors de ces points, aucune faille de sécurité importante n'est à déplorer que ce soit dans la sécurité des personnes ou dans la sécurité contre l'intrusion.

1.1.6 Lumière

L'affectation et l'usage du bâtiment ne nécessitent pas de bénéficier d'un éclairage naturel à l'intérieur de la salle de spectacle. Les locaux situés dans le Bâtiment de liaison et le Chalet (Atelier et foyer des artistes) bénéficient d'un éclairage naturel.

1.1.7 Air ambiant

Le remplacement et l'optimisation de la ventilation contrôlée du bâtiment permettraient de garantir une bonne qualité de l'air ambiant.

1.1.8 Rayonnements

Le risque de rayonnement de radon et de pollution électromagnétique est considéré comme faible.

1.1.9 Bruit, vibrations

A l'intérieur de la salle de spectacle, il n'a pas été relevé de problèmes particuliers liés aux bruits ou aux vibrations. Le passage du tram sur la rue de Carouge engendre des vibrations qui restent toutefois tolérables.

2.2 Dimension économique

2.2.1 Emplacement

La rue de Carouge est une rue commerçante aussi bien au niveau du quartier que de la ville. La morphologie de la parcelle et des bâtiments permet un accès aisé du public depuis la rue de Carouge, alors que l'accès des artistes, les accès de service et les livraisons s'effectuent depuis la rue Henri-Christiné, garantissant une indépendance de fonctionnement sans avoir de croisement entre ces deux principaux flux. L'accès aux transports publics est immédiat et offre une large palette de connexions et destinations.

2.2.2 Qualité des matériaux de constructions

Cet objet est de type «construction massive» et ne présente pas de défaut de conception majeur.

2.2.3 Structure du bâtiment, aménagement

Cet objet a été conçu dès son origine comme une salle de spectacles. Les bâtiments annexes (le bâtiment de liaison, le Chalet, les loges et le dépôt) ont été construits successivement à différentes époques, ce qui se traduit par la perception d'une spatialité complexe, presque labyrinthique, due à l'organisation de ces bâtiments. Bien que cette remarque ne concerne que des espaces non accessibles au public, il pourrait être envisageable d'étudier une optimisation des circulations internes dans le cas de travaux de rénovation d'envergure.

Actuellement il n'existe pas de réel potentiel d'extension des bâtiments, toutefois les parcelles adjacentes situées au Nord sont propriétés de la Ville de Genève.

2.2.4. Frais externes

L'optimisation des installations techniques liées à la production du chaud et du froid permettrait une meilleure utilisation des ressources et garantirait une efficacité accrue.

2.2.5 Entretien et maintenance

Aucune mesure simple dans la matérialisation et l'organisation des espaces ou de la distribution ne conduirait à une réduction significative des coûts de maintenance.

3.3 Dimension environnementale

Ce bâtiment ne répond en aucun point aux préoccupations actuelles du domaine de la construction liées à l'écologie ou au développement durable. La mise en place d'un concept énergétique du bâtiment, en tant que stratégie globale, permettrait de mettre de l'ordre dans les installations de production de chaleur et de ventilation. Il s'agit avant tout d'une amélioration des performances en optant pour un système de distribution de chaleur efficace du point de vue écologique et économique par un rendement élevé et un dimensionnement adéquat. Cette mesure permettrait sensiblement de réduire l'impact environnemental et réduire les coûts d'entretien.

Plan d'occupation de la salle pour la saison 2015-2016

2015				2016															
SEPTEMBRE	OCTOBRE	NOVEMBRE	DÉCEMBRE	JANVIER	FÉVRIER	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUILLET	AOUT								
01 mar	01 jeu	01 dim	01 mar	01 ven	01 lun	01 mar	01 ven	01 dim	01 mer	01 ven	01 lun								
02 mer	02 ven	02 lun	02 mer	02 sam	02 mar	02 mer	02 sam	02 lun	02 jeu	02 sam	02 mar								
03 jeu	03 sam	03 mar	03 jeu	03 dim	03 mer	03 jeu	03 dim	03 mar	03 ven	03 dim	03 mer								
04 ven	04 dim	04 mer	04 ven	04 lun	04 jeu	04 ven	04 lun	04 mer	04 sam	04 lun	04 jeu								
05 sam	05 lun	05 jeu	05 sam	05 mar	05 ven	05 sam	05 mar	05 jeu	05 dim	05 mar	05 ven								
06 dim	06 mer	06 ven	06 dim	06 mer	06 sam	06 dim	06 mer	06 ven	06 lun	06 mer	06 sam								
07 lun	07 mer	07 sam	07 lun	07 jeu	07 dim	07 lun	07 jeu	07 sam	07 mar	07 jeu	07 dim								
08 mar	08 jeu	08 dim	08 mar	08 ven	08 lun	08 mar	08 ven	08 dim	08 mer	08 ven	08 lun								
09 mer	09 ven	09 lun	09 mer	09 sam	09 mar	09 mer	09 sam	09 lun	09 jeu	09 sam	09 mar								
10 jeu	10 sam	10 mar	10 jeu	10 dim	10 mer	10 jeu	10 dim	10 mar	10 ven	10 dim	10 mer								
11 ven	11 dim	11 mer	11 ven	11 lun	11 jeu	11 ven	11 lun	11 mer	11 sam	11 lun	11 jeu								
12 sam	12 lun	12 jeu	12 sam	12 mar	12 ven	12 sam	12 mar	12 jeu	12 dim	12 mar	12 ven								
13 dim	13 mar	13 ven	13 dim	13 mer	13 sam	13 dim	13 mer	13 ven	13 lun	13 mer	13 sam								
14 lun	14 mer	14 sam	14 lun	14 jeu	14 dim	14 lun	14 jeu	14 sam	14 mar	14 jeu	14 dim								
15 mar	15 jeu	15 dim	15 mar	15 ven	15 lun	15 mar	15 ven	15 dim	15 mer	15 ven	15 lun								
16 mer	16 ven	16 lun	16 mer	16 sam	16 mar	16 mer	16 sam	16 lun	16 jeu	16 sam	16 mar								
17 jeu	17 sam	17 mar	17 jeu	17 dim	17 mer	17 jeu	17 dim	17 mar	17 ven	17 dim	17 mer								
18 ven	18 dim	18 mer	18 ven	18 lun	18 jeu	18 ven	18 lun	18 mer	18 sam	18 lun	18 jeu								
19 sam	19 lun	19 jeu	19 sam	19 mar	19 ven	19 sam	19 mar	19 jeu	19 dim	19 mar	19 ven								
20 dim	20 mar	20 ven	20 dim	20 mer	20 sam	20 dim	20 mer	20 ven	20 lun	20 mer	20 sam								
21 lun	21 mer	21 sam	21 lun	21 jeu	21 dim	21 lun	21 jeu	21 sam	21 mar	21 jeu	21 dim								
22 mar	22 jeu	22 dim	22 mar	22 ven	22 lun	22 mar	22 ven	22 dim	22 mer	22 ven	22 lun								
23 mer	23 ven	23 lun	23 mer	23 sam	23 mar	23 mer	23 sam	23 lun	23 jeu	23 sam	23 mar								
24 jeu	24 sam	24 mar	24 jeu	24 dim	24 mer	24 jeu	24 dim	24 ven	24 ven	24 dim	24 mer								
25 ven	25 dim	25 mer	25 ven	25 lun	25 jeu	25 ven	25 lun	25 mer	25 sam	25 lun	25 jeu								
26 sam	26 lun	26 jeu	26 sam	26 mar	26 ven	26 sam	26 mar	26 jeu	26 dim	26 mar	26 ven								
27 dim	27 mar	27 ven	27 dim	27 mer	27 sam	27 dim	27 mer	27 ven	27 lun	27 mer	27 sam								
28 lun	28 mer	28 sam	28 lun	28 jeu	28 dim	28 lun	28 jeu	28 sam	28 mar	28 jeu	28 dim								
29 mar	29 jeu	29 dim	29 mar	29 ven	29 lun	29 mar	29 ven	29 dim	29 mer	29 ven	29 lun								
30 mer	30 ven	30 lun	30 mer	30 sam		30 mer	30 sam	30 lun	30 jeu	30 sam	30 mar								
	31 sam		31 jeu	31 dim		31 jeu		31 mar		31 dim									

MONTAGE

SPECTACLE

ENTRETIEN

FERMETURE

Cela représente:

154

jours de représentations

81

jours de montage/répétitions

52'000

spectateurs

Utilisateurs 2015-2016

La Revue

Compagnie Les Arts

Championnat de catch d'impro

Festival Voix de Fête

GAOS – Geneva amateur operatic society

Opus One (spectacles d'humour)

Bollywood dance

...

Capacité de la salle

481 places en position standard

456 places avec la fosse d'orchestre

417 places avec les régies son et lumière

en milieu de la salle

6 emplacements pour fauteuils roulants

	Forces (positif)	Faiblesses (négatif)
	<ul style="list-style-type: none"> • Identité forte d'un bâtiment culturel. • Equipement culturel fonctionnant à l'échelle du canton (macro). • Equipement culturel participant à la vie du quartier (micro). • Valeur d'usage reconnue. 	<ul style="list-style-type: none"> • Obsolescence des techniques du bâtiment. • Inconfort thermique pour le public (été et hiver). • Enveloppe du bâtiment mal isolée. • Sécurité incendie insuffisante. • Installations scéniques non-adaptées et dangereuses pour les usagers
Futur	Risques (négatif)	Opportunités (positif)
	<ul style="list-style-type: none"> • Fermeture de la salle durant les travaux. 	<ul style="list-style-type: none"> • Potentiel d'économie énergétique important. • Revalorisation par des travaux de rénovation. • Adaptation des techniques liées au son, à la lumière et à l'acoustique. • Prévention des risques maîtrisée. • Outil adapté à son usage.

Suite à l'analyse d'état, trois scénarios ont été étudiés.

Scénario 1

Cette variante comprend les mesures les plus urgentes et nécessaires au bon fonctionnement de la salle de spectacles.

• Technique scénique

L'audit réalisé par Artsceno en 2011 définit les besoins scéno-techniques du Casino Théâtre, comprenant une évaluation des coûts pour ces travaux. Ces montants sont intégrés dans la présente étude.

• Remplacement des installations de production de chaleur et des installations de ventilation

Il s'agit de remplacer les installations qui sont vétustes, par une installation de production et de distribution de chaleur adaptée aux besoins. Notre proposition se base sur une chaudière à basse température fonctionnant au gaz naturel. Les installations de ventilation de la salle devront être équipées d'un récupérateur de chaleur. Considérant que ces installations doivent être situées à proximité, le local situé au sous-sol, sous la salle, pourrait accueillir ces éléments, ce qui permettrait notamment de pulser l'air sous les sièges. Les verticalités existantes pourraient être utilisées pour la ventilation, sachant que l'ensemble du réseau de gaines de ventilation devra être refait à neuf. Nous avons également inclus la demande des utilisateurs d'intégrer un système de climatisation (groupe frigorifique hydraulique).

Le remplacement des installations devra s'effectuer conformément à un concept énergétique global et dans le respect des normes SIA 180, SIA 380/4, SIA 382/1 et SIA 384/1.

• Electricité

Les tableaux d'alimentation et de distribution ne correspondent plus aux normes actuelles. Il s'agit de les remplacer, ainsi que de contrôler et renouveler si nécessaire l'ensemble du réseau électrique. Ces travaux devront s'effectuer conformément à la norme SIA 380/4.

• Mise aux normes AEAI et sécurisation de la salle

Les portes donnant accès aux voies d'évacuation depuis la salle de spectacle ne sont pas coupe-feu, et des revêtements de paroi et de plafonds dans ces mêmes voies d'évacuation ne sont pas incombustibles. Le garde-corps métallique du balcon de la salle doit être rehaussé à 1 mètre afin d'offrir une protection adéquate contre les chutes, conformément à la norme SIA 358.

• Remplacement des sièges

Remplacement de l'ensemble des sièges et des revêtements de sol de la salle de spectacle.

• Remplacement de la plateforme élévatrice sous la fosse d'orchestre

La plateforme actuellement existante n'est pas adaptée à l'usage. Le coût de la plateforme élévatrice proprement dite est comprise dans le budget établi par Artsceno (cf. Rapport). Nous proposons d'optimiser son fonctionnement en excavant sous la machinerie afin de permettre que la nouvelle plateforme soit à niveau avec le sous-sol.

• Mise en conformité selon l'Article 56A RCI

Les fenêtres du Chalet sont pourvues de vitrages simples, qu'il est nécessaire de remplacer par des doubles vitrages.

• Réfection de la couverture de toiture du bâtiment des loges

La couverture en ferblanterie est en mauvais état et a déjà subi des réparations de fortune. Nous préconisons sa réfection afin d'éviter des infiltrations à l'intérieur du bâtiment.

Remarque:

Le remplacement ou la modifications des installations de production de chaleur et des installations de ventilation sont soumises à autorisation et devront s'inscrire dans un concept énergétique global.

Scénario 2

Cette variante comprend l'ensemble des mesures prévues dans le Scénario 1, complétées par les mesures suivantes:

- **Rénovation intérieure du secteur des loges**

Le secteur des loges est constitué de petits box fermés par des rideaux et mériterait une rénovation intérieure de manière à offrir des meilleures conditions de travail aux usagers.

- **Fermeture de la cour côté rue Henri-Christiné**

La cour arrière du théâtre est ouverte, ce qui pose des problèmes de sécurité et d'entretien récurrents. La pose d'une grille permettrait de résoudre ces problèmes ainsi que ceux liés au parking sauvage ou aux incivilités. Cela permettrait également d'y intégrer un espace réservé aux containers à ordures, qui aujourd'hui sont placés contre la façade du Chalet.

- **Réparation ponctuelle de la façade**

La partie arrière du fronton de la façade présente de nombreuses fissures qui devraient être assainies afin de prévenir la pénétration de l'humidité. L'encadrement en bois de la verrière présente également des fissures et s'écaille.

Scénario 3

Cette variante comprend l'ensemble des mesures prévues dans les Scénarios 1 et 2, complétées par les mesures suivantes:

- **Renforcement de l'isolation thermique des bâtiments**

Il s'agit d'améliorer les performances thermiques de l'ensemble des bâtiments. Considérant l'investissement que signifie cette intervention, elle n'a pas été préconisée comme une mesure d'urgence, bien qu'il existe le risque qu'elle soit demandée par l'OCEN dans le cadre d'un concept énergétique global.

- **Rénovation de la façade du Chalet**

Le revêtement en bois, notamment, est en mauvais état et nécessite des mesures de rénovation qui seront complétées par le remplacement des protections anti-oiseaux.

- **Rénovation intérieure du secteur de la buvette**

La buvette et les locaux des dépendances sont vieillissants et peu adaptés à l'usage. Une rénovation de ce secteur permettrait de leur donner un nouvel attrait.

