

Proposition du Conseil administratif en vue de l'ouverture d'un crédit de 1 277 000 francs destiné à la réfection de la toiture et à la mise en conformité des équipements techniques de l'Alhambra situé au 10, rue de la Rôtisserie, parcelle N° 6415, feuille N° 25, section Cité.

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Le 1^{er} janvier 2000, dans le cadre du vaste échange de biens immobiliers entre la Ville et l'Etat de Genève négocié en vue de la réalisation du stade de la Praille, la salle de l'Alhambra a été reprise par les services municipaux concrétisant ainsi le résultat de la lutte menée pour sa conservation. Cette salle s'inscrit dans le réseau des équipements culturels gérés par le département des affaires culturelles. Son exploitation se poursuit actuellement sur le mode pratiqué jusqu'ici par l'Etat, dans l'attente de travaux de remise en état et d'équipement. Il faut savoir que cette exploitation se fait au bénéfice d'une dérogation accordée par les services cantonaux compétents. En effet, les installations électriques, la toiture et le chauffage nécessitent une intervention urgente, toujours différée par l'Etat.

Au-delà de ces travaux immédiats, il faut prévoir une rénovation et une amélioration d'ensemble, notamment pour l'espace scénique, l'équipement technique, l'acoustique et l'insonorisation, ainsi que la réfection de la salle et du foyer d'accueil public.

Introduction historique

Elevée sur les plans de l'architecte Paul Perrin, la salle de spectacles connue sous l'exotique appellation *Alhambra* est un édifice qui fait lien, qui rassemble et condense, et ceci à divers titres : social bien sûr, mais aussi urbanistique et architectural.

L'emplacement d'abord. Situé entre la haute et la basse ville, l'Alhambra marque le passage d'un tissu urbain pré-industriel aux ensembles locatifs et commerciaux du XX^{ème} siècle.

Le site, occupé par des bâtiments modestes aux origines très anciennes, fut conquis de haute lutte par un consortium de promoteurs dont la campagne menée au nom de la salubrité et de l'hygiène était assortie d'ambitions hautement spéculatives. En 1916, suite à une procédure d'expropriation forcée, l'habitat ancien fut complètement rasé et laissa place à un terrain vague. De ce dernier, le parking situé derrière la salle de spectacles forme aujourd'hui l'ultime vestige.

Le type ensuite. L'Alhambra a été principalement conçu pour servir une nouveauté en plein essor - le cinéma - mais aussi un art très ancien - le théâtre -. En 1918–1920 est élevé pour le compte de la société immobilière Domus, un théâtre cinématographique qui s'appellera tout d'abord OMNIA, du nom du concessionnaire du cinéma Pathé Frères. Aussitôt inauguré, il est qualifié de "plus belle salle de Suisse destinée à l'image animée".

L'édifice est néanmoins construit comme un théâtre, c'est-à-dire composé de trois parties assumant chacune une fonction précise :

- un secteur comprenant l'entrée avec foyers et service,
- une salle avec balcons,
- une scène avec une tour pour abriter les cintres, une fosse d'orchestre et les loges pour les artistes.

Si, peu de pièces s'y jouèrent au fil du XX^{ème} siècle, le public put y apprécier de nombreux spectacles de music-hall ainsi que des concerts.

L'architecture enfin. Porté par une structure en béton et habillé d'une enveloppe en pierre, l'Alhambra conjugue une technique moderne à une image traditionaliste. Usant d'une grammaire et d'un vocabulaire classique, Perrin a composé hiérarchiquement ses élévations – rez-de-chaussée, étage noble et attique – et ponctué ses façades d'éléments tirés du répertoire baroque : péristyle ovale, colonnes, pilastres, oculi, fronton cintré et corniches saillantes. Tout cela ne fait cependant pas un pastiche. Aspirant à l'équilibre et à l'harmonie classique, l'ensemble reste en effet indiscutablement de son temps : l'expression austère et la géométrie des motifs s'intègrent dans la mouvance Art Déco, qui se développe durant tout l'entre-deux-guerres.

Plus que d'autres peut-être, l'Alhambra est un édifice qui a été pensé pour la collectivité. Articulant tel un gond les deux faces du bâtiment, le corps d'entrée élargit au maximum le rayon d'accès de la salle; il signale l'édifice et sa fonction, célébrant par son formalisme l'événement social que représente une soirée au spectacle. C'est sans doute ce caractère éminemment public, de même que la polyvalence du lieu, qui détermina divers mouvements et associations à se mobiliser pour sa sauvegarde lorsqu'une menace de démolition planait sur l'édifice. Le 12 mars 1995, le résultat de la votation cantonale assura le maintien de l'Alhambra. Le 14 juin 1995, le Conseil municipal adoptait la motion M 1228 demandant le classement de l'édifice. Le 21 septembre 1995, le Conseil administratif déposait la demande de classement auprès du Conseil d'Etat, propriétaire du bâtiment depuis 1961. L'action entreprise aboutit le 29 avril 1996 au classement de l'Alhambra.

Exposé des motifs

Dédiée à la musique, l'Alhambra sera avant tout une salle de concerts de taille moyenne (environ 500 places), susceptible d'accueillir toutes les formes d'expression musicale actuellement pratiquées : de la variété et des musiques populaires ou ethno aux musiques contemporaines, en passant aussi bien par le jazz, certaines formes de musiques actuelles et, bien entendu, par la musique classique et petit opéra (ce qui implique l'utilisation de la cage de scène).

Les concerts qui y seront organisés seront aussi bien "acoustiques" qu'amplifiés; les formations qui s'y produiront iront du récital en solo à des prestations pouvant comprendre une formation d'une quarantaine de musiciens au maximum.

La plupart des concerts et manifestations seront produits par des associations ou des institutions subventionnées par la Ville de Genève, en accord avec les gestionnaires de la salle.

Les affectations prévues et les aménagements souhaités sont demandés de manière à assurer la cohérence entre les travaux d'urgence, nécessaires pour la poursuite de l'exploitation actuelle, et les travaux futurs de rénovation et d'aménagement du bâtiment.

En résumé, cette démarche comprend trois étapes qui doivent être menées de manière cohérente :

1. la présente demande de crédit inscrite pour un montant de 1 280 000 francs au 19^{ème} PFQ sous le N° 43.42.02 et la réalisation de ces travaux,
2. un crédit de pré étude pour la rénovation et l'aménagement de 150 000 francs inscrit au 19^{ème} PFQ sous le N° 43.42.03,
3. un crédit d'étude et le montant du crédit de construction pourront être délivrés ultérieurement.

Pour savoir exactement comment mener les travaux d'urgence, il est indispensable de définir au préalable le futur rôle et le fonctionnement de la

salle de l'Alhambra dans le cadre de la politique culturelle de la Ville de Genève.

Les besoins auxquels doit répondre la salle peuvent être résumés en trois fonctions :

- l'Alhambra est destiné en priorité à **l'art musical et à son expression publique** : concerts d'abord, mais aussi conférences, débats, projections de films musicaux, spectacles légers, etc.,
- de plus, des **festivals** (musiques contemporaines, jazz, chansons, etc.) y trouvent un lieu d'accueil, d'informations et de rencontres pour leur public et leurs artistes,
- l'Alhambra sera également un lieu destiné à la **promotion de l'ensemble de la vie culturelle genevoise**. Un point d'informations, de billetterie et de ventes de documents divers (revues, brochures, livres) sera ouvert. Un **café-restaurant**, idéalement géré en lien avec la salle de spectacle et qui peut accueillir des spectacles de cabaret et des petits concerts, ainsi qu'un **bar** complètent ce dispositif.

Enfin, le bâtiment accueillera des locaux administratifs en relation avec la gestion de ces équipements.

Caractéristiques de l'ouvrage et descriptif des travaux pour la première étape

La réalisation de la première étape des travaux est indispensable dans les plus brefs délais. En effet, la salle ne répond plus aujourd'hui aux normes de sécurité édictées par la législation genevoise. L'autorisation d'exploitation a toutefois été accordée, à titre précaire, à la Ville pour cette salle car la rénovation de certains éléments est prévue.

Trois domaines principaux sont concernés :

- le chauffage et la ventilation,
- la toiture,
- l'électricité.

Dans ces trois secteurs, des travaux urgents s'avèrent en effet indispensables. D'une part, le toit fuit en de nombreux endroits et les régisseurs de la salle mettent par temps de pluie des seaux, principalement sur scène. La charpente, dans son ensemble, est dans un état satisfaisant. Des travaux ponctuels de remise en état seront toutefois nécessaires.

D'autre part, le chauffage est obsolète. Les tuyauteries sont défectueuses, souvent bouchées ou percées. La chaudière ne dispose que de trois secteurs pour tout le bâtiment, ce qui donne parfois des pièces inoccupées surchauffées et des lieux publics glacials. La ventilation et l'évacuation des fumées sont inexistantes.

Enfin, le réseau de câbles électriques est défectueux et sous dimensionné pour les besoins actuels.

Etat existant des installations

Le futur concept énergétique retenu tiendra compte de l'affectation future du bâtiment souhaitée par le département des affaires culturelles, soit la maison de toutes les musiques ainsi que des importants travaux de rénovation prévus dans les prochaines années.

Dans l'ensemble, les installations CVSE sont en mauvais état et devront être entièrement remplacées lors de la future rénovation.

L'état actuel des installations est le suivant :

Chauffage

La production de chaleur actuelle est assurée par une chaudière à vapeur de marque Strebel d'une puissance de 150 kW, construite en 1989. Celle-ci est en bon état et présente peu de traces de corrosion.

La production d'eau chaude est assurée par un bouilleur électrique de 150 litres indépendant de l'installation de chauffage.

Ventilation

Le bâtiment ne dispose pas d'installation de ventilation d'importance, notamment au niveau de la salle de cinéma qui n'est pas ventilée. Seules des extractions placées çà et là évacuent les charges des projecteurs ou des locaux sanitaires.

Electricité

L'alimentation électrique du bâtiment est assurée par la cabine basse tension située au sous-sol et âgée de plus de 30 ans.

Au sous-sol, les installations électriques sont en mauvais état; de plus, les génératrices à courant continu sont encore sous tension alors que manifestement elles ne sont plus utilisées depuis longtemps.

Sanitaire

Le bâtiment dispose de deux entrées d'eau, dont une semble inutile et qui serait à supprimer. Les installations sont en mauvais état, surtout en ce qui concerne les distributions et les raccordements du côté de l'entrée.

Le réseau nécessite un assainissement général en supprimant les points de raccordements inutiles.

Les installations de gaz sont récentes en ce qui concerne le sous-sol.

Programme des travaux

Les travaux prévus sont les suivants :

Maçonnerie

Divers travaux de renforcement des structures, principalement au niveau du gril, divers percements pour permettre le passage des nouvelles installations techniques.

Echafaudages

Exécution d'un échafaudage complet sur l'ensemble du bâtiment afin de permettre la réalisation des travaux en toiture.

Charpente

Remplacement de certaines pièces suite à des infiltrations d'eau.

Ferblanterie

Remplacement de toutes les ferblanteries de la toiture.

Couverture

Remplacement du lattage et contre-lattage ainsi que des tuiles en terre cuite.

Installations de sécurité

Complément et/ou remplacement des installations de sécurité, soit complément de l'éclairage de secours et de la signalisation des voies d'évacuation, installation d'une sonorisation de secours pour l'évacuation du bâtiment en cas de sinistre, contrôle général, complément, principalement dans les sous-sols, de l'installation de détection feu.

Electricité

Assainissement et remplacement de la cabine basse tension du bâtiment par la mise en service de nouvelles cellules de distribution pour les locataires et les utilisateurs existants. Renforcement de l'éclairage de la salle de spectacles avec des luminaires standards. Remplacement de certains tableaux de distribution, mise en conformité et protection des lignes de la scène par des disjoncteurs de courant de défaut (protection FI).

Chauffage

Cette installation a la particularité de fonctionner à la vapeur et ce paramètre rend impossible, à moindre coût, la transformation en installation conventionnelle de type à eau chaude, une réutilisation même partielle des réseaux n'est pas possible. Toute modification de l'installation de chauffage doit en effet se faire dans l'optique d'une transformation globale du bâtiment.

Les seuls travaux prévus concernent le remplacement de divers organes de réglage et régulateurs dans le but de mieux maîtriser la consommation énergétique du bâtiment.

Ventilation

Contrôle et révision des installations existantes.

Sanitaire

Contrôle, révision et complément, principalement au niveau de la tour de scène, de l'installation sprinkler.

Assainissement général du réseau de distribution d'eau sanitaire.

Serrurerie

Réfection complète de la marquise de l'entrée principale, fourniture et pose de portes métalliques de type T30.

Mise en passe

Remplacement complet de la mise en passe du bâtiment.

Menuiserie

Réparation, remise en état et pose de barre anti panique sur les portes de façades.

Peinture, plâtrerie

Rafraîchissements divers et remise en état après le passage des différents corps d'état.

Scène et tour de scène

Contrôle général du gril, remplacement de tous les fils et de tous les câbles des équipes du gril, remplacement partiel des poulies, modification des contrepoids pour éviter les surcharges et révision générale du plateau.

Estimation du coût

	Francs	Francs
2 Bâtiment		
21 Gros œuvre 1		98 500
Maçonnerie	28 500	
Echafaudages	51 000	
Charpente	19 000	
22 Gros œuvre 2		437 500
Ferblanterie	98 000	
Couverture tuiles	339 500	
23 Electricité		338 000
Installation de sécurité	122 000	
lignes et tableaux électriques	216 000	
24 chauffage-ventilation		39 000
25 Sanitaire		48 500
Sprinkler	28 500	
Sanitaire	20 000	
27 Aménagements intérieurs		151 500
Serrurerie	47 000	
Mise en passe	19 000	
Menuiserie	28 500	
Peinture, plâtrerie	57 000	

3	Equipements d'exploitation Cintres et équipes	56 000	56 000
5	Frais secondaires et comptes d'attente		21 000
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents, information, plaquette	1 000	
58	Compte d'attente pour provisions et réserve - réserve pour imprévus	20 000	
Sous-total I :			1190 000
55	Prestation du maître de l'ouvrage Honoraires de promotion construction pour les rénovations et les restaurations 5 % du sous-total I:		59 500
Sous-total II :			1249 500
54	Intérêts intercalaires sur le crédit de construction**		
	$\frac{1\ 190\ 000 \times 6 \times 5\ \%}{2 \times 12 \text{ mois}}$		14 875
	Fonds municipal d'art contemporain 1 % du sous-total II	12 495	12 495
Sous-total III			1276 870
Total du crédit demandé :			1277 000 =====

Validité des coûts

Les prix indiqués sont ceux du mois de janvier 2001 et ne comprennent aucune variation.

Prix du m³ SIA

Le volume restauré est de 14 209 m³, ce qui donne un rapport de 90 francs le m³ SIA.

Autorisation de construire

Ce projet de mise en conformité des installations techniques et de sécurité fait l'objet d'une requête en autorisation de construire N° APA 17 803 déposée le 19 octobre 2000, et qui en principe devrait être délivrée prochainement.

Délais

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer 4 mois après le vote du Conseil municipal et dureront 6 mois. La date de mise en exploitation prévisionnelle est d'environ 10 mois après le vote du Conseil municipal.

Plan financier quadriennal (PFQ)

Cet objet est prévu sous le N° 43.42.02 du 19^{ème} plan financier quadriennal 2001-2004 pour un montant de 1 280 000 francs.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

S'agissant d'une réfection, ces travaux ne provoqueront pas de modification des charges d'exploitation actuelles.

Charge financière annuelle sur 1 277 000 francs comprenant les intérêts au taux de 5,0 % et l'amortissement au moyen de 20 annuités, soit 102 470 francs.

Gestion financière

Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'oeuvre

Le service gestionnaire du crédit de construction est le service des bâtiments, le service bénéficiaire du crédit est la division art et culture.

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à approuver le projet d'arrêté ci-après :

PROJET D'ARRETE

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres e) et m), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition du Conseil Administratif,

arrête :

Article premier - Il est ouvert au Conseil Administratif un crédit de 1 277 000 francs destiné à la réfection de la toiture et à la mise en conformité des équipements techniques de l'Alhambra situé au 10, rue de la Rôtisserie, parcelle N^o 6415, feuille N^o 25, section Cité.

Article 2 - Il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen de rescriptions, d'avances ou de bons de caisse à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 1 277 000 francs.

Article 3 - Un montant de 12 475 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds municipal d'art contemporain institué par l'arrêté du Conseil municipal du 10 février 1950.

Article 4 - La dépense prévue à l'article premier, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif et amortie au moyen de 20 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève dès l'année suivant la mise en exploitation, soit de 2002 à 2021.