

Conseil municipal du 3 septembre 2026

Proposition du Conseil administratif

Etoile Palettes – projet de partenariat public privé pour le réaménagement des espaces extérieurs de l'Etoile Palettes – présentation du projet et du budget

Mesdames les Conseillères municipales, Messieurs les Conseillers municipaux,

Contexte

La présente proposition de Conseil administratif (CA) au Conseil municipal (CM) a pour objectif de présenter au CM un projet ambitieux de réaménagement des espaces extérieurs de l'Etoile Palettes, fait en partenariat public privé (PPP), ainsi que son budget.

Le PPP qui vous est soumis est le fruit d'une collaboration avec les copropriétaires de l'Etoile Palettes suivants :

- Fondation Communale Immobilière de Lancy (FCIL).
- IST Fondation d'investissement
- Patrimonium
- CAP – Caisse de prévoyance

Ces derniers ont validé le budget qui vous est présenté dans le présent document lors de leur assemblée générale ordinaire du 4 juin 2026.

L'accord de principe du CM est une étape nécessaire afin de pouvoir continuer à étudier ce projet ambitieux qui répond à de nombreuses politiques publiques communales et cantonales et ainsi permettre sa réalisation.

Historique

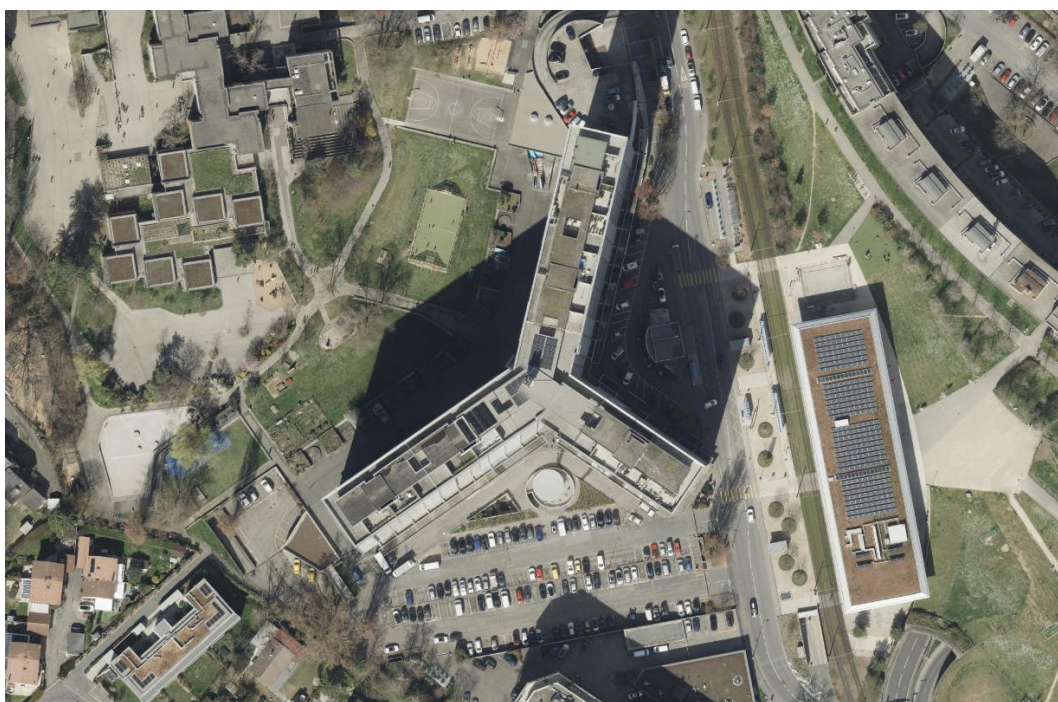
Le projet de réaménagement des extérieurs fait suite à la demande de mise en conformité des accès SIS par le service étatique compétent ainsi que des problèmes d'étanchéité de la dalle parking. L'occasion a été saisie par les copropriétaires et la Commune afin d'apporter une réflexion et une réponse qualitatives sur l'ensemble des espaces libres de l'Etoile-Palettes.

Une première version a été présentée aux services techniques en 2023 et le projet a depuis évolué, notamment en intégrant les demandes de la Ville de Lancy. Après s'être mis d'accord sur une image directrice qui fait aujourd'hui consensus entre les propriétaires privés et la Ville de Lancy, il a été nécessaire de se mettre d'accord sur les modalités budgétaires et foncières du projet, qui vous seront présentées plus loin.

Projet

Le projet qui vous est présenté se situe dans le périmètre des Palettes au Grand-Lancy, plus précisément autour de l'immeuble iconique de l'Etoile Palettes. Le projet est situé majoritairement sur terrains privés des propriétaires susmentionnés (parcelles n°2716, 2717 et 2839) tout en incluant partiellement la parcelle privée de la Commune n°2702, ainsi que la parcelle n°4187 propriété de la Commune et de la FCIL.

Le secteur du projet présente aujourd'hui des espaces libres fortement minéralisés et dont l'usage est étroitement lié au stationnement des véhicules motorisés et accès autorisés (livraisons). En effet, le bâtiment est entouré de stationnement en surface et prend place au-dessus d'un parking souterrain, dévolu au stationnement automobile.



Cette forte présence de surfaces minérales entraîne par conséquent de forts îlots de chaleur. Selon l'étude « Nos arbres » (2018), ce secteur fait partie des 20% des zones les plus chaudes du Canton, ce qui entraîne un stress extrême de chaleur durant l'été. Ce constat est une donnée entrante importante qui a poussé à l'élaboration de ce projet. En effet, si rien n'est entrepris afin de lutter contre cet îlot de chaleur, la situation va se péjorer, comme nous pouvons le constater avec la carte ci-dessous qui projette les températures pour la période 2020-2049.

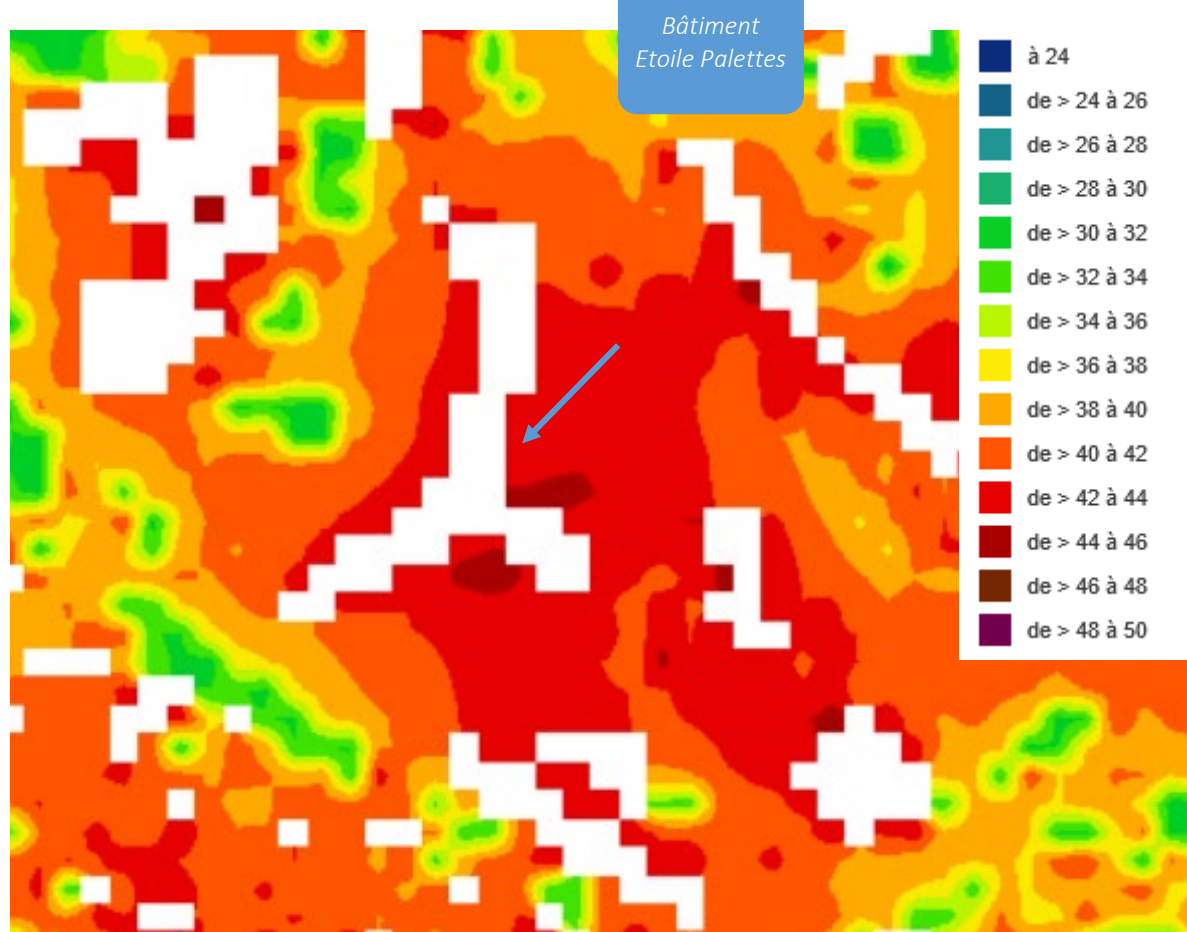


Figure 3 - carte climatique 2020-2049 – température physiologique équivalente (PET) au mois de juin à 14h – Une température ressentie supérieur à 42°C est projetée dans le secteur de l'Etoile Palettes (SITG)

De plus, le site présente plusieurs dangers en lien avec le cours d'eau du Voiret et avec les aléas de ruissellement, pour lesquels il est nécessaire de prendre des mesures afin de diminuer les risques encourus par les riverains (voir cartes annexe 1).

Le projet prévoit une programmation visant à consolider les installations mises en place à la suite de la concertation initiée par les services techniques et qui rencontrent un franc succès. Nous relevons notamment au niveau de l'offre sportive et ludique : pataugeoire, terrain de foot, terrain de basket et installation de work-out. Il sera par ailleurs nécessaire de poursuivre la concertation avec les habitant-es dans les prochaines étapes du projet afin de consolider le programme futur. D'autres programmes importants comme la création d'espaces verts et la mise à ciel ouvert du Voiret visent à répondre au plan climat lancé et plus précisément à la lutte contre les îlots de chaleur. De plus, l'activation des rez-de-chaussée fait également partie intégrante du projet et répond à la stratégie communale sur la qualité de vie dans les quartiers et l'économie locale.

Schéma programmatique

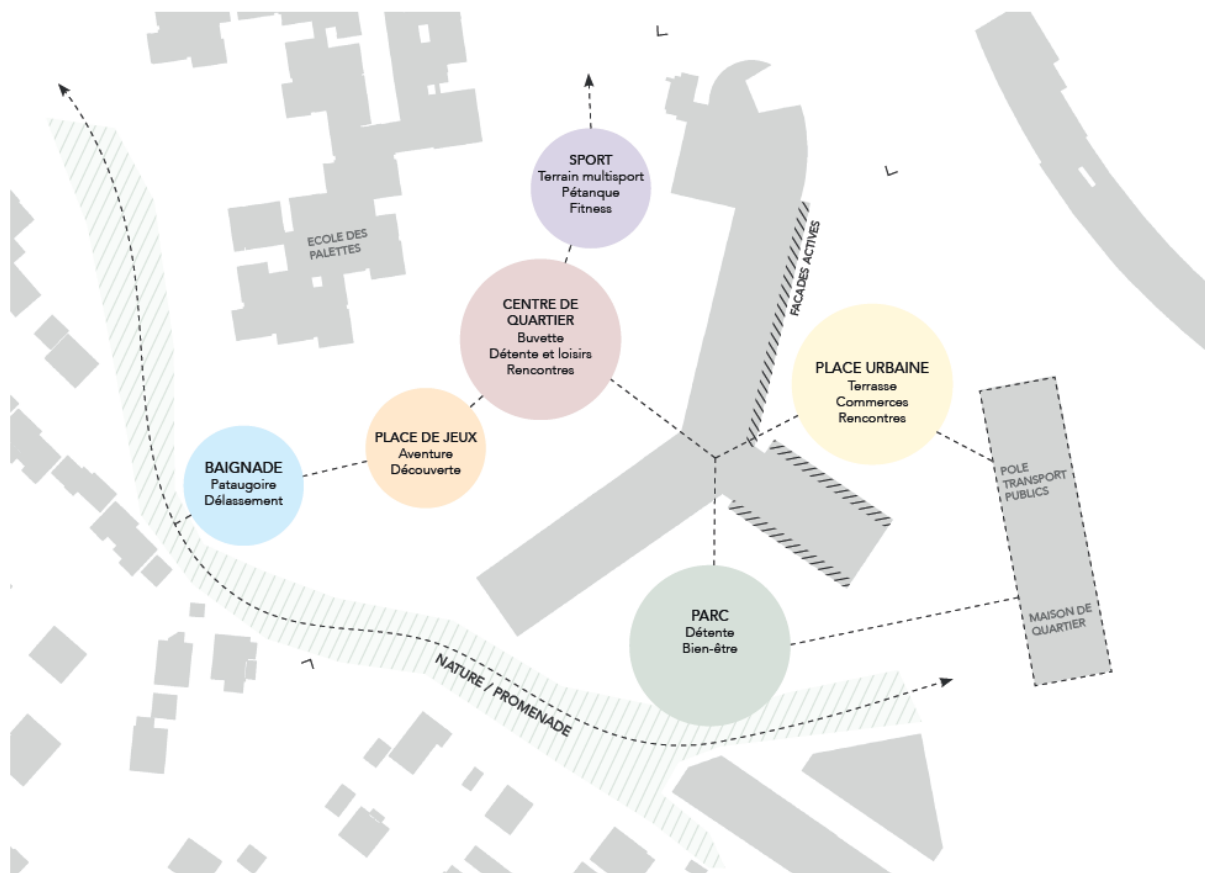


Figure 4 - schéma programmatique (oxalis)

En plus de ces éléments programmatiques, le projet doit intégrer quelques contraintes de fonctionnement tels que permettre des accès pour les SIS, les livraisons, la levée des éco points, et le local TCS actuellement situé à l'extrémité est du parking. En termes de mobilité, c'est également l'opportunité d'améliorer et de créer les liaisons de mobilités douces, dans un secteur dévolu à la voiture.

Ces éléments programmatiques et les contraintes techniques ont amené le bureau Oxalis à dessiner l'image ci-après (annexe 2).



Figure 5 - image d'avant-projet (oxalis)

Cet avant-projet fait grande place à la végétalisation et déminéralisation des espaces libres, conjuguées avec la mise à ciel ouvert du Voiret. Cette végétalisation permettrait de connecter deux infrastructures écologiques créant ainsi une continuité entre le Voiret, les Palettes et le quartier des Semailles en pleine densification. Les programmes sportifs et socio-culturels se trouvent entre le complexe et l'école des Palettes.

Les accès motorisés pour les livraisons et les SIS sont concentrés le long des façades et le solde est pacifié et réservé aux modes doux.

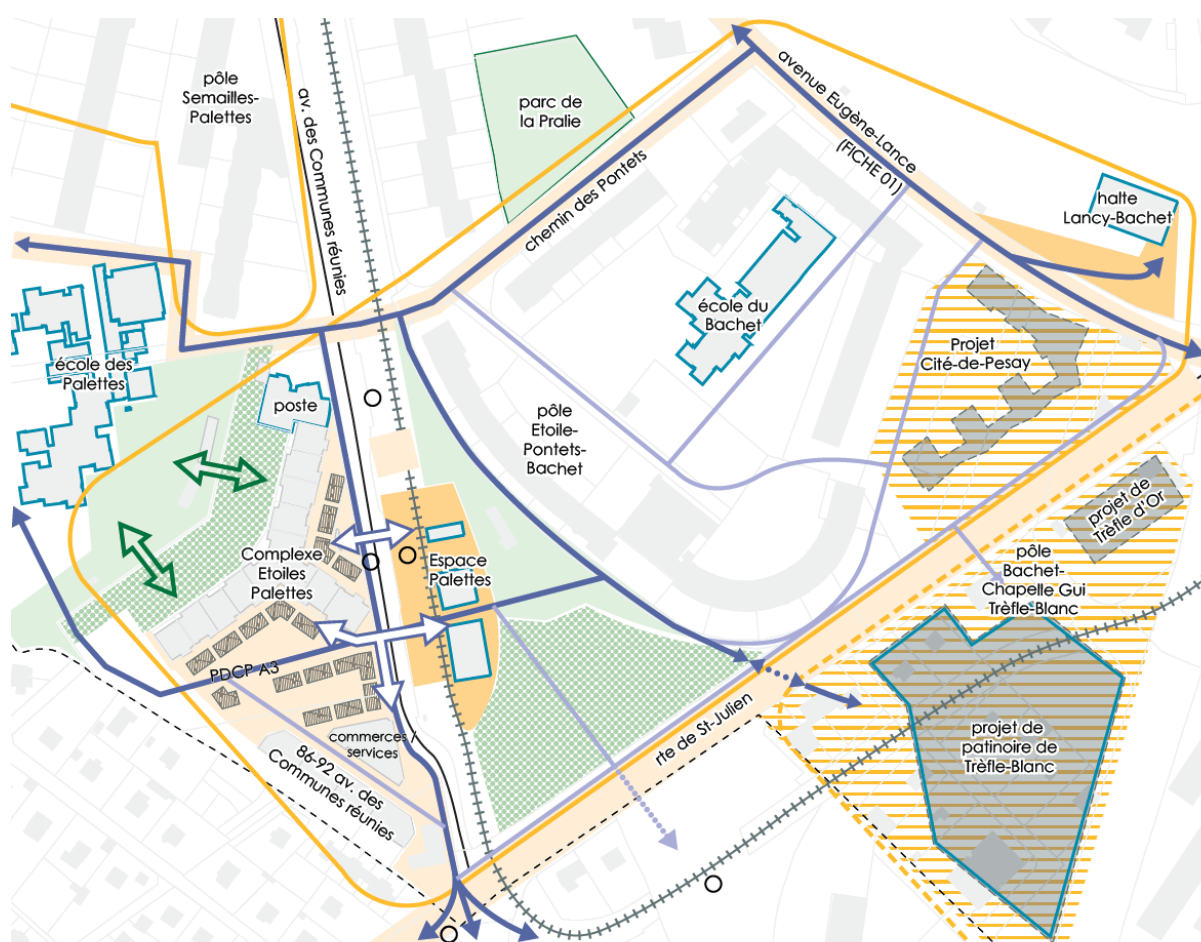
Ce projet répond donc à de nombreuses politiques communales et cantonales : Plan Climat lancé, PDCom 2020 (climat, environnement, sport, social et culture), stratégie d'arborisation cantonale. En effet, la plus-value climatique et de lutte contre les îlots de chaleur sur les surfaces identifiées est véritablement impactante à l'échelle communale. D'un autre côté, ce projet permettrait de destigmatiser un secteur qui souffre d'une réputation de cité « grisâtre » ainsi que d'en améliorer la sécurité.

Planifications communales

PDCom 2020

Le document directeur de la Commune contient une fiche sectorielle Palettes-Pontets-Bachet (p.287). Toutes les orientations du PDCom 2020 pour le complexe Etoile-Palettes se retrouvent dans le projet :

- Renaturation du Voiret – Le projet prévoit la réouverture du tronçon canalisé sous terre.
- Amélioration des espaces libres du complexe en supprimant le stationnement en surface.
- Penser la conception avec des matérialités et des atmosphères privilégiant les continuités - Ici, la placette urbaine où se situe le kebab TAMARI est d'une matérialité qui fait écho avec l'Espace Palettes.
- Arborisation des espaces libres.
- Amélioration de la qualité paysagère au nord-ouest du complexe.
- Créer une liaison MD entre l'école des Palettes et l'Espace quartier.
- Développer des nouvelles surfaces bâties offrant une mixité d'affectation.



13. PALETTEES-PONTETS-BACHET

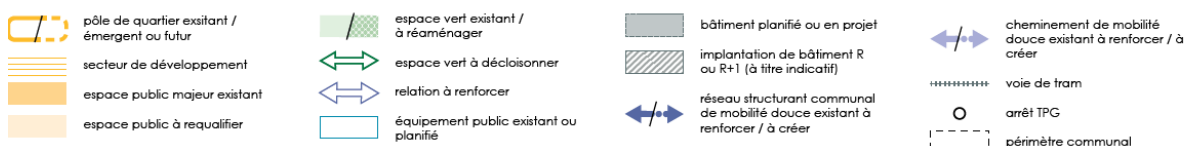


Figure 6 - Fiche sectorielle du PDCom 2020

Il est à relever que le projet s'inscrit pleinement dans les lignes directrices du PDCom 2020. L'unique orientation différente est l'implantation spatiale des activités, mais l'idée générale reste la même : une dynamisation du secteur par des réaménagements qualitatifs (introduction de programmes sportifs, ludiques, création d'une dynamique de quartier et végétalisation massive du site).

Plan climat

Le projet répond aux mesures phares suivantes du Plan Climat lancé :

- T1 – augmenter l'arborisation de la ville et préserver les sols vivants.
- T3 – augmenter la valeur climatique des espaces libres et sportifs de la ville et renforcer l'infrastructure écologique.
- T5 – augmenter la perméabilité des sols et l'infiltration des eaux pluviales in situ.
- M1 – développer la mobilité piétonne.
- M2 – développer la mobilité cyclable.
- M3 – libérer les espaces de stationnement pour les transports individuels motorisés (TIM) et les réaffecter à d'autres programmes.
- M5 – Promouvoir une logistique des marchandises apaisées.

Programme Ville de Lancy

Le SAT a consulté les différents services techniques (SAT, SE, SASL, SDSL, STE, SPE) afin qu'ils complètent le programme Ville de Lancy. Le document complet est en annexe.

Service VdL	Programme	notes
SPE	Jardin de l'EVEP Etoile	Déplacer et créer un nouveau jardin d'un minimum de 180m ² sécurisé et privatisé
SDSL	Foot 3x3	Maintien du terrain existant à minima de 280 m ²
SDSL	Basket 3x3	Peinture au sol afin de créer cet usage sur le terrain existant 11m x 15m 165 m ²
SDSL	Street Work-Out	Maintien du programme avec potentielle relocalisation
SDSL	Locaux de boxe et judo	Maintien des programmes
SASL	Démarche participative Communication habitant-es	Selon besoins
SAT	Chemins piétons	À créer selon PDCEP Sécurisation chemin de l'école
SAT	Stationnement vélos + vélo cargos	À créer selon besoin pour programme EVEP + besoin stationnement vélo parc public : vélo = 80 places (40 arceaux) Vélo cargo 8 places

SAT	Logistique marchande décarbonée	Développer le concept de livraison actuellement insuffisant dans le projet actuel
SAT	Construction bas carbone	À définir – maximiser le réemploi et les matériaux bas carbone
SE	Aire de jeux	Offre existante à doubler, voire tripler
SE	Augmenter l'arborisation	25% de taux de canopée d'ici 2050 35% en 2070 Sur le périmètre du projet 1m de terre végétale sur dalle selon directive OCAN Arbres bio
SE	Augmenter les sols vivants	Objectif 30% selon Plan climat
SE	Espace de liberté pour chien	Actuel : 80 m ² Projet : déplacer celui actuel et le doubler voire tripler
SE	Écopoint	Déplacement de l'écopoint existant de 6 cuves et ajout de 4 cuves
SE	Entretien et gestion des accès	Planter des bornes escamotables pour réguler les accès au futur parc
SASL/SPE/SE	Potagers	À définir Maintenir ou développer selon démarche participative
SAT/SE/STE	Ilots de fraîcheur Espaces verts et libres à forte valeur climatique Maillage de l'ombre Gestion des eaux	Créer de l'ombrage végétale et artificiel Revêtement perméable Intégrer dans la réflexion les eaux de toitures et les eaux météoriques : objectifs zéro rejet dans les collecteurs communaux Renaturation Voiret, noue, bassin, etc.
SE/SAT/SASL	Mobilier	Augmenter selon besoins habitant-es (démarche participative)
SE/SAT	Stratégie lumière Éclairage	Se conformer à la stratégie lancéenne

Budget

Le budget estimatif pour le réaménagement des extérieurs de l'Etoile Palettes est de CHF 10'306'000.- TTC (travaux et honoraires jusqu'à la phase SIA 41 compris) (voir annexes 4 et 5).

Après plusieurs échanges et négociations entre la Ville de Lancy et les copropriétaires, les parties ont convenu de la clé de répartition suivante :

- Copropriétaires privés : 51%.
- Ville de Lancy : 49%.

Ce qui donne la répartition suivante :

Part de propriété	Coûts (travaux + honoraires)	Après subventions (hors Fonds intercommunaux)
Privés (81%)	5'256'060 (51%)	3'582'750
Ville de Lancy (19%)	5'049'940 (49%)	3'442'250
Total (100%)	10'306'000 (100%)	7'025'000

Aussi, en aide à la décision, le SAT a procédé à une estimation des potentielles subventions dont le projet pourrait bénéficier. Le travail a uniquement été fait pour les subventions où les propriétaires privés sont également éligibles. Il a donc été estimé un total d'environ CHF 3'281'000.- de subventions qui pourraient venir alléger la facture totale.

Les potentielles recettes des fonds intercommunaux (FIA, FIE, FIDU) n'ont pas été calculées à ce stade et nécessitent que le projet soit dans des phases plus avancées pour permettre le montage de dossiers à soumettre aux divers fonds et confirmer ainsi le potentiel supplémentaire de subventions.

En résumé, la Ville de Lancy doit prévoir un budget de CHF 5'049'940.- TTC pour la réalisation de ce projet. Toutefois, avec les premières subventions estimées (OCEau renaturation, OCAN fonds d'arborisation et Adapt+), la dépense communale pourra diminuer à CHF 3'344'250.- TTC. Enfin, des recettes issues des Fonds intercommunaux pourront encore potentiellement diminuer le coût final.

Dans un premier temps, un crédit d'étude d'un montant d'environ CHF 300'000.- est nécessaire afin de finaliser l'AVP, débiter la phase projet afin de déposer l'autorisation de construire et organiser les appels d'offres.

Pour information, en plus du budget ci-dessus qui concerne les aménagements extérieurs, les propriétaires privés vont rénover le parking souterrain pour un budget estimatif de CHF 9'551'000.- TTC. La Ville de Lancy ne participe pas financièrement à ces travaux.

Au vu des longues négociations avec les copropriétaires de l'étoile Palettes et des investissements considérables prévus pour les acteurs privés entre les travaux de rénovation du parking et le réaménagement ambitieux des espaces libre, il est important que la Ville de Lancy puisse participer à hauteur de 49% afin que ce projet vertueux et impactant pour le quotidien des habitant-es puisse se réaliser.

Modalités foncières

Le projet de réaménagement vers un parc public composé de plusieurs équipements publics implique des opérations foncières afin de sécuriser à long terme l'accessibilité du site et la qualité de son entretien, au vu des investissements communaux pressentis.

Pour ce faire, les parties se sont entendues sur le principe de la constitution d'une servitude d'usage public en faveur de la Ville de Lancy.

En plus de pérenniser l'accès, une telle servitude de parc public permet à la Ville de Lancy d'être éligible aux subventions des Fonds Intercommunaux (FIE, FIA, FIDU) afin de réduire son investissement.

En contrepartie, la Ville de Lancy assurera l'entretien complet des surfaces de la future servitude d'usage, jusqu'à la couche d'étanchéité.

Aussi, le principe d'une mutualisation de la rampe de parking sise parcelle n°4187, propriété de la FCIL et de la Ville de Lancy, est également nécessaire afin de libérer les espaces de circulation pour les véhicules motorisés. Le CA et la FCIL ont donné leur accord de principe quant à la mutualisation de la rampe. Toutefois, un tel accès nécessitera la constitution d'une servitude de passage en faveur des propriétaires privés, et à charge de la Ville de Lancy, en temps voulu.

Planning intentionnel

- Septembre 2026 – Proposition du CA au CM.
- Septembre 2026 – Présentation à la Commission de l'aménagement du territoire
- Novembre 2026 – Vote du Conseil municipal
- 1^{er} semestre 2027 – crédit d'étude d'environ CHF 300'000.- à déposer par le service de l'environnement.
- 1^{er} semestre 2027 – convention de promesse de constitution de servitudes.
- 2028-2029 – crédit de réalisation d'environ CHF 5'100'000.- à déposer par le service de l'environnement.
- 2030 – constitution des servitudes nécessaires au projet.
- 2030 – mise en service.

Conclusion

Le CA recommande au CM d'accepter la présente proposition en faveur du réaménagement des espaces extérieurs de l'Etoile Palettes. Ce PPP ambitieux permettra d'agir concrètement en faveur de multiples politiques publiques de la Commune sur le secteur le plus dense de la Ville de Lancy.

Ce projet phare pourrait devenir un modèle et une référence à l'échelle du Canton, tant sur l'impact climatique, de l'amélioration des qualités d'usages, que sur le caractère novateur d'un tel PPP.

Vu ce qui précède, le Conseil administratif demande au Conseil municipal d'accepter :

- La programmation proposée.
- Le projet proposé.
- L'inscription d'une ligne budgétaire pour un crédit d'étude au budget 2027 (nouvel investissement).
- Les modalités foncières proposées.

Étant précisé que les paramètres ci-dessus sont sujet à évolution.

Annexes : Cartes des dangers de crue et des aléas de ruissellement
 Étude d'Oxalis
 Programme Ville de Lancy
 Budget – répartition par propriétaire
 Budget par poste avec projections des subventions