

EXPOSÉ DES MOTIFS
No 462 – 26.04

Objet :

VILLA FORT DE L'ECLUSE 3 - RÉNOVATION ET TRANSFORMATION
EN FOYER D'ACCUEIL



« CREDIT D'INVESTISSEMENT »

Service des travaux et de l'énergie
Lancy, le 30 avril 2026 / SMO-ADD-VKU-PGA

Sommaire

1. INTRODUCTION	3
2. SITUATION GENERALE	4
3. CONTEXTE ET ANALYSE DU PROJET	5
4. TRAVAUX PREVUS	6
4.1 Travaux préparatoires et démolitions	6
4.2 Travaux structurels et maçonnerie	6
4.3 Accès et aménagements extérieurs.....	6
4.4 Installations techniques	6
5. APPEL D'OFFRES	7
6. COUT DES TRAVAUX - PLAN FINANCIER	8
6.1 Honoraires.....	8
6.2 Travaux	8
6.3 Montant du crédit.....	8
7. FINANCEMENT	9
8. PROGRAMME INTENTIONNEL.....	10
9. PLANIFICATION	10

1. INTRODUCTION

Monsieur le Président,
Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Le présent message concerne une demande de crédit d'investissement pour la rénovation et la transformation de la villa sise au chemin du Fort de l'Ecluse 3, construite dans les années 1950-60, propriété de la Ville de Lancy.

La Ville de Lancy possède historiquement dans son patrimoine financier plusieurs maisons individuelles destinées à la location. Ces biens, gérés par la régie Brun, ont souvent été occupés pendant de nombreuses années par les mêmes locataires. Lors de leur libération, des travaux importants sont généralement nécessaires afin de remettre les objets en état et de répondre aux exigences actuelles en matière de sécurité, de confort et de performance énergétique. À ce jour, 43 maisons de ce type sont encore en location dans le patrimoine communal.

En septembre 2024, la villa du chemin du Fort de l'Ecluse 3 a subi un important sinistre. Les dégâts causés par cet incendie ont rendu le bâtiment inhabitable et ont nécessité le relogement des occupant-es.

À la suite de cet événement, la Ville de Lancy a engagé une réflexion quant à l'avenir de ce bien et à son affectation future.

Considérant ce qui précède, le Conseil administratif sollicite le crédit nécessaire pour permettre la remise en état, la transformation de cet objet et sa mise en valeur.

Nous remercions l'ensemble des intervenant-es ayant permis l'établissement de ce message.

Au nom du Conseil administratif
La Conseillère administrative
déléguée aux travaux

Salima MOYARD

2. SITUATION GENERALE

La villa du chemin du Fort de l'Ecluse 3 est située dans le quartier du Petit-Lancy, sur la parcelle n°3353. Il s'agit d'une maison individuelle appartenant à la Ville de Lancy, disposant d'une surface habitable d'environ 212 m².

L'incendie survenu en septembre 2024 a entraîné des dommages importants, touchant notamment les aménagements intérieurs, certaines composantes constructives ainsi que plusieurs installations techniques. Les moyens mis en œuvre pour éteindre le sinistre, en particulier l'utilisation abondante d'eau et le démontage d'éléments de finition afin de prévenir toute propagation par combustion lente d'éléments cachés, nécessitent un assainissement complet. Il est en outre précisé que la terrasse située au-dessus de l'atelier doit être assainie et consolidée, de même que l'avant-toit.

Au regard de l'état du bâtiment, une simple remise en location n'apparaît plus adaptée. Une rénovation complète doit être entreprise, accompagnée d'une analyse visant à déterminer la meilleure valorisation possible de cet objet communal.

Le bien immobilier, actuellement inscrit au patrimoine financier de la commune, est destiné à être affecté à une tâche publique, à savoir, dans un premier temps, à l'exploitation d'un foyer d'accueil permettant de répondre aux besoins de places d'urgence dans le contexte de l'aide aux personnes sans-abris (LAPSA), et à terme à une zone sportive dans le cadre du PDcom.

Conformément aux principes régissant la gestion du patrimoine communal, les biens servant directement à l'accomplissement de tâches publiques doivent être inscrits au patrimoine administratif. Dès lors, il se justifie de procéder au transfert de ce bien du patrimoine financier au patrimoine administratif, à sa valeur comptable au moment du transfert. Cette opération n'entraîne pas de dépense au sens strict, mais constitue une reclassification patrimoniale liée à un changement d'affectation.

3. CONTEXTE ET ANALYSE DU PROJET

Dans un premier temps, la Ville de Lancy a demandé à la régie Brun d'étudier la possibilité de créer deux appartements distincts dans cette maison, afin d'optimiser son taux d'occupation.

Un architecte mandaté par la régie a analysé cette variante. L'étude a toutefois abouti à un préavis de faisabilité négatif, notamment en raison de contraintes liées aux accès, à la configuration existante du bâtiment ainsi qu'aux exigences de la Police du feu.

Par ailleurs, lors de chaque rotation de ces biens immobiliers, le Service de l'aménagement du territoire procède à une analyse dans le cadre de la stratégie foncière de la Ville et formule des recommandations à l'attention du Conseil administratif. Le PDcom prévoit à terme sur le secteur couvrant cette parcelle le développement d'une zone sportive, mais cette perspective n'est pas prévue avant 10 à 15 ans.

Dans ce contexte, et dans un souci d'optimisation de la surface de la villa, la transformation du lieu en foyer d'accueil permettant de répondre aux besoins de places d'urgence dans le contexte de l'aide aux personnes sans-abris (LAPSA) a été identifiée comme une solution pertinente. Cette option permet à la fois de valoriser le patrimoine communal, de remettre en état un objet sinistré et de répondre à un besoin d'intérêt public, lequel peut être financé de manière intercommunale. En effet, les frais de fonctionnement comprenant le personnel encadrant, les frais de fonctionnement mais également le loyer seront couverts par une subvention versée par l'ACG dans le cadre de la LRPFI.

Le projet prévoit ainsi d'accueillir des familles avec enfants, 19 personnes au total, au quotidien. La gestion sera confiée à une association délégataire et le contrôle assuré par le Service des affaires sociales et du logement.

Le projet soumis au Conseil municipal porte donc sur une rénovation complète du bâtiment ainsi que sur les adaptations nécessaires à sa future affectation.

4. TRAVAUX PREVUS

Les travaux envisagés visent à remettre le bâtiment en état à la suite du sinistre et à l'adapter à son futur usage. Ils comprennent les interventions de démolition, de reconstruction, de mise en conformité et de rénovation technique nécessaires à l'exploitation de la villa comme foyer d'accueil. Il est précisé que cette nouvelle affectation n'entraîne aucune variation du montant des travaux.

4.1 Travaux préparatoires et démolitions

Les travaux préparatoires comprennent notamment la dépose des éléments endommagés ou obsolètes, tels que les cloisons, les parquets, les faux plafonds, les agencements de cuisine, les appareils sanitaires ainsi que certaines installations électriques.

Les interventions de désamiantage nécessaires seront réalisées préalablement aux travaux de reconstruction, conformément aux exigences en vigueur.

4.2 Travaux structurels et maçonnerie

Les travaux structurels comprennent notamment la reconstruction de la dalle dans la zone sinistrée, conformément aux exigences de l'ingénieur civil, ainsi que la réalisation d'un nouvel escalier en béton sur deux niveaux. Ils incluent également diverses interventions de maçonnerie, tant intérieures qu'extérieures, en conformité avec les prescriptions de la police du feu.

Des reprises localisées de façade et un nettoyage des crépis sont également prévus afin de garantir la pérennité de l'enveloppe du bâtiment.

4.3 Accès et aménagements extérieurs

Le projet comprend la mise en conformité des accès, exigence police du feu, notamment la création d'un accès pompiers et d'une zone de travail stabilisée dans le jardin, afin de permettre l'intervention des services de secours.

Les aménagements extérieurs seront adaptés en conséquence, dans la mesure nécessaire au bon fonctionnement du futur équipement et aux exigences de l'OCAN.

4.4 Installations techniques

Les installations techniques devront être remises à niveau afin de répondre aux normes actuelles et aux besoins liés à la nouvelle affectation du site.

Les interventions concernent notamment les installations électriques, les installations sanitaires ainsi que les équipements techniques indispensables au fonctionnement du futur foyer d'accueil.

5. APPEL D'OFFRES

Les marchés relatifs aux travaux seront attribués conformément à la législation en vigueur sur les marchés publics.

En fonction des montants des différents lots, les procédures d'appel d'offres ont été conduites soit en procédure sur invitation, soit selon la procédure applicable au regard des seuils en vigueur. À ce jour, 80 % des offres ont été réceptionnées.

Les adjudications seront effectuées dans le respect des principes de transparence, d'égalité de traitement et de concurrence.

6. COUT DES TRAVAUX - PLAN FINANCIER

Un plan financier estimatif a été établi sur la base d'un niveau d'étude correspondant à une estimation de l'ordre de +/- 10 %. Il regroupe les coûts des travaux, les honoraires, les frais divers ainsi qu'une provision pour imprévus.

6.1 Honoraires

Le plan financier comprend les honoraires des différents mandataires nécessaires à la réalisation du projet, en particulier l'architecte, les ingénieurs spécialistes ainsi que la direction des travaux.

6.2 Travaux

Le poste des travaux comprend les travaux préparatoires, les démolitions, la maçonnerie, les interventions sur l'enveloppe du bâtiment, les installations techniques ainsi que les aménagements intérieurs et extérieurs rendus nécessaires par la transformation de la villa.

6.3 Montant du crédit

Le montant total du crédit d'investissement sollicité s'élève à **1'357'000.- CHF TTC.**

Travaux :

CFC	Lot	Montant (CHF)
112	Démolition	89'900
211.1	Échafaudage	16'000
211.6	Maçonnerie	123'000
214.1	Charpente	22'000
222–224	Couverture + ferblanterie	22'000
227.1	Peinture extérieure	31'000
228	Stores	23'000
232	Électricité	78'000
242	Chauffage	80'000
244	Ventilation	34'000
257	Protection incendie	45'000
258	Agencement de cuisines	40'000
259.1	Sanitaire	70'000
271.1	Plâtrerie / cloisons intérieures	50'000
272	Serrurerie / vitrerie	22'500
273	Menuiserie	73'000
281.2	Sols souples	12'000
281.4 / 282.4	Carrelage / Faïence	78'000
285.1	Peinture intérieure	50'000
421	Paysage	10'000
583	Divers et imprévus	100'000

Frais :

CFC Poste	Montant (CHF)
53 Assurances TC / RC	3'000
69 Honoraires (architecte, ingénieurs, analyses, gestion déchets)	180'716
51 Taxes	1'895

Total général :

Total projet HT	1'255'011
TVA 8.1%	101'656
Total opération TTC	1'356'667

Il est également à préciser que l'assurance prendra en charge un montant de **430 830.15.- CHF TTC**.

Le montant a été établi par un bureau d'architectes mandaté par l'assurance, qui s'est basé en cube SIA.

En valeur vénale, le dommage s'élève à 210'000.00.- CHF TTC avec des frais de sauvegarde, sécurisation, déblaiement pour un montant de 31'430.15.- CHF TTC.

Ce qui amène à un montant de **241'430.15.- CHF TTC** disponible immédiatement pour l'assuré.

La valeur à neuf du dommage été fixée par l'expert à 399'400.00.- CHF TTC.

Pour recevoir la différence entre la valeur vénale qui lui sera versée à réception de la convention et la valeur à neuf ; c'est-à-dire le montant supplémentaire de **189'400.00.- CHF TTC**, la VdL doit transmettre les factures.

7. FINANCEMENT

Le financement des travaux annoncé dans la planification des investissements est de 1'300'000 CHF TTC. Néanmoins, le passage en commission des finances n'est pas requis, dans la mesure où le montant à charge de la Ville de Lancy, après déduction de la prise en charge par l'assurance, s'élève à **925'836,85 CHF TTC**.

8. PROGRAMME INTENTIONNEL

La rénovation et la transformation de la villa du chemin du Fort de l'Ecluse 3 permettront de remettre en état un bâtiment fortement endommagé par un incendie, d'assurer sa mise en conformité avec les normes actuelles et de permettre sa réaffectation en foyer d'accueil.

Ce projet s'inscrit dans la volonté de la Ville de Lancy de gérer de manière proactive son patrimoine immobilier tout en développant des infrastructures répondant à des besoins identifiés, le tout en conservant la valorisation du bien grâce à un loyer substantiel et sans créer de charges de fonctionnement liées à l'exploitation.

9. PLANIFICATION

Objet	Délai
Entrée en matière du CM	30.04.2026
Présentation en commission de travaux	07.05.2026
Vote du CM	21.05.2026
Mise en service	Fin novembre 2026