

**EXPOSÉ DES MOTIFS
No 464 – 26.05**

Objet:

LSFRV Rénovation des vestiaires, création d'une buvette et de nouveaux vestiaires du Stade des Fraisiers



“CREDIT D' ETUDE COMPLEMENTAIRE”

Service des travaux et de l'énergie/ SMO-JLI-add
Lancy, le 21 mai 2026

Sommaire

1. INTRODUCTION	3
2. HISTORIQUE DU PROJET ET GOUVERNANCE	4
3. LE PROJET	5
4. CONFORMITÉ AUX INTENTIONS DU PLAN DIRECTEUR COMMUNAL	9
5. CONSTATS ISSUS DE LA REPRISE DU DOSSIER ET SITUATION FINANCIERE	11
6. PRINCIPE DE POURSUITE DU PROJET	13
7. COÛT CREDIT D'ETUDE COMPLEMENTAIRE	13
8. FINANCEMENT	15
9. PLANNING INTENTIONNEL	16

1. INTRODUCTION

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères municipales, Messieurs les Conseillers municipaux,

Par le présent exposé des motifs, le Conseil administratif sollicite l'octroi d'un crédit d'étude complémentaire visant à finaliser les études du projet de rénovation des vestiaires, de création d'une buvette et de nouveaux vestiaires au Stade des Fraisiers, dans la continuité du projet initié en 2020.

Ce projet répond à une augmentation avérée de la demande en infrastructures sportives communales, dans un contexte de fréquentation croissante du site et d'évolution des pratiques, notamment liées au développement du football féminin et à l'activité du Lancy FC.

En 2020, le Conseil municipal a accordé un crédit d'étude de CHF 200'000 TTC couvrant les phases SIA 31 à 41 (avant-projet, projet, autorisation de construire, appels d'offres). Toutefois, le projet a été interrompu dès la fin de cette même année afin de lever des contraintes réglementaires majeures, en particulier la modification des limites de zones et l'abrogation du Plan localisé de quartier. Ces démarches, nécessaires à la faisabilité du projet, ont nécessité plusieurs années.

Leur aboutissement entre 2023 et 2024 a permis la reprise du projet. Il est alors apparu que le crédit initial était largement entamé, sans qu'une autorisation de construire n'ait pu être déposée, en raison de ces contraintes exogènes au projet.

Par ailleurs, les démarches relevant de la phase SIA 41 (appels d'offres) avaient été engagées de manière trop précoce, dans une logique d'actualisation des coûts et d'aide à la décision. Ces éléments ne peuvent toutefois plus être exploités en l'état pour une mise en œuvre opérationnelle, en l'absence d'une autorisation de construire en force, et devront être repris sur la base d'un projet stabilisé.

Conformément à la décision du Conseil administratif dans le cadre de la nouvelle législature, le pilotage du projet a été transféré le 1^{er} juin 2025 au Service des travaux et de l'énergie (STE), afin d'en assurer la relance dans un cadre maîtrisé. Dans ce contexte, le présent crédit complémentaire d'un montant de CHF 360'000 TTC vise à permettre la finalisation de la phase SIA 33 (autorisation de construire), ainsi que la reprise de la phase SIA 41 (appels d'offres) sur des bases conformes aux exigences réglementaires.

La préparation de ce crédit s'inscrit dans une coordination interservices étroite. Elle a été menée par le Service des travaux et de l'énergie (STE), en collaboration avec le Service de l'aménagement du territoire (SAT), le Service de l'environnement (SE), ainsi qu'avec l'appui du Service des sports et des locations (SdSL), en charge de l'exploitation actuelle et future des équipements.

Je remercie l'ensemble des intervenant-es pour leur participation à l'élaboration du présent message.

Au nom du Conseil administratif
La Conseillère administrative
déléguée aux travaux

Salima MOYARD

2. HISTORIQUE DU PROJET ET GOUVERNANCE

2.1 Historique du projet

Le projet de rénovation des vestiaires, de création d'une buvette et de nouveaux vestiaires du Stade des Fraisiers a été lancé en 2020 par le Service des sports, afin de répondre à l'augmentation de la demande en infrastructures sportives communales, dans un contexte de développement des usages, notamment liée au développement du football féminin et à la fréquentation croissante du Lancy FC.

Le Conseil municipal a voté la même année un crédit d'étude y relatif de CHF 200'000 TTC (EM-207.20.02), couvrant les phases SIA 31 à 41 (avant-projet, projet, autorisation de construire, appels d'offres).

À la fin de l'année 2020, le projet a été interrompu afin de lever des verrous réglementaires majeurs affectant le site du Stade des Fraisiers, en particulier la modification des limites de zones et l'abrogation du Plan localisé de quartier (PLQ). En l'état, le cadre légal ne permettait pas la réalisation d'un projet constructible conforme aux exigences applicables sur ce périmètre. Ces procédures, conduites par le Service de l'aménagement du territoire (SAT) et accompagnées d'une concertation avec le voisinage, ont nécessité plusieurs années. Avant cette interruption, les mandataires avaient déjà engagé la préparation du dossier d'autorisation de construire (phase SIA 33).

Entre 2023 et 2024, ces procédures ont abouti, permettant la reprise du projet. À cette occasion, il est apparu que le crédit d'étude initial était déjà largement entamé, alors même qu'aucune demande d'autorisation de construire n'avait été déposée.

Dans le cadre de la reprise du projet, le SdSL a mené en novembre 2024 plusieurs séances de coordination avec le SAT et le SE de la Ville de Lancy. Compte tenu du stade d'avancement du projet, les services consultés ont examiné l'avant-projet et formulé différentes remarques. En effet, le SE s'est rapproché du SdSL en août 2024 afin de questionner l'intégration dans le projet d'aspects paysagers et environnementaux, conformément au Plan climat en matière de développement de surface de canopée. Les exigences des services ont été intégrées dans l'avant-projet, dans la mesure où celles-ci pouvaient l'être sans nécessiter d'études complémentaires ni de prestations supplémentaires non prévues dans les mandats en cours, permettant ainsi d'intégrer certaines mesures d'amélioration au projet.

En 2024, la phase SIA 41 (appels d'offres) a été lancée de manière anticipée afin d'obtenir des prix actualisés sur la base de soumissions, en vue de préparer une éventuelle demande de crédit de réalisation fondée sur des offres concrètes.

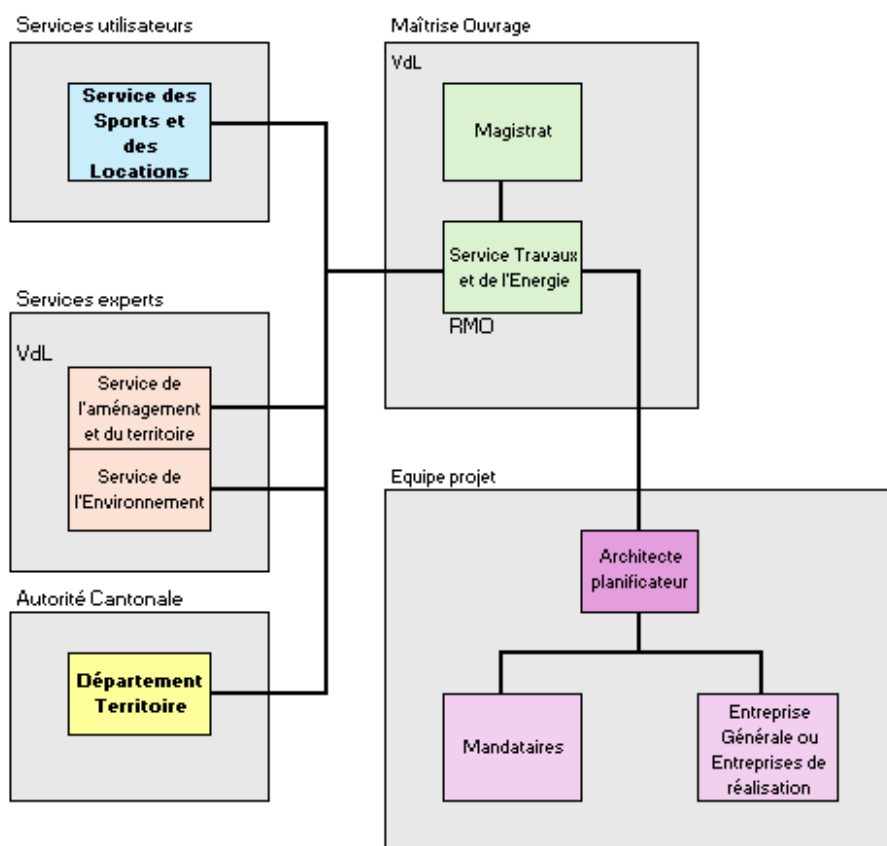
Conformément à la décision du Conseil administratif dans le cadre de la nouvelle législature, le pilotage du dossier a été transféré au Service des travaux et de l'énergie (STE) le 1er juin 2025.

2.2 Gouvernance

Dans ce contexte, la gouvernance du projet s'organise comme suit :

- Le STE assure la conduite générale du projet.
- Les services dits « experts » accompagnent la maîtrise d'ouvrage dans la définition des besoins de la commune dans leurs domaines respectifs : Service de l'aménagement du territoire (SAT) et le Service de l'environnement (SE)

- Les services dits « utilisateurs » sont associés en raison de leur occupation actuelle ou future des locaux : le Service des Sports et des Locations (SdSL). Ils contribuent à la définition des besoins fonctionnels et des conditions d'usage des espaces. Leur implication vise à garantir l'adéquation du projet aux besoins de la commune, tant du point de vue de son fonctionnement que de son inscription dans le territoire.



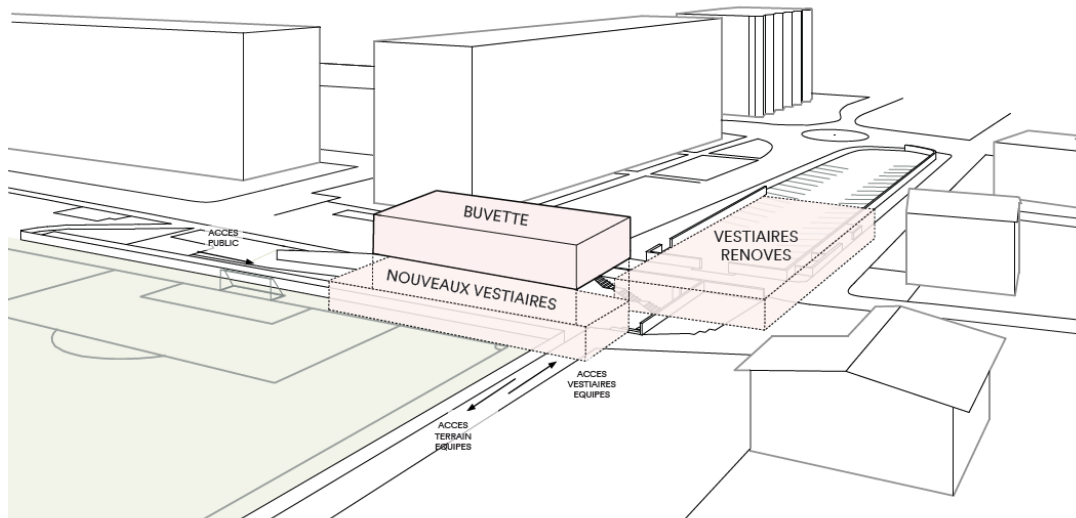
3. LE PROJET

3.1 Informations générales

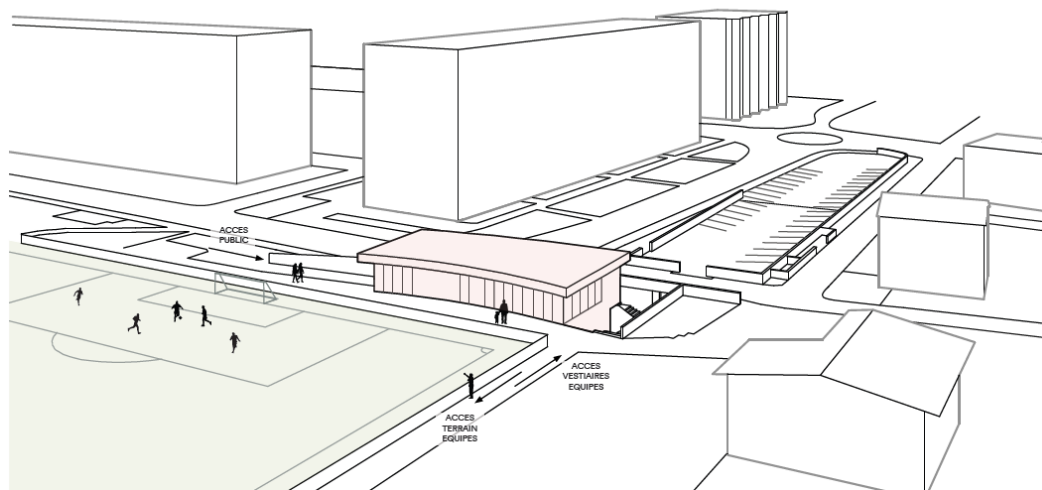
Le projet vise la mise à niveau des équipements sportifs du Stade des Fraisiers afin de répondre aux besoins actuels des usagers et usagères et à l'évolution des pratiques sportives, dans une logique de valorisation du patrimoine communal existant.

Il comprend la rénovation des vestiaires existants (env. 526 m²), aujourd'hui sous-dimensionnés, ainsi que la création de nouveaux vestiaires et d'une buvette (env. 348 m²), destinés à améliorer l'accueil, la lisibilité du site et la gestion des flux, en remplacement du carnotzet existant. La surface totale représente environ 874 m².

Programme volumétrique



Situation projetée

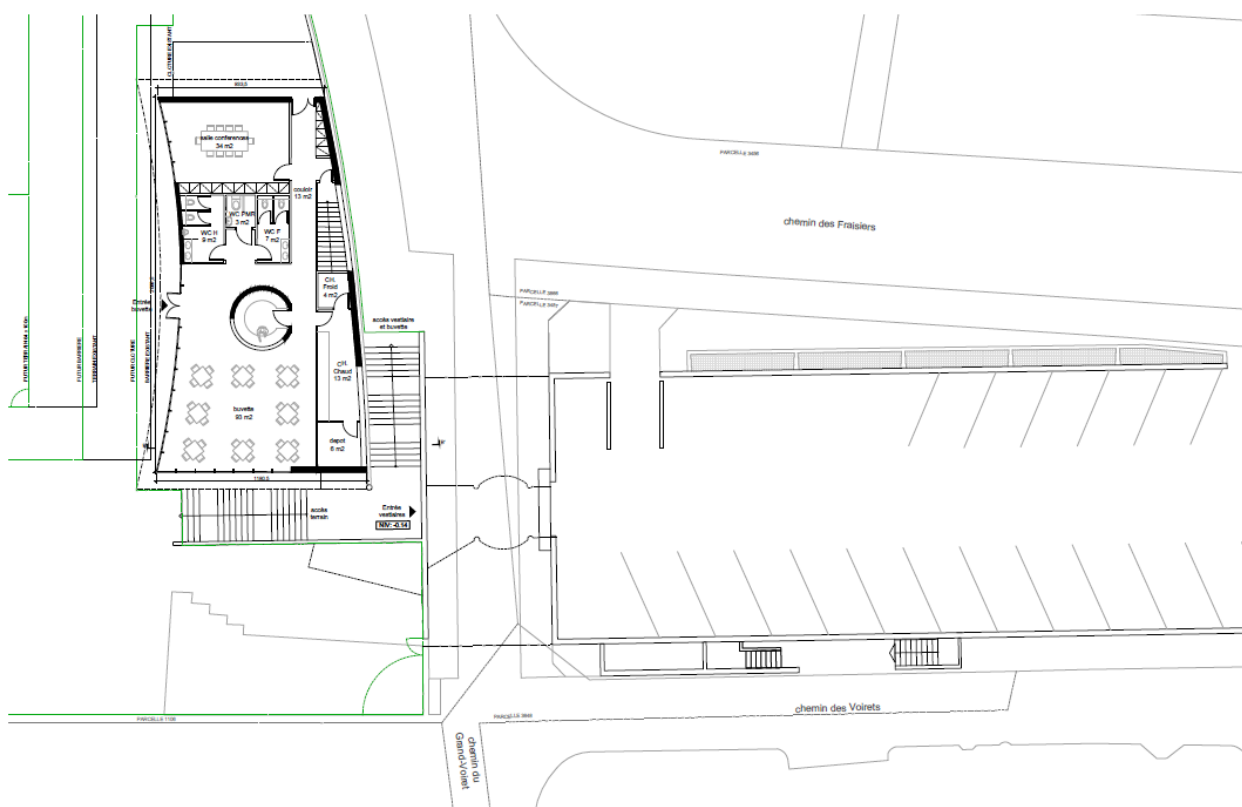


Programme projeté :

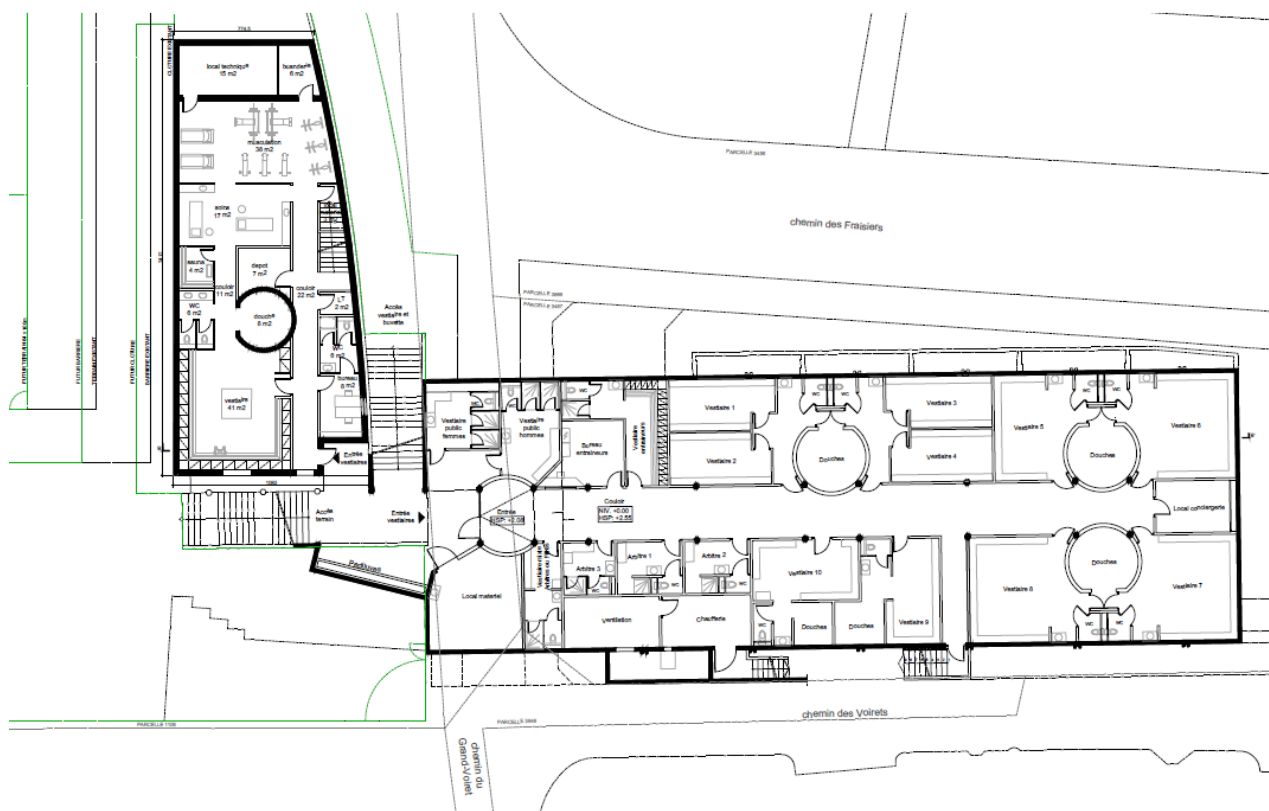
Vestiaires équipés	
10 vestiaires	249 m ²
1 vestiaire (1 ^{ère} équipe)	41m ²
Vestiaires arbitres	
4 vestiaires	31 m ²
Vestiaires entraîneurs	
1 vestiaire	17 m ²
Vestiaire public	
1 vestiaire hommes	18 m ²
1 vestiaire filles	12 m ²
Bureaux	
1 bureau (1 ^{ère} équipe)	8 m ²
1 bureau entraîneurs	14 m ²
Locaux stockage et technique	
1 local de conciergerie	14m ²

1 local ventilation	14m2
1 local chauffage	14m2
1 local jardiniers (Ville de Lancy)	26 m2
Sanitaires	
Sanitaires vestiaires	140 m2
WC publics femmes (handicapés)	12 m2
WC public hommes	12 m2
Zones de soins	22 m2
Locaux divers	
1 salle de musculation	37 m2
3 locaux matériel	42 m2
Bar/ buvette	95 m2
Zone de cuisine	16 m2
Salle de réunion	34 m2
Buanderie	6m2

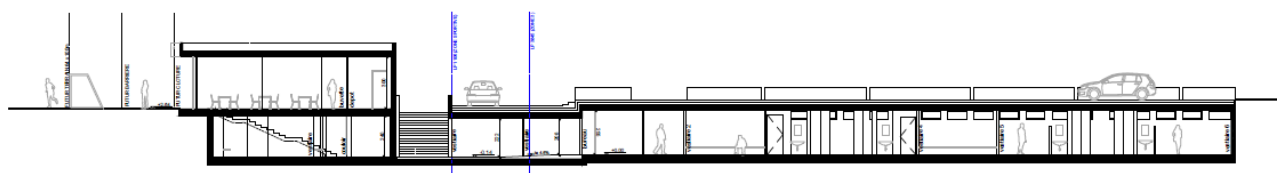
Rez-de-chaussée



Sous-sol



Coupe de gabarit



3.2 Aspects énergétiques et construction durable

Le nouveau bâtiment regroupant la buvette et les vestiaires de la Première équipe est conçu comme un volume compact, de plain-pied, directement connecté aux flux du site. Cette compacité permet de limiter les déperditions thermiques et de maîtriser les besoins énergétiques. La structure mixte, combinant béton et revêtement en bois, répond à des exigences de durabilité, de résistance à un usage intensif et de facilité d'entretien.

En cohérence avec le Plan climat communal, le projet privilégie la transformation du bâti existant plutôt que sa démolition, permettant de limiter l'énergie grise. Le choix de matériaux durables et pérennes, ainsi que la maîtrise des besoins énergétiques par la conception, s'inscrivent dans cette logique.

Enfin, en lien avec les orientations du PDCom, le projet intègre une première prise en compte de la gestion des eaux pluviales et de la limitation de l'imperméabilisation des sols dans son périmètre, en cohérence avec les réflexions en cours sur les aménagements extérieurs du site.

Dans le cadre de la présente demande de crédit complémentaire, l'approche retenue reste volontairement mesurée et compatible avec le cadre de reprise du projet. Les optimisations énergétiques complémentaires seront étudiées dans les phases suivantes, sans remise en question du programme validé.

4. CONFORMITÉ AUX INTENTIONS DU PLAN DIRECTEUR COMMUNAL

Ce programme répond à un besoin clairement établi et relève de l'utilité publique. Il s'inscrit dans les orientations communales en matière de sport, de santé et de qualité de vie, telles que définies par le Plan directeur communal (PDCom 2020, révisé en 2023).

Le projet de rénovation des vestiaires, de création d'une buvette et de nouveaux vestiaires du Stade des Fraisiers vise à adapter les équipements du Stade des Fraisiers aux usages actuels, en améliorant les conditions d'accueil et de pratique, et en permettant un usage partagé des infrastructures par les clubs, les écoles et les habitant-es. Les vestiaires sont utilisés principalement par les équipes du Lancy FC, le public (pratique libre du terrain B), l'Institut International de Lancy et les classes du DIP.

Identifié comme un pôle sportif structurant à requalifier, le secteur des Fraisiers accueille un projet cohérent avec les intentions d'aménagement communales. La création de nouveaux vestiaires et d'une buvette s'inscrit ainsi dans une logique de mise à niveau maîtrisée du site.

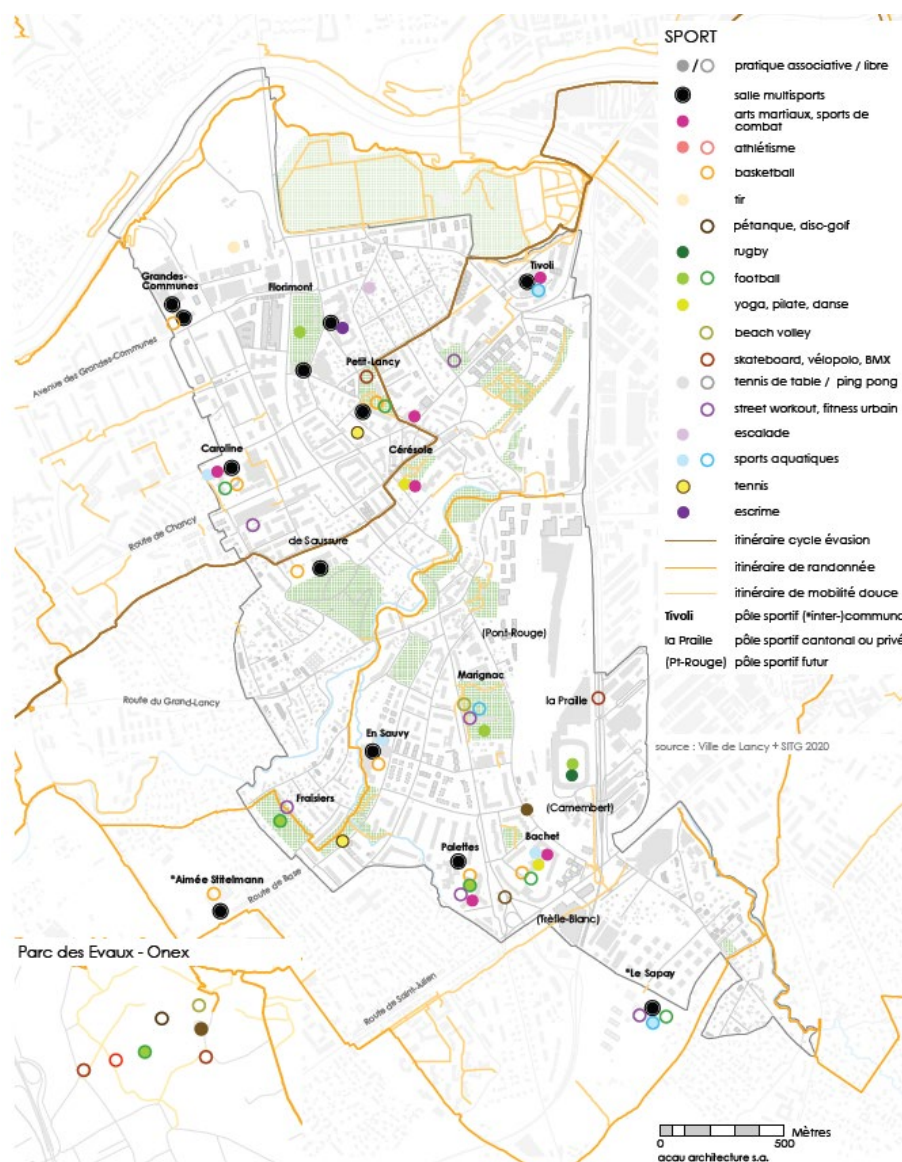
Exploitation de la buvette

La future buvette constitue un équipement d'accompagnement destiné en priorité aux activités sportives du site.

Conformément aux engagements pris par la Ville de Lancy lors des procédures de modification de zone et d'abrogation du PLQ, son exploitation sera strictement liée à l'usage des terrains de football, notamment en termes d'horaires, afin de limiter les nuisances pour le voisinage.

Une convention, portée par le Service des sports et des locations (SdSL), sera établie avec le Lancy FC afin de préciser les modalités d'exploitation. La buvette ne fera pas l'objet d'une mise à disposition à des tiers en dehors de ce cadre.

Les conditions d'utilisation de la salle de réunion seront définies selon les mêmes principes, de manière à garantir une exploitation du site compatible avec son environnement résidentiel.



Extrait PdCom 2024, Fiche Thématique Q. Sport et Santé, p173

Stationnement

Par ailleurs, conformément aux exigences formulées par l'Office cantonal des transports (OCT) dans le cadre de la procédure de modification de zone, une analyse de l'offre en stationnement existante devait être réalisée afin d'évaluer la capacité du secteur à absorber les besoins générés par les équipements du stade et les usages du quartier, sans augmentation significative de l'offre en stationnement.

À cette fin, la Ville de Lancy a mandaté le bureau Transitec pour réaliser des enquêtes de stationnement dans le secteur des Fraisières et de Semailles Sud. Ces relevés ont été effectués le jeudi 27 juin et le samedi 29 juin 2024.

Les conclusions de l'étude mettent en évidence une réserve de capacité d'environ 30 % sur le secteur des Fraisières en semaine et d'environ 40 % durant le week-end. Les rues adjacentes,

notamment la rue du Petit-Voiret, présentent quant à elles une réserve de capacité plus élevée, atteignant environ 50 %.

Ces résultats confirment que l'offre en stationnement existante dans le secteur est globalement suffisante pour répondre aux besoins liés au fonctionnement du stade et aux usages du quartier. Ils s'inscrivent également dans les orientations du Plan climat communal, qui visent à privilégier l'optimisation des infrastructures existantes et à encourager l'accès aux équipements publics par les transports publics, la mobilité active et les modes de déplacement durables.

5. CONSTATS ISSUS DE LA REPRISE DU DOSSIER ET SITUATION FINANCIERE

La reprise du pilotage du projet a permis d'examiner l'état réel d'avancement des études, des procédures et des engagements financiers. Il en ressort que le projet dispose d'une base technique solide, mais ne réunit pas encore les conditions administratives nécessaires à sa poursuite.

État des études (phases SIA 31 et 32)

Les phases SIA 31 (avant-projet) et 32 (projet) ont été réalisées.

Elles ont permis :

- De définir le programme et les surfaces,
- D'arrêter l'organisation fonctionnelle,
- De fixer les principes architecturaux et techniques
- De sécuriser les aspects fonciers et réglementaires

Ces études constituent un socle abouti et directement réutilisable pour la suite du projet.

Autorisation de construire (phase SIA 33)

La phase SIA 33 (autorisation de construire) n'a pas été menée à terme.

Le dossier élaboré en 2020 n'a pas été déposé, en raison des procédures foncières et réglementaires alors en cours (modification de zone et abrogation du PLQ).

Depuis lors, le cadre légal a évolué, notamment en matière énergétique, avec un renforcement des exigences cantonales et un passage du standard HPE au standard THPE. En l'état, le projet n'est pas déposable. Une adaptation ciblée du concept énergétique est nécessaire avant tout dépôt.

Par ailleurs,

- le bureau d'ingénieurs civils BATEC a indiqué en 2025 ne pas souhaiter poursuivre son mandat. Le projet, initié en 2020, ayant connu une interruption d'environ quatre ans, sa reprise implique un réengagement significatif en termes de ressources et de disponibilité. Dans ce contexte, le bureau BATEC a estimé ne pas être en mesure de se mobiliser à nouveau sur cette opération dans des conditions satisfaisantes.
- à la suite du préavis de l'OCAN dans le cadre de l'abrogation du PLQ, l'intervention d'un architecte paysagiste est désormais requise pour répondre à l'espace plantable de 100 m³ pour trois arbres majeurs.

L'équipe de mandataires doit donc être partiellement recomposée.

Appels d'offres (phase SIA 41)

Les démarches relevant de la phase SIA 41 ont été engagées de manière trop prématurée, avant obtention d'une autorisation de construire en force.

Les offres reçues en avril 2025 arrivent à échéance en avril 2026. Elles ne peuvent pas être adjudgées sans autorisation en force. Elles ont permis d'établir un devis général révisé avec une précision de $\pm 10\%$.

En outre, la procédure d'autorisation peut conduire les autorités à demander des adaptations du projet (notamment pour ce qui traite de l'environnement et du paysage), lesquelles devront être intégrées dans les soumissions.

Situation financière

En 2020, le Conseil municipal a voté un crédit d'étude de CHF 200'000 TTC couvrant les phases SIA 31 à 41.

Les engagements s'élèvent à ce jour à environ CHF 245'000 TTC, soit un dépassement d'environ CHF 45'000 TTC (+22,5 %). Ce dépassement était déjà constaté avant la reprise du projet par le STE en juin 2025. Le risque de dépassement a été communiqué aux commissaires aux sports en août 2024.

Ce dépassement ne résulte pas d'une extension du programme. Il s'explique principalement par :

- les interruptions successives du projet,
- la nécessité de relancer certaines études après la levée des procédures foncières,
- et l'engagement trop précoce de démarches relevant de la phase SIA 41.

Le Service de l'aménagement du territoire a mandaté le bureau ACAU pour le suivi de la modification de zone et de l'abrogation du PLQ, pour un montant de CHF 20'355 TTC (2023) engagés sur le compte de fonctionnement du SAT. Ces procédures et prestations sont aujourd'hui achevées.

Le montant total consolidé des études engagées à ce jour, tous services confondus, s'élève ainsi à environ CHF 265'000 TTC. Ce montant représente l'investissement global consenti à ce stade du projet.

Données de référence du projet

Volume SIA 116 rénovée (vestiaires existants)	3'251m ³
Volume SIA 116 construite neuve (nouveaux vestiaires et buvette)	2'332m ³
Volume SIA 116 total concerné par le projet	5'583m ³
Montant devis général révisé indicatif retour d'offres phase 41 (hors intégration des éventuelles exigences cantonales), $\pm 10\%$ TTC	CHF 3' 600'000
Montant déterminant * indicatif (hors intégration des éventuelles exigences cantonales) TTC	CHF 2'920'000
Ratio m3	483 CHF HT/ m3 SIA
Ratio m2	3'085 CHF HT/m2

*Montant déterminant indicatif (hors intégration des éventuelles exigences cantonales) = Montant devis général révisé indicatif retour d'offres phase 41 (hors CFC 5 et 6)

6. PRINCIPE DE POURSUITE DU PROJET

Au regard des constats exposés ci-dessus, la stratégie proposée vise à permettre la poursuite du projet dans un cadre maîtrisé, en tenant compte de son antériorité et des investissements déjà consentis.

Elle repose sur les principes suivants :

1. Obtenir en priorité une autorisation de construire en force, condition indispensable à toute poursuite du projet ;
2. Maintenir le programme et le cahier des charges arrêtés en 2020, sans remise en question du périmètre, des surfaces, de la volumétrie ou de l'organisation fonctionnelle, à l'exception des adaptations strictement nécessaires pour répondre aux exigences cantonales actuelles ;
3. Relancer les appels d'offres uniquement après obtention d'une autorisation de construire en force, sur la base d'un dossier stabilisé et conforme aux exigences cantonales.

Au vu des adaptations de projet requises par les autorités cantonales, les soumissions déjà réalisées ne pourront pas être exploitées en l'état. Selon l'ampleur des modifications, elles devront être partiellement ou intégralement abandonnées, impliquant une relance complète des appels d'offres.

7. COÛT CREDIT D'ETUDE COMPLEMENTAIRE

Pour mettre en œuvre la stratégie proposée, il est nécessaire de finaliser le dossier d'autorisation de construire et de relancer les appels d'offres sur des bases sécurisées.

Il est proposé, à cette fin, de solliciter un crédit d'étude complémentaire d'un montant de CHF 360'000 TTC.

Ce crédit :

- ne modifie ni le programme ni le périmètre du projet, voir schéma ci-dessous,
- a pour seul objet la finalisation de la phase SIA 33 (autorisation de construire) et la reprise complète de la phase SIA 41 (appels d'offres), sur la base d'un projet stabilisé et conforme aux exigences cantonales actuelles. Il comprend également une partie du CFC 5, correspondant aux taxes d'autorisation et de raccordement (eau et électricité) qui interviendront dans le cadre de la phase d'autorisation (phase SIA 33) et d'appels d'offres (phase SIA 41).

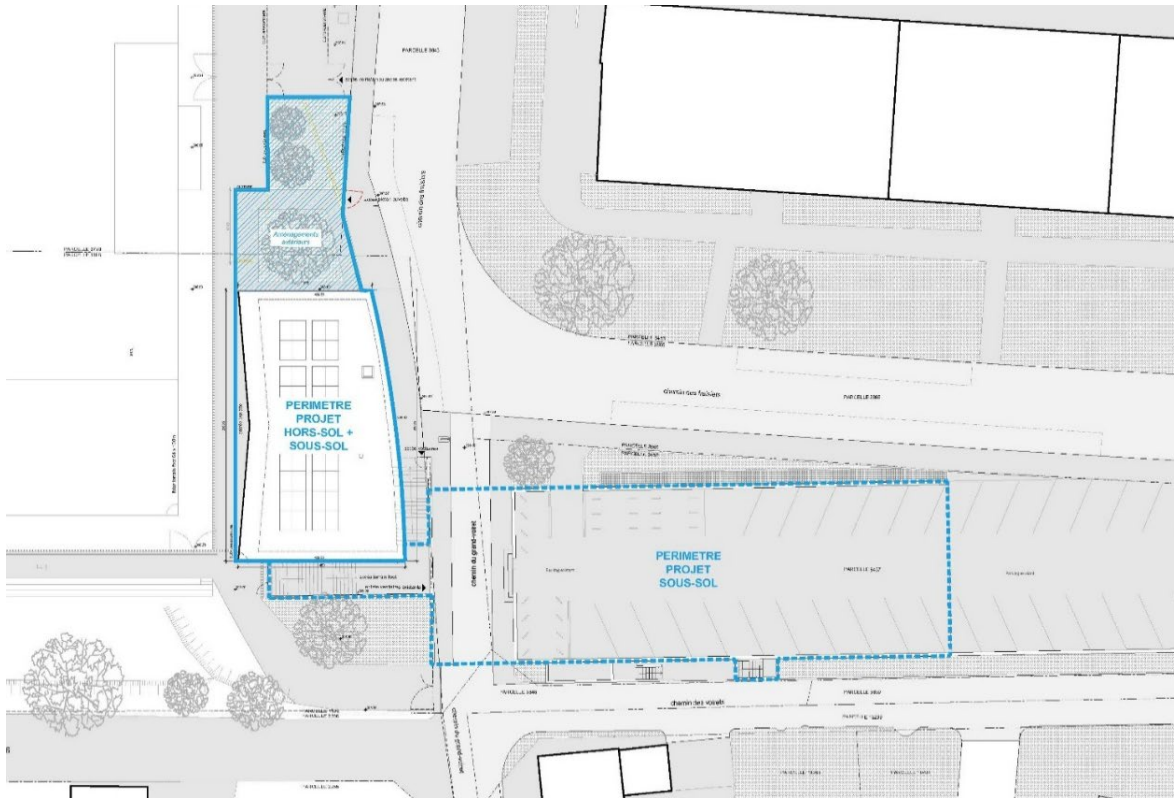


Schéma périmètre du projet (Groupe8 12.03.2026)

Le détail des prestations par phase et par mandataire fait l'objet d'un tableau récapitulatif ci-dessous :

CFC	Mandataires	Prestations déjà engagées à ce jour	NOUVEAU Prestations couvertes dans le cadre du crédit d'étude complémentaire sollicité				Total TTC (A+B)	
			31 à 41 (A)	33 Auto. Constr.	41 Appel d'offre complète	Frais acc.		Total (B)
691	Architecte	Groupe8	136'661	37'943	72'968	5'546	116'456	253'117
692	Ingénieur civil	Batek/EDMS	35'902	25'576	13'350	1'946	40'873	76'775
693	Ingénieur électricien	Mab	19'500	7'027	13'513	1'027	21'566	41'066
694	Ingénieur CVRS	Hirt ing -ass SA	39'224	22'852	14'053	1'845	38'751	77'975
695	Exp. en subst. Dang.	Alterego Concept SA		1'719			1'719	1'719
6991	Acousticien	AAB	3'698	1'027		51	1'078	4'776
6992	Géomètre	HKD	3'393	3'405		170	3'575	6'968
6993	Ing. sécurité incendie	Phenix conseils	5'930	1'892		95	1'986	7'916
697	Architecte paysagiste	Paysagiste		4'816	4'670	474	9'960	9'960
Montant honoraires			244'307	106'257	118'553	11'155	235'965	480'272
<i>Ratio Montant des honoraires/ Montant déterminant</i>							<i>8%</i>	<i>16%</i>

2113	Divers Sondages			8'648			8'648	8'648
2114	Divers diagnostic Eaux usées, eaux pluviales				7'000		7'000	7'000
2115	Sondages structure			2'162			2'162	2'162
551	Autorisation, gabarits (taxes)			5'405			5'405	5'405
	Taxes de raccordement eau et élec			27'025			27'025	27'025
sous-total				43'240	7'000	0	50'240	50'240
Montant total TTC			244'307	149'497	125'553	11'155	286'205	530'512

Réserve pour imprévus (B)	10%	28'620
Dépassements engagés sur le crédit d'étude voté le 28.05.2020 (TTC)		44'307
Total TTC		359'132
Montant complémentaire demandé (phases 3 à 4 y.c. dépassement TTC)		360'000

Les honoraires des mandataires sont estimés sur la base d'un tarif horaire de CHF 135.-/ heure hors taxes, en cohérence avec les pratiques usuelles. Les montants présentés par phase SIA constituent des plafonds financiers.

Le total des honoraires d'études, incluant le crédit initial et le crédit complémentaire sollicité, représente environ CHF 480'000 TTC, soit environ 16 % du montant déterminant du projet. Ce ratio doit être apprécié au regard du contexte particulier du dossier. Il porte sur des prestations couvrant l'ensemble des phases d'études avancées (SIA 31 à 41), incluant la reprise du projet après interruption, l'adaptation aux nouvelles exigences énergétiques cantonales (passage de HPE à THPE), la reconstitution partielle de l'équipe de mandataires ainsi que la sécurisation du contexte foncier.

Le montant total d'études, phases SIA 31 à 41, incluant le crédit d'étude initial (CHF 200'000 TTC) et le crédit complémentaire sollicité (CHF 360'000 TTC) représente une enveloppe globale de CHF 560'000 TTC.

8. FINANCEMENT

Le projet n'apparaît pas dans la planification des budgets 2026, le changement de gouvernance du dossier entre le SdSL et le STE, ainsi que la temporalité de l'élaboration budgétaire, n'ayant pas permis son inscription à la planification. De ce fait, un passage en commission des finances est requis.

9. PLANNING INTENTIONNEL

Sous réserve du délai d'obtention de l'autorisation de construire en force, la planification suivante est proposée :

Entrée en matière au Conseil municipal	21.05.2026
Commission des travaux	04.06.2026
Commission des finances	08.06.2026
Vote du crédit par le Conseil municipal	18.06.2026
Délai référendaire	Juillet-août 2026
Démarrage des études complémentaires	Automne 2026
Autorisation de construire en force	Printemps 2027
Démarrage du chantier	2028
Mise en exploitation du projet	2030