

**EXPOSÉ DES MOTIFS  
No 473 – 26.06**

**Objet :**

**PER32 – VILLA PERRET (ex-restaurant « Le Marignac »)  
Rénovation et transformation d'un restaurant en bureaux  
administratifs**

**32, Avenue Eugène-Lance, 1212 Grand-Lancy**



**« CREDIT D'INVESTISSEMENT »**

## **Sommaire**

1.	INTRODUCTION .....	3
2.	LE PROJET .....	4
2.1	Informations générales .....	4
2.2	Historique du projet .....	4
2.3	Optimisations proposées : .....	5
2.4	Principe de poursuite du projet .....	7
2.5	Le programme du projet .....	7
2.6	Concept énergétique.....	10
2.7	Concept constructif et matériaux.....	12
3.	LES ACTEURS DU PROJET .....	13
4.	GOUVERNANCE.....	13
5.	LE PLAN FINANCIER.....	14
5.1	Passage du patrimoine financier au patrimoine administratif.....	14
5.2	Subventions .....	15
5.3	Montant du crédit de construction.....	15
5.4	Financement .....	16
6.	PLANIFICATION INTENTIONNELLE .....	16
7.	ANNEXES.....	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 de construction permettant la réaffectation de l'ex-restaurant « Le Marignac » en bureaux administratifs à destination du Service des sports et des locations (SDSL) ainsi que du Service des travaux et de l'énergie (STE) de la Ville de Lancy.

Cette demande de crédit de réalisation fait suite au crédit d'étude voté par le Conseil municipal en septembre 2022. Il a permis, à l'aide des mandataires retenu-es, de développer le projet, d'obtenir l'autorisation de construire requise, ainsi que de lancer les appels d'offres nécessaires à la consolidation du chiffrage des travaux.

Le budget sollicité permettra la réalisation des travaux de transformation et de rénovation de la villa existante, la démolition-reconstruction de l'annexe ainsi que l'équipement et l'ameublement des nouveaux locaux administratifs. Il couvrira également la finalisation des études nécessaires à la réalisation (phases 51 à 53 SIA pour les mandataires), ainsi que l'adaptation nécessaire du projet en force, via le dépôt d'une demande complémentaire à l'autorisation de construire (phase SIA 33 partielle).

Ce projet s'inscrit dans la volonté de la Ville de Lancy de regrouper ses services communaux au sein de bâtiments dont elle est propriétaire. La réaffectation envisagée permettra la création d'environ 30 à 35 postes de travail répartis entre le bâtiment principal et l'annexe. Des espaces communs tels que des salles de réunion, des espaces de pause, un espace d'accueil destiné au public ainsi qu'une cafétéria pour le personnel viendront compléter cet aménagement.

Une étude sur les locaux administratifs, demandée par le Secrétariat général et menée par le Service de l'aménagement du territoire (SAT), a désigné le Service des sports et des locations (SDSL), ainsi que le Service des travaux et de l'énergie (STE) pour emménager dans ces locaux. Actuellement, le SDSL est localisé dans des locaux loués, son emménagement à la Villa Perret permettra à la commune de supprimer les coûts liés à la location de bureaux externes à son patrimoine immobilier. Ceci sera également valable de manière indirecte pour le STE qui libère la villa Thévenoz au profit du Service des affaires sociales et du logement, (SASL), qui quitte des locaux loués.

Les travaux de démolition pourront démarrer dès l'entrée en force de l'autorisation, au premier trimestre 2027, puis se poursuivre avec le chantier de transformation et de rénovation au second trimestre 2027, une fois le complément obtenu auprès des autorités. La mise à disposition des locaux est prévue à l'automne 2028.

Actuellement, la villa est inscrite au patrimoine financier. Une délibération concernant le transfert du patrimoine financier au patrimoine administratif sera effectuée en parallèle de la présente procédure.

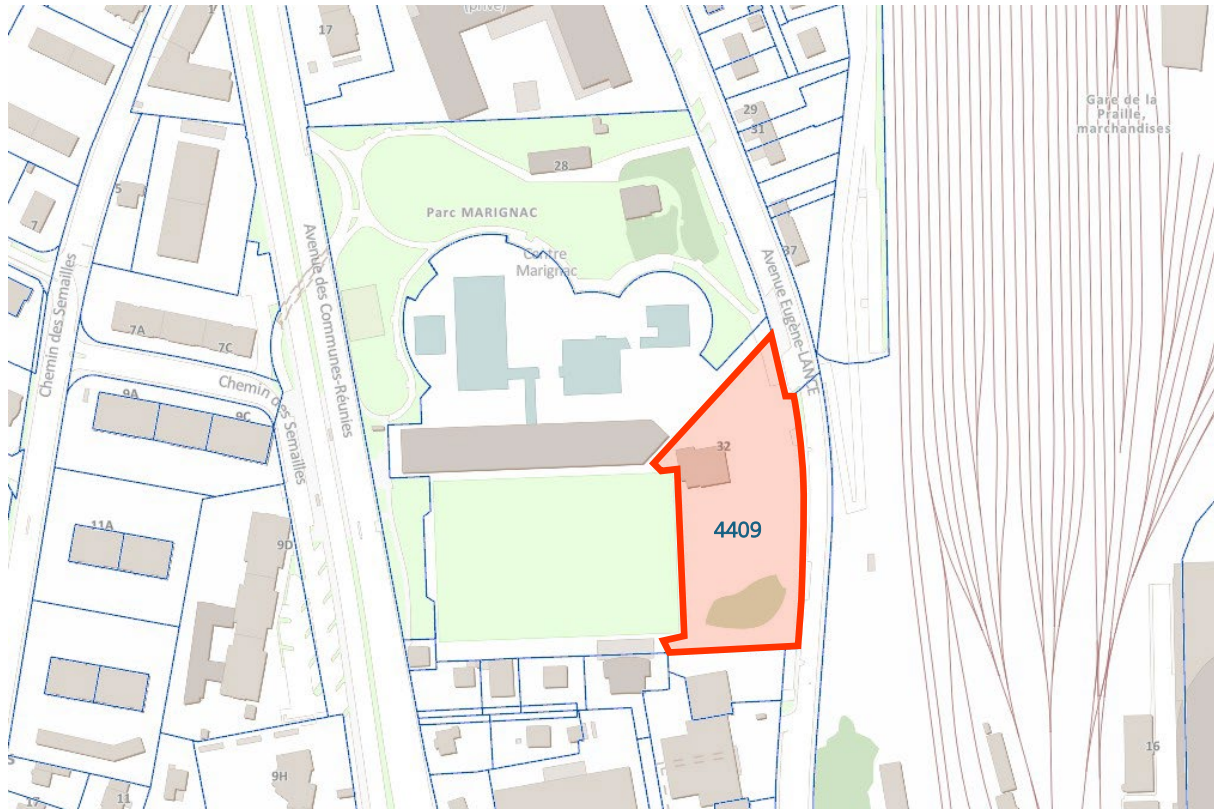
Nous remercions l'ensemble des intervenant-es ayant permis l'établissement de cet exposé des motifs.

Au nom du Conseil administratif  
La Conseillère administrative  
déléguée aux travaux  
Salima MOYARD

## 2. LE PROJET

### 2.1 Informations générales

Le projet se développe sur la parcelle n°4409, située le long de l'Avenue Eugène-Lance, au numéro 32. Il vise à répondre aux besoins de la commune en surfaces administratives, tout en assurant la valorisation et la pérennisation d'un patrimoine existant nécessitant une mise aux normes énergétiques.



Plan parcellaire issu du SITG

Le projet est constitué d'une villa et d'une annexe construite dans un second temps. Ces bâtiments étaient occupés par le restaurant « Le Maignac » jusqu'en 2021 et sont depuis vacants en l'attente des travaux.

L'ensemble représente environ 776 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher (676m<sup>2</sup> hors sol et 100 m<sup>2</sup> en sous-sol), qui vont être rénovées et transformées afin de créer des surfaces de bureaux, comprenant entre 30 et 35 postes de travail, ainsi que des espaces communs tels que des salles de conférence, une cafétéria, un espace d'accueil et une salle de pause.

### 2.2 Historique du projet

La villa a été construite en 1938 par l'architecte John Torcapel pour son premier propriétaire, M. Emile Perret. En 1949, elle est acquise par M. François Roch, avant de devenir, dès 1985, propriété de la Ville de Lancy. Entre 1985 et 2004, le bâtiment fait l'objet de plusieurs transformations et agrandissements, principalement des aménagements intérieurs liés à l'exploitation d'un restaurant, qui occupe les lieux jusqu'en 2021.

En 2022, le Service des travaux et de l'urbanisme (STUM) engage un projet de rénovation et de transformation de l'ancien restaurant en bureaux administratifs. Cette démarche vise à permettre à la commune de réinvestir le bâtiment tout en répondant au besoin croissant de surfaces

destinées à accueillir le personnel de la Ville de Lancy. Ne présentant pas de valeur patrimoniale, la villa est classée « sans intérêt » au recensement. Elle peut dès lors faire l'objet de transformations tant intérieures qu'extérieures, ainsi que de la démolition et de la reconstruction de l'annexe, anciennement occupée par les cuisines du restaurant.

Afin de lancer le projet, le Conseil municipal vote, en septembre 2022, un crédit d'étude de CHF 250'000.- TTC (EM 304-22.09). Ce crédit couvre les phases SIA 31 à 41, soit l'avant-projet, le projet, la procédure d'autorisation de construire et les appels d'offres.

À la suite d'un appel d'offres pour un mandat d'architecte, le bureau ASS architectes associés SA remporte le marché en juin 2023 et entame la phase 31 (avant-projet). Il procède ensuite aux différents appels d'offres permettant d'adjuger les mandataires nécessaires au développement du projet (ingénieur-es civil-es, ingénieur-es CVSE, etc.).

En novembre 2024, le projet fait l'objet d'une demande d'autorisation de construire en procédure définitive (DD), laquelle est délivrée le 1<sup>er</sup> juillet 2025. Parallèlement, les dossiers d'appels d'offres (phase 41) sont en grande partie élaborés par les architectes et les autres mandataires.

Toutefois, dès 2025, de nouveaux éléments viennent impacter la poursuite du projet. Un point de situation met en évidence plusieurs facteurs déterminants ayant conduit à suspendre le processus et à ne pas lancer les appels d'offres dans leur totalité :

- Une analyse interne du STE, notamment en lien avec l'augmentation significative du coût du projet, (+ 23.5%) et le dépassement d'environ CHF 120'000.- TTC du crédit d'étude ;
- L'élaboration en 2025 d'un nouveau cahier des charges pour les locaux administratifs, intégrant des objectifs de durabilité et de simplicité d'usage, et visant à garantir une équité entre les différents services, (cahier des charges présenté aux services en mars 2026) ;
- Le projet de désignation du service utilisateur de la villa par le Secrétariat général, à la suite d'une étude menée par le Service de l'aménagement du territoire (SAT) sur les locaux administratifs du territoire (résultats fournis en mai 2026) ;

Dans ce contexte, le STE demande aux mandataires de ne pas publier les appels d'offres dans leur totalité, le projet étant en cours de révision importante. Il est également décidé de profiter de la procédure complémentaire liée aux aménagements des utilisateur-trices pour optimiser le projet en le simplifiant techniquement afin d'en diminuer les coûts et le rendre plus conforme au nouveau cahier des charges.

### **2.3 Optimisations proposées**

Par suite de l'analyse interne menée par le STE en lien avec l'augmentation du coût du projet, les principaux axes d'optimisation proposés visent une réduction des coûts globaux de l'opération via une rationalisation du projet, en particulier des installations techniques et dispositifs en lien :

- Optimiser la conception des installations techniques CVSE, (chauffage, ventilation, sanitaire et électricité), notamment en simplifiant les dispositifs liés à la ventilation double flux, aux panneaux rayonnants ainsi qu'à la distribution des réseaux via les faux-plafonds et faux-planchers. Cette rationalisation permettra de réduire l'emprise et la densité des installations techniques et, par conséquent, les surfaces dédiées aux locaux techniques, au profit des surfaces utiles. Elle contribuera également à limiter les interventions structurelles coûteuses, telles que les percements, les passages de gaines et les adaptations lourdes du bâtiment.

- Optimiser des hauteurs sous plafond déjà basses dans le bâtiment d'origine en supprimant les faux plafonds et faux planchers prévus pour accueillir les multiples réseaux techniques. Ceci permettra de réduire les coûts tout en retrouvant des hauteurs sous plafond plus conformes aux normes et au confort attendu.
- Optimiser les détails architecturaux coûteux et peu pertinents pour un bâtiment de ce type en revenant à des détails plus classiques, mieux adapté à l'architecture de la villa et plus simple à mettre en œuvre, plus économique dans le coût d'investissement et d'entretien.

Ces propositions résultent d'une analyse mettant en évidence des coûts CVSE (chauffage, ventilation, sanitaire et électricité) particulièrement élevés au regard de la typologie du projet, à savoir l'aménagement de surfaces administratives dans une villa existante. Les honoraires des mandataires CVSE apparaissent également disproportionnés. Comme l'illustre le tableau ci-dessous, les prestations des ingénieur-es CVSE représentent environ 22 % des coûts, alors qu'elles se situent généralement autour de 6 % pour des projets comparables.

Par ailleurs, la complexité technique des installations CVSE semble excessive au regard de l'objet rénové. Les coûts liés aux CFC 23, 24 et 25 atteignent environ 44 % du coût total, contre une moyenne d'environ 22 % pour des opérations de nature similaire, comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

La baisse du coût de travaux lié aux installations CVSE baissera les honoraires des ingénieurs qui sont calculés au prorata du coût des travaux.

Honoraires				
	Villa Perret (HT)		Villa Rapin (HT)	
<b>Total HONORAIRES</b>	<b>820'728.00 CHF</b>	<b>100 %</b>	<b>625'071.24 CHF</b>	<b>100 %</b>
architecte	532'570.00 CHF	65 %	463'000.00 CHF	74 %
ingénieur civil	56'160.00 CHF	7 %	74'600.00 CHF	12 %
ingénieur électricien	62'160.00 CHF	8 %	6'963.79 CHF	1 %
ingénieur CVCR	94'080.00 CHF	11 %	32'505.00 CHF	5 %
ingénieur sanitaire	18'120.00 CHF	3 %	4'000.00 CHF	1 %
spécialistes	57'638.00 CHF	7 %	44'002.45 CHF	7 %

Ratio: CFC architecture VS CFC CVSE				
	Villa Perret (HT)		Villa Rapin (HT)	
<b>Total CFC 2 BÂTIMENT</b>	<b>2'504'419.90 CHF</b>	<b>100 %</b>	<b>2'194'749.35 CHF</b>	<b>100 %</b>
20 (excavation)	16'255.00 CHF	1 %	- CHF	0 %
21+22+27+28 (gros œuvre 1+2 / aménagement int 1+2)	1'333'324.90 CHF	53 %	1'679'807.02 CHF	77 %
<b>23+24+25 (CVSE)</b>	<b>1'104'840.00 CHF</b>	<b>44 %</b>	<b>474'717.33 CHF</b>	<b>22 %</b>
26 (transports)	50'000.00 CHF	2 %	40'225.00 CHF	2 %

Coûts issus de DG Villa Rapin et du DG Villa Perret phase 32

L'ensemble des optimisations proposées ci-dessus sera intégré à la révision du projet liée aux nouveaux utilisateurs et inclus dans la procédure de demande complémentaire. Dans cette perspective, il a été décidé de ne pas lancer, à ce stade, les soumissions relatives à ces lots. En effet, les modifications envisagées entraîneront une refonte importante des installations concernées, avec un impact significatif sur les coûts. Afin d'optimiser l'opération et d'éviter de solliciter des offres sur une base qui sera profondément remaniée dans le projet optimisé, il a été jugé préférable de différer ces soumissions. Les prix obtenus à ce stade auraient été trop éloignés de la future réalité du projet et n'auraient, par conséquent, apporté aucune valeur pertinente à l'analyse financière.

Les appels d'offres pour ces lots seront donc réalisés dans un second temps, sur la base du projet révisé et optimisé.

## 2.4 Principe de poursuite du projet

Au regard du constat exposé ci-dessus, la stratégie proposée vise à permettre la poursuite du projet dans un cadre maîtrisé, en tenant compte des éléments déjà acquis, des investissements consentis ainsi que des nouvelles exigences économiques et architecturales. Ceci avec la conviction qu'un projet plus rationnel, « low-tech » et répondant au nouveau cahier des charges puisse permettre de réaliser des économies tout en apportant une meilleure solution architecturale.

Elle repose sur les principes suivants :

1. Le lancement des appels d'offres en deux phases. La première, représentant 58,5%, concerne les lots qui ne subiront pas de modifications majeures ou uniquement des ajustements limités dans le cadre de la demande complémentaire.
2. La modification du projet en force afin qu'il réponde au cahier des charges de la VdL, au Plan climat et aux besoins des services utilisateur-trices désignés par le SG et l'étude du SAT.
3. La dépose d'une demande d'autorisation complémentaire pour rendre le projet en force conforme.
4. L'adaptation des offres reçues dans le sens du projet modifié et l'adjudication des entreprises, tout en lançant en parallèle la seconde phase, correspondant à 41,5%, regroupant les lots nécessitant des adaptations plus importantes.
5. Le démarrage du chantier par les travaux de démolition de manière anticipée avec l'autorisation en force, et la poursuite dans la foulée des travaux de construction dès l'obtention de la demande d'autorisation complémentaire.

Dans l'intervalle, et en attendant le démarrage des travaux, les locaux sont temporairement utilisés : l'étage sert de lieu de stockage pour le Service des sports et des locations (SDSL), tandis que le rez-de-chaussée est occupé par le Service des affaires sociales et du logement (SASL) pour des activités parascolaires et des centres aérés pour la Maison de quartier Sous l'Etoile.

## 2.5 Le programme du projet

L'affectation future des locaux de la villa Perret sera dédiée aux services administratifs de la Ville de Lancy, dans la continuité des divers bâtiments présents sur le site du parc de la Mairie.

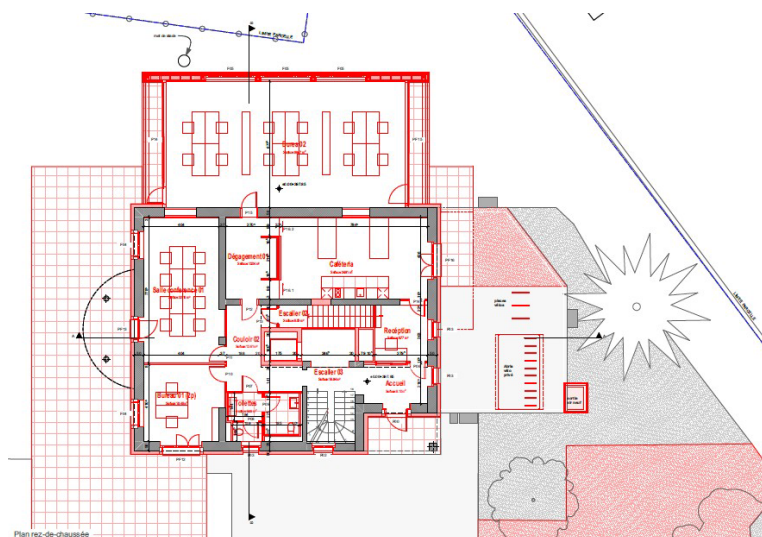
Pour le projet en force (sans service utilisateur désigné car antérieur à l'étude du SG), la volonté est de créer des surfaces flexibles pouvant accueillir différentes configurations de travail : bureaux individuels, open space, salle de réunion, espace d'accueil au public, etc. La mise en place d'un ascenseur rendra accessible l'ensemble des étages aux personnes à mobilité réduite (à l'exception du sous-sol, qui abrite uniquement des locaux techniques et du stockage). Le programme sera réparti comme suit :

### **REZ-DE-CHAUSSEE :**

*Accueil / Espace administratif / cafétéria / salle de conférence*

Un bureau d'accueil de 8.1m<sup>2</sup> pour un poste de travail est prévu en lien avec la zone d'entrée. Un bureau fermé de 18.5m<sup>2</sup> permettra d'accueillir 2 places de travail. Pour les locaux communs, une

cafétéria de 34.2m<sup>2</sup>, une salle-de-conférence de 32m<sup>2</sup> ainsi qu'un dégagement (espace dédié aux imprimantes et au stockage de petit matériel), de 12.1m<sup>2</sup> sont prévus. Dans l'annexe, est prévu un open space de 88.5m<sup>2</sup> pouvant accueillir 12 places de travail. Ce dernier est en lien avec une terrasse extérieure située au nord. Des sanitaires sont également prévus.



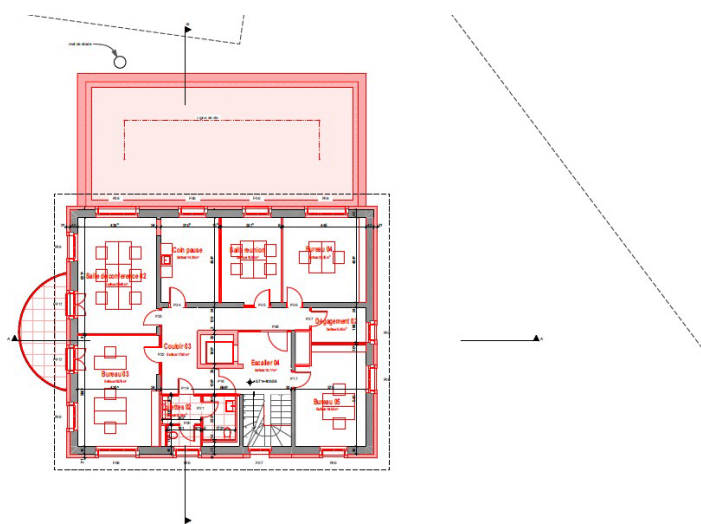
Plan rez-de-chaussée, phase appel d'offres

### **1<sup>ER</sup> ETAGE :**

*Espace administratif / salle de conférence / coin pause*

Trois bureaux fermés de 25.8m<sup>2</sup>, 20.4m<sup>2</sup> et 20m<sup>2</sup> permettront d'accueillir 7 places de travail au total. Pour les locaux communs, deux salles-de-conférence de 26.5m<sup>2</sup> et 14.8m<sup>2</sup> ainsi qu'un coin pause de 14m<sup>2</sup> et un dégagement de 5.5m<sup>2</sup> sont prévus.

La toiture de l'annexe offre une terrasse extérieure de 92m<sup>2</sup> accessible depuis le coin pause. Des sanitaires sont également prévus.

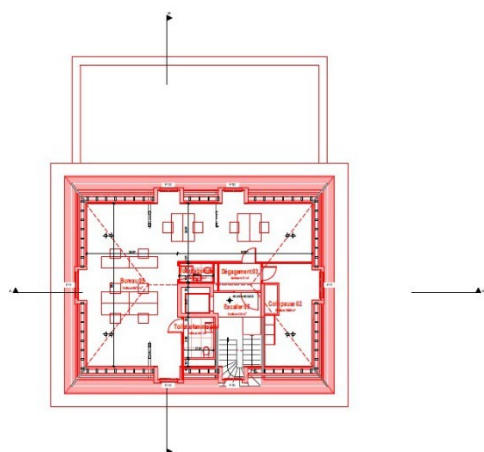


Plan étage 1  
Plan du 1<sup>er</sup> étage, phase appel d'offres

### **COMBLES :**

*Espace administratif / coin pause*

Un seul bureau en open-space de 64.1m<sup>2</sup>, permettra d'accueillir 10 places de travail au total. Pour les locaux communs, un coin pause de 11.6m<sup>2</sup> est prévu. Des sanitaires sont également prévus.



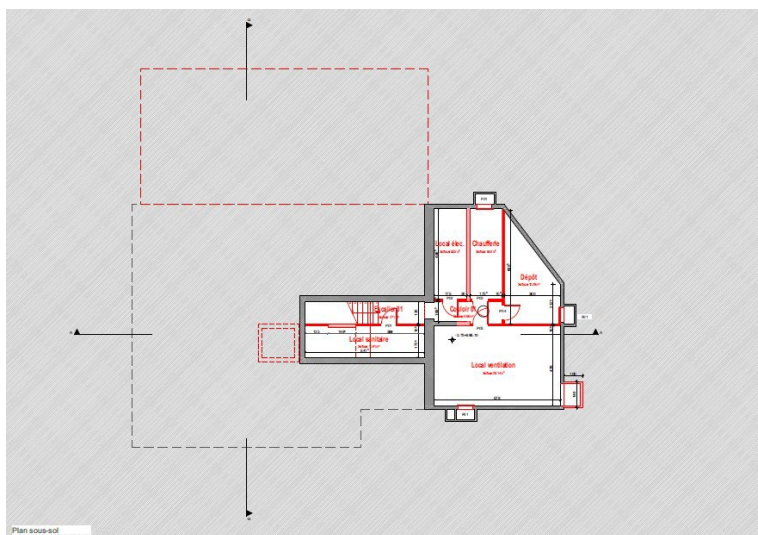
Plan étage 2

*Plan des combles, phase appel d'offres*

### **SOUS-SOL :**

*Locaux techniques / espace de stockage*

Ce niveau abritera les locaux techniques, un espace de stockage ainsi que la fosse d'ascenseur.



Plan sous-sol

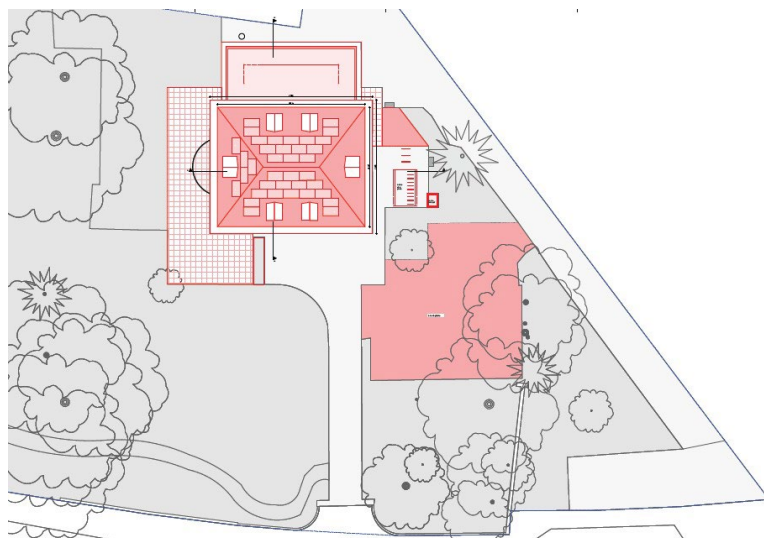
*Plan du sous-sol, phase appel d'offres*

### **AMENAGEMENTS EXTERIEURS :**

*Espace de détente extérieure / parking vélo*

Des terrasses extérieures seront accessibles depuis l'annexe. Elles pourront accueillir du mobilier permettant aux usager-ères du bâtiment d'en profiter pendant la belle saison.

Les dalettes existantes seront remplacées. Un couvert à vélo privé et des places vélos publiques seront installés.



*Plan des extérieurs, phase appel d'offres*

Pour la modification du projet, la répartition programmatique sera définie en fonction des besoins des services utilisateurs désormais identifiés à la suite de l'étude du SG, lesquels devront encore être précisés et développés avec les services concernés, ainsi qu'au regard des exigences du nouveau cahier des charges. Le programme sera également réparti pour garantir un confort optimal aux usager-ères, en menant des réflexions sur des thèmes comme le confort estival. Il a été décidé d'implanter la majorité des bureaux dans la villa existante. Ces espaces sont en effet moins exposés aux phénomènes de surchauffe grâce à une meilleure inertie thermique, liée notamment à l'épaisseur des murs de la bâtisse.

Les espaces communs — salles de réunion, locaux de pause et cafétéria — seront quant à eux aménagés prioritairement dans les combles ainsi que dans la nouvelle extension.

## **2.6 Concept énergétique**

La villa rénovée et transformée répondra au standard HPE rénovation, tandis que la nouvelle extension répondra aux normes THPE. Les principes listés ci-dessous décrivent les mesures proposées dans le projet en force.

### PANNEAUX SOLAIRES THERMIQUES ET PHOTOVOLTAIQUES) :

La villa Perret n'étant pas soumise à une protection patrimoniale. Il a donc été aisé de prévoir l'installation de panneaux solaires en toitures. Une production propre d'électricité d'au moins 20 W/m<sup>2</sup> sera installée. Ceci représente 30m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques et une puissance installée totale de 15.5 kWc. Toutefois, une dérogation pour la pose de panneaux solaires thermiques a été obtenue, car les besoins en ECS sont faibles pour un programme administratif et la valorisation de la toiture se fait déjà par la pose de panneaux photovoltaïques. De plus, la production d'ECS est déjà renouvelable (géothermie).

### CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE (ECS) :

Après diverses hypothèses, c'est la géothermie qui a été retenue comme source de production de chaleur. Quatre sondes seront installées sur une profondeur de 180m. Ces sondes alimenteront une pompe à chaleur (PAC) sol/eau située au sous-sol de la villa. Elle remplace l'actuelle chaudière à gaz et assure la production de chaleur pour le chauffage de l'ensemble du bâtiment.

La distribution de chaleur sera assurée par des panneaux rayonnants et chaque pièce sera régulée grâce à un thermostat.

La production d'eau chaude sanitaire (ECS) pour l'ensemble du bâtiment sera assurée par un ballon thermodynamique installée dans le local technique au sous-sol.

### THERMIQUE DE L'ENVELOPPE :

Pour la villa, les performances thermiques de l'enveloppe seront améliorées grâce à la pose d'une isolation thermique extérieure, sur l'ensemble des murs de façade. Les fenêtres existantes seront remplacées par des fenêtres bois-métal avec triple vitrage. Finalement, la toiture sera refaite à neuf et complètement isolée. L'ensemble de ces mesures permettra à la villa existante d'atteindre le standard HPE rénovation.

L'extension neuve est composée d'une enveloppe isolée, avec structure et bardage bois.

#### CONFORT ESTIVAL :

Des protections solaires seront installées sur l'ensemble des fenêtres et lucarnes, à la fois au niveau de la villa existante et de l'annexe. Il s'agit de stores à lamelles en aluminium.

#### BESOIN DE FROID :

La production de froid s'effectuera de deux manières selon la demande et la saison via la PAC et le *geocooling*. En mi-saison, il s'agira de *geocooling* passif, tandis qu'en saison estivale, il s'agira de refroidissement actif via la PAC.

#### ELECTRICITE ET ECLAIRAGE :

L'installation électrique sera entièrement refaite à neuf.

Les installations d'éclairage de secours et d'alarme seront également refaites.

#### VENTILATION DU BÂTIMENT :

Une ventilation double-flux avec récupération de chaleur sera mise en œuvre. Les réseaux d'extraction et de pulsation d'air alimenteront l'ensemble des pièces via des faux plafonds et des grilles d'extraction / pulsations. Le monobloc sera installé au sous-sol et permettra ces échanges de chaleur.

#### CONCEPT DE DISTRIBUTION DES INSTALLATIONS TECHNIQUES :

La distribution des techniques est assurée par une gaine verticale créée à l'opposé de la cage d'ascenseur et, horizontalement via des faux planchers et des faux plafonds.

L'ensemble des modifications envisagées pour la suite du projet vise à optimiser celui-ci tout en maintenant le niveau de qualité attendu, dans une approche plus sobre et rationnelle. Il sera ainsi proposé de privilégier des solutions techniques plus « low-tech », davantage en adéquation avec les objectifs de sobriété du Plan climat lancé ainsi qu'avec les standards applicables aux surfaces administratives de la commune, définis dans le nouveau cahier des charges.

Ces adaptations permettront de rationaliser les coûts de construction et de réduire les honoraires liés aux techniques CVSE. Les principales modifications par rapport au projet autorisé et en force sont les suivantes :

- La distribution de chaleur sera assurée soit par des radiateurs tubulaires (récupération des existants et pose de neufs), soit par un chauffage de sol (chape chauffante), en remplacement des panneaux rayonnants initialement prévus. La possibilité de recourir à une PAC air/eau, en alternative à la géothermie, sera également étudiée. En effet, la suppression des panneaux rayonnants implique également la suppression des besoins en rafraîchissement. Dans ce contexte, le recours à la géothermie ne se révèle plus indispensable et une PAC air/eau, présentant des coûts d'investissement plus faibles, pourrait dès lors constituer une solution suffisante et plus adaptée aux objectifs de sobriété du projet
- Le type de store sera optimisé. Des stores-toiles perforés à projection seront proposés en alternative aux stores à lamelles. Cela permettra de garantir le maintien de la vue et de la lumière dans les bureaux tout en se protégeant efficacement du soleil.
- Le confort estival sera assuré par des dispositifs plus « low-tech », tels que l'installation de ventilateurs ou la mise en place d'une ventilation nocturne en alternative au *geocooling*

initialement prévu. En effet, les hauteurs sous plafond ainsi que la typologie de la villa ne permettent pas, de manière rationnelle, en raison d'une disproportion économique et de contraintes d'usage, l'intégration d'un système de refroidissement. Ce choix constitue par ailleurs un levier d'économie significatif, contribuant à la maîtrise des coûts de rénovation.

- La ventilation du bâtiment sera assurée par un dispositif en simple flux, avec amenée d'air par réglettes dans l'ensemble des pièces et extraction mécanique dans la cuisine, les sanitaires et les espaces communs, en alternative au double-flux initialement prévu. En effet, le double flux est un système qui implique notamment d'importants percements dans des murs porteurs, avec une disproportion économique, ainsi que des contraintes liées aux hauteurs sous plafond et à l'impossibilité d'ouvrir les fenêtres. À l'instar du besoin en refroidissement, les hauteurs sous plafond et la typologie de la villa ne permettent pas, de manière rationnelle, tant pour des raisons économiques que d'usage, l'installation d'un système de ventilation double flux. Ce choix constitue par ailleurs un levier d'économie significatif, contribuant à la maîtrise des coûts de rénovation.
- Le concept de distribution des installations techniques sera optimisé, par la réduction prévue de la taille de la gaine verticale, grâce à la simplification de l'ensemble des techniques, ainsi que de supprimer les faux planchers et les faux plafonds, compte tenu des contraintes de hauteur sous plafond et des usages prévus. Ce choix constitue par ailleurs un levier d'économie significatif, contribuant à la maîtrise des coûts de rénovation.

## **2.7 Concept constructif et matériaux**

En cohérence avec le nouveau cahier des charges et 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. De ce fait la majorité des mesures du projet en force listées ci-dessous sont conservées, elles feront l'objet d'une petite optimisation.

### **STRUCTURE :**

Pour la villa, la structure existante en béton armé (murs porteurs et dalles) est en bon état et sera conservée dans le futur projet. Les modifications principales sont l'ajout d'une gaine verticale, d'une cage et d'une fosse d'ascenseur ainsi que d'un escalier reliant le sous-sol au rez-de-chaussée. La charpente existante de toiture est en bon état ; elle sera conservée et traitée.

Pour l'annexe, de nouvelles fondations ainsi qu'un nouveau radier seront réalisés. Au-dessus, le bâtiment sera construit avec une charpente métallique et une dalle de toiture mixte, en tôle métallique et béton.

### **ENVELOPPE :**

Pour la villa, la façade existante en crépi est en bon état et sera conservée dans le futur projet. Elle sera isolée par l'extérieur et un nouveau crépi sera appliqué sur cette isolation. Les menuiseries existantes en bois seront déposées au profit de menuiseries bois-métal avec triple vitrage, ceci pour conserver la chaleur du bois à l'intérieur tout en bénéficiant de la performance et de la durabilité du métal à l'extérieur.

La toiture en pente sera isolée et habillée de nouvelles tuiles et ferblanteries. Selon la qualité des tuiles existantes, une réutilisation partielle pourra être envisagée.

La façade de l'annexe sera réalisée en bardage bois. Les menuiseries extérieures auront la même matérialité que celle de la villa.

La toiture sera aménagée en toit-terrasse accessible depuis le 1<sup>er</sup> étage et recouverte de dalles. L'ensemble des modifications envisagées pour la suite du projet vise à optimiser celui-ci tout en réduisant les coûts et en le rendant plus conforme au nouveau cahier des charges. Les principales optimisations sont les suivantes :

- La structure de l'annexe sera réalisée entièrement en bois. La charpente et la dalle ne seront ainsi plus conçues en système mixte bois-métal, comme prévu dans le projet actuellement en force. Cette évolution permet de mieux répondre aux objectifs du Plan climat et devient possible grâce au choix de renoncer à l'accessibilité de la terrasse, laquelle sera désormais aménagée comme un espace végétalisé.
- La toiture de l'annexe sera aménagée en toiture végétalisée, contribuant ainsi à améliorer l'inertie thermique du bâtiment et le confort estival. Elle ne sera dès lors plus accessible, ce qui permettra de réduire les coûts d'installation et d'entretien liés notamment aux dispositifs d'ombrage. Cette orientation s'inscrit dans une logique privilégiant l'utilisation du parc existant comme principal espace extérieur pour les usager·ères.

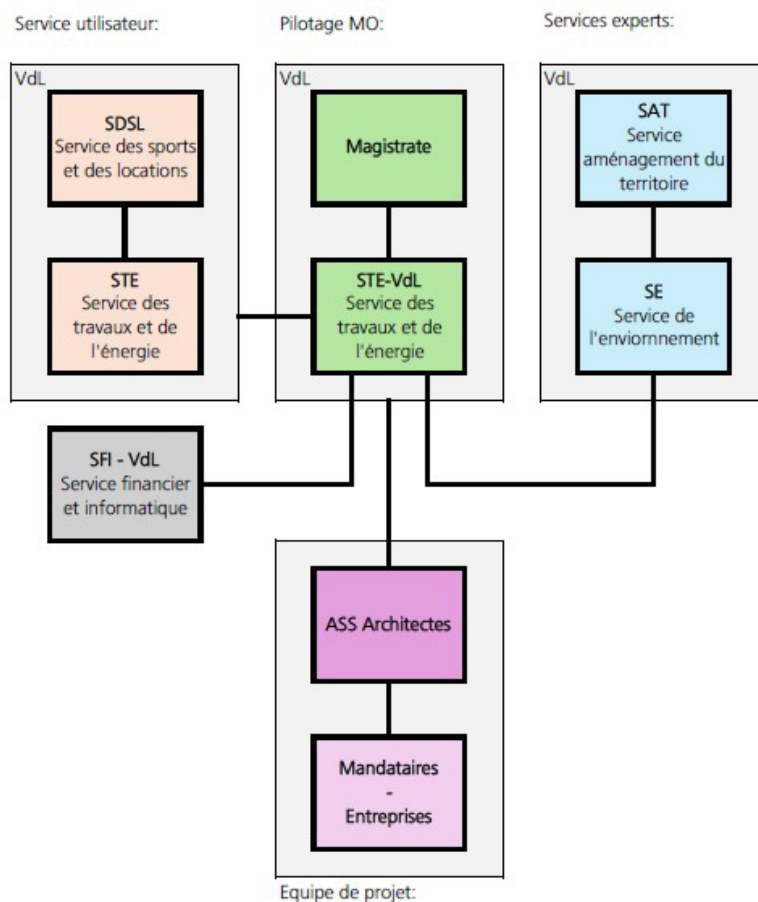
### 3. LES ACTEURS DU PROJET

- Propriétaire du terrain et du bâtiment :  
Ville de Lancy
- Maître de l'ouvrage :  
Ville de Lancy
- Pilotage - Architecte :  
ASS architectes associés sa
- Ingénieur Civil :  
EDMS
- Ingénieur Electrique :  
Caeli ingénierie
- Ingénieur CVC :  
Caeli ingénierie
- Ingénieur sanitaire :  
Caeli ingénierie
- Physicien du bâtiment :  
Caeli ingénierie
- Ingénieur sécurité incendie :  
Phenix conseils Sàrl
- Ingénieur en acoustique :  
Beaud Ingenierie

### 4. GOVERNANCE

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. (Ici : Service de l'aménagement du territoire et Service de l'environnement).
- Les services dits « utilisateurs » sont associés en raison de son occupation actuelle ou future des locaux. Il contribue à la définition des besoins fonctionnels et des conditions d'usages des espaces. Leur implication vise à garantir l'adéquation du projet aux besoins de la commune, tant du point de vue de son fonctionnement.



*Organigramme*

## 5. LE PLAN FINANCIER

### 5.1 Passage du patrimoine financier au patrimoine administratif

Le bien immobilier, soit la villa Perret et son annexe, situées au 32 Avenue Eugène-Lance, sur la parcelle n°4409, est actuellement inscrit au patrimoine financier de la commune et est destiné à être affecté à une tâche publique, à savoir des bureaux administratifs pour le Service des sports et des locations (SDSL), ainsi que le Service des travaux et de l'énergie (STE). Le bien était loué avec une affectation de restaurant. La transformation du bâtiment modifiera l'affectation qui passera d'un restaurant à des surfaces administratives. 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.

Sa valeur comptable au moment du transfert est de CHF 5'890'000.

La perte de loyer annuelle représente un montant de CHF 124'752.-, correspondant au loyer du restaurant.

L'économie de loyer annuelle liée au relogement du Service des sports et des locations représente un montant de CHF 41'800.-. Le loyer annuel des locaux actuellement occupés par 15 personnes (SFI + SDSL) s'élève à CHF 57'000.- ; le SDSL représentant 11 personnes, la quote-part correspondante est estimée à CHF 41'800.- par année.

Le Service des travaux et de l'énergie est actuellement localisé à la villa Thévenoz, bien appartenant à la commune ; son déménagement ne génère dès lors aucune économie de loyer directe. Néanmoins, il cède ses locaux au Service des affaires sociales et du logement, (SASL), pour lequel la Ville de Lancy louait des locaux. Une économie indirecte de CHF 129'666.- est donc prévue. Le loyer annuel des locaux actuellement occupés par 29 collaborateurs (SFI+ SASL), à Trèfle d'or, s'élève à CHF 250'688.- ; le SASL représentant 15 personnes, la quote-part correspondantes est estimée à CHF 129'666.- par année.

Les deux économies cumulées correspondent à un montant de CHF 171'466.-, supérieur à la perte du loyer annuelle du restaurant qui s'élève à CHF 124'752.-. Une économie de CHF 46'714.- est réalisée.

## 5.2 Subventions

Le projet est éligible aux subventions de Pronovo et des SIG pour les panneaux photovoltaïques.

Le label HPE rénovation permettra également d'obtenir une subvention à hauteur d'environ CHF 150/m<sup>2</sup> de SRE (surface de référence énergétique) rénovée. Une estimation précise de ces montants sera établie lors de la phase de projet d'exécution.

## 5.3 Montant du crédit de construction

L'établissement du présent exposé des motifs sur la base d'un crédit d'investissement correspondant aux soumissions reçues, soit environ 58,5% du montant total des travaux. Le solde, représentant 41,5%, est estimé sur la base du devis général établi à la fin de la phase 32.

Le montant du crédit d'investissement demandé est basé sur la rentrée d'offres d'entreprises correspondant à 58.5% du montant total des travaux.

Il comprend également le mobilier et les équipements techniques et informatiques.

CFC1 Travaux préparatoires	HT CHF	172'096.85.-
CFC2 Bâtiment	HT CHF	2'946'816.53.-
CFC4 Aménagements extérieurs	HT CHF	124'800.00.-
CFC5 Frais secondaires	HT CHF	78'375.37.-
CFC6 Honoraires	HT CHF	590'306.68.-
CFC7 Divers & imprévus (10% CFC 1-2-4)	HT CHF	324'371.34.-
CFC9 Ameublement & équipement IT (compte STE)	HT CHF	207'043.30.-
CFC9 Accessoires, petit matériel (compte utilisateur-trices)	HT CHF	16'062.00.-

<b>TOTAL PROJET HT</b>	<b>CHF</b>	<b>4'459'872.07.-</b>
TVA 8.1%	CHF	361'249.64.-

<b>TOTAL PROJET TTC</b>	<b>CHF</b>	<b>4'821'121.71.-</b>
-------------------------	------------	-----------------------

Crédit d'étude TTC (voté le 29.09.2022)	CHF	250'000.00.-
Dépassement du crédit d'étude TTC*	CHF	120'050.32.-

---

<b>TOTAL CREDIT TTC</b>	<b>CHF</b>	<b>5'191'172.03.-</b>
-------------------------	------------	-----------------------

**Le montant du crédit d'investissement sollicité est de CHF 5'200'000.00 TTC pour la rénovation et transformation d'un restaurant en bureaux administratifs.**

Relevons que l'analyse interne du STE au sujet du dépassement du crédit d'étude montre que le montant demandé en 2022 était insuffisant au regard du coût total de l'opération. En effet, le montant total annoncé dans l'EM était de CHF 3'745'000.00.- TTC. Les honoraires sur l'ensemble de l'opération représentent environ 20% du coût total, ce qui nous amène à CHF 749'000.00.- TTC, qu'on peut reporter à 50.5%, (pourcentage qui équivaut aux phases 31 à 41 du crédit d'étude), pour obtenir CHF 378'245.00.- TTC. Le montant obtenu en additionnant le crédit d'étude et son dépassement s'élève à CHF 370'050.32.- TTC, il n'est donc pas incohérent avec les besoins nécessaires selon nos estimations.

#### 5.4 Financement

Concernant le financement des ces travaux, une intention de CHF 500'000 TTC, (2x CHF 250'000 TTC), relative aux études et une intention de CHF 5'000'000 TTC relative aux travaux, soit un total de CHF 5'500'000 TTC figurent dans la planification des investissements 2026.

De ce fait, le passage en commission des finances n'est pas requis.

### 6. PLANIFICATION INTENTIONNELLE

Entrée en matière au Conseil municipal	18 juin 2026
Examen du dossier par la Commission des travaux	20 août 2026
Vote du crédit par le Conseil municipal	3 septembre 2026
Délai référendaire	Fin octobre 2026
Modification de projet et demande complémentaire	octobre - décembre 2026
Adaptation des offres	janvier 2027
Adjudication des entreprises	février 2027
Début des travaux de démolition (avec autorisation en force)	1 <sup>er</sup> trimestre 2027
Début des travaux de construction (sous réserve délivrance autorisation de construire)	2 <sup>ème</sup> trimestre 2027
Fin des travaux (sous réserve délivrance autorisation de construire)	automne 2028

### 7. ANNEXES

1. Tableau comparatif des projets
2. Plans et coupes du projet, (phase 41 - appel d'offres)
3. Devis général\_2026-05-07