

EXPOSÉ DES MOTIFS
No 479 – 26.09

Objet :

RÉNOVATION DE LA TOUR DU PONT-BUTIN 70
ET DE SES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS



«CREDIT D'ETUDE»

Sommaire

1.	INTRODUCTION	3
2.	CONTEXTE & ENJEUX.....	4
3.	LE PROJET	6
4.	PRINCIPE DE MISE EN CONCURRENCE : MANDAT D'ÉTUDES PARALLÈLES	13
5.	ACTEURS.....	16
6.	COÛT D'INVESTISSEMENT	18
7.	PLANIFICATION INTENTIONNELLE	20
8.	ANNEXES.....	20

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 destiné à financer les études couvrant les phases SIA 21 (l'étude de faisabilité), SIA 22 (mise en concurrence) et SIA 31 (avant-projet), pour la rénovation de la tour du Pont-Butin 70 et de ses aménagements extérieurs.

Au fil des études menées depuis 2024, il est apparu que le projet soulève des enjeux dépassant le seul cadre d'une rénovation énergétique. La complexité de sa réalisation en site occupé, les contraintes liées au statut de bâtiment de grande hauteur, son impact urbain ainsi que les réflexions engagées sur les espaces extérieurs et les équipements publics du secteur par le Service de l'aménagement du territoire conduisent aujourd'hui à considérer cette opération comme un projet majeur pour le patrimoine communal de la Ville de Lancy. Il mobilise des enjeux architecturaux, énergétiques, réglementaires, urbains et paysagers, et engage à la fois la stratégie patrimoniale de la Ville, ses objectifs de transition énergétique et la transformation du secteur Pont-Butin / Pré-Monnard.

Ce projet a démarré par le programme national RENOWAVE, qui a conduit à identifier la tour comme bâtiment pilote en termes de rénovation énergétique. Puis une étude de faisabilité approfondie (phase SIA 21) a pu être menée par le bureau 3BM3 Atelier d'Architecture SA, aboutissant à un rapport plus exhaustif sur l'état du bâtiment, les enjeux réglementaires, le programme et les conditions de réalisation.

Le présent exposé des motifs a pour objet de :

- présenter les conclusions de la phase SIA 21 ;
- exposer les implications techniques, urbaines, programmatiques et financières du projet ;
- expliquer le cadre de gouvernance, de mise en concurrence et de poursuite adapté à sa complexité ;
- solliciter le crédit nécessaire pour engager les phases ultérieures sur des bases sécurisées.

Les constats issus des études réalisées démontrent qu'un report prolongé de l'intervention entraînerait une augmentation progressive des contraintes techniques, réglementaires et financières liées à l'exploitation du bâtiment. Le vieillissement simultané de l'enveloppe, des installations techniques et des exigences applicables aux bâtiments de grande hauteur rend désormais nécessaire l'engagement d'une stratégie coordonnée de rénovation.

Ce projet requiert une coordination fine avec l'ensemble des services communaux tant les enjeux sont multiples. En particulier, l'importance des espaces extérieurs, dans un contexte paysager riche du parc Pré-Monnard, a conduit à retenir le principe d'une co-maîtrise d'ouvrage entre le Service des travaux et de l'énergie (STE) et le Service de l'environnement (SE).

Nous remercions l'ensemble des intervenantes et intervenants ayant permis l'établissement du présent exposé des motifs.

Au nom du Conseil administratif
La Conseillère administrative
déléguée aux travaux et à l'énergie

Salima MOYARD

2. CONTEXTE & ENJEUX

2.1 Contexte et enjeu urbain

Le bâtiment de la tour Pont-Butin est implanté sur une parcelle d'environ 8'772 m² (parcelle n° 3'235), en zone de développement 3. Il se situe en retrait de la route du Pont-Butin, en interface directe avec le parc Navazza-Oltramare (parcelle n°3108).

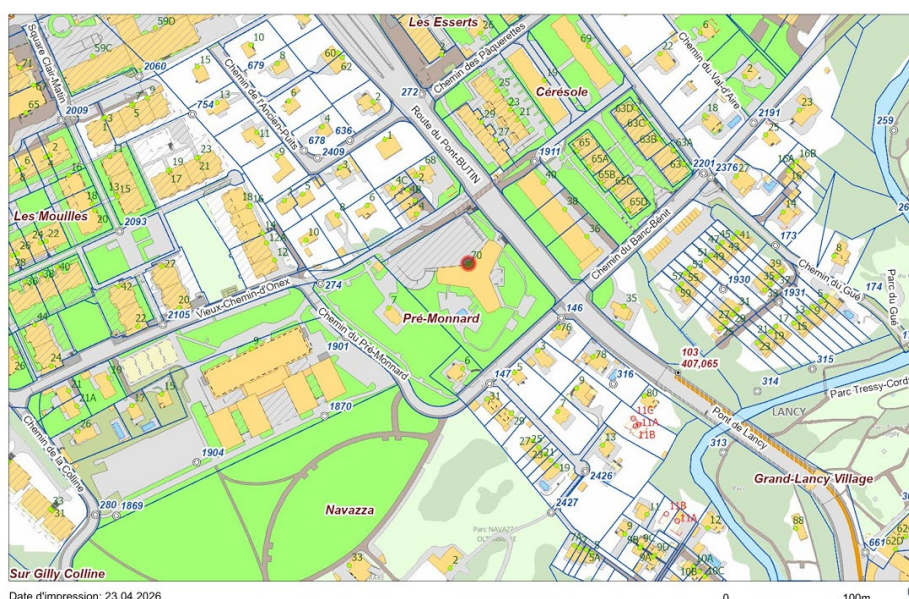
À l'instar des deux tours de Jean-Marc Lamunière ou du bâtiment de l'Étoile, il dessine la ligne d'horizon de la commune et constitue un repère fort à l'échelle cantonale.

Le site s'inscrit dans un secteur en pleine mutation urbaine. Le PDCom identifie le secteur « Navazza – Bibliothèque – Ancien-Puits » comme un périmètre stratégique d'évolution urbaine, avec des orientations visant l'amélioration de la qualité des espaces publics, le renforcement des continuités piétonnes et cyclables, la valorisation du patrimoine bâti et le développement coordonné des équipements publics à l'échelle du quartier.

Ce secteur est par ailleurs directement concerné par plusieurs projets structurants en cours :

- le futur PLQ de l'Ancien-Puits, qui prévoit une densification résidentielle et programmatique à proximité immédiate de la tour, renforçant les besoins en équipements publics et en espaces publics de qualité ;
- le projet de Square Clair-Matin, identifié comme site de relocalisation future de la bibliothèque communale, dans une logique de constitution d'un pôle d'équipements publics mutualisés à l'échelle du quartier ;
- le projet cantonal de tram tangentiel, prévoyant une liaison entre Lancy-Bachet et l'aéroport avec un arrêt à proximité directe de la tour (horizon 2040), susceptible d'impacter les aménagements extérieurs et l'emprise de la parcelle du côté route du Pont-Butin.

La rénovation de la tour s'inscrit ainsi dans une dynamique urbaine plus large : elle ne constitue pas une opération isolée, mais un levier de transformation cohérente d'un secteur appelé à évoluer significativement dans les prochaines décennies.



2.2 Enjeu architectural

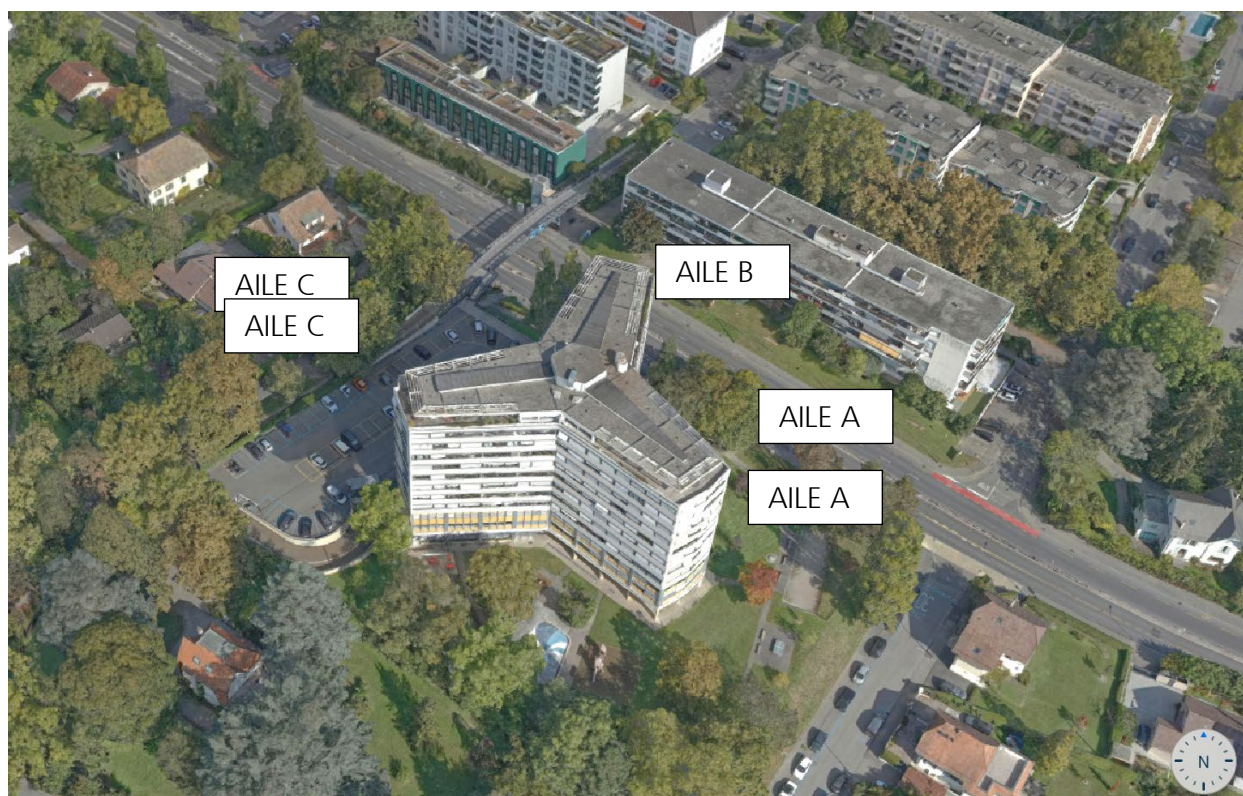
Édifiée en 1963 par l'architecte René Schwertz, la tour du Pont-Butin constitue un repère urbain majeur à l'entrée du territoire communal. Sa forme en étoile à trois ailes est caractéristique des expérimentations typologiques des années 1960. Elle témoigne de la phase d'urbanisation structurante de Lancy et participe à l'identité du territoire.

Le bâtiment n'est pas classé. Il est inscrit comme objet « intéressant » à l'inventaire patrimonial (fiche RAC-LCY-0167). Cette mention, qui traduit une reconnaissance de sa valeur architecturale et historique, n'emporte pas d'obligation légale de conservation : elle ne confère pas de statut de protection contraignant, mais invite à une attention particulière dans la conduite du projet et constitue un signal quant à la qualité attendue des interventions sur l'enveloppe et le socle.

La configuration de la tour constitue à la fois un atout architectural et une contrainte de projet. Son organisation en étoile autour d'un noyau central, la présence d'un socle sur pilotis et la dissociation entre le rez-de-chaussée inférieur et supérieur produisent une relation complexe au terrain et aux espaces extérieurs. Ces caractéristiques influencent directement les modalités de rénovation, la mise en conformité incendie, les accès des services de secours, les possibilités de requalification du socle et l'articulation future du bâtiment avec les espaces publics environnants.

Avec une hauteur de 40,43 m, le bâtiment est soumis à la réglementation des bâtiments de grande hauteur (seuil AEAI : 30 m), ce qui implique des exigences élevées en matière de sécurité incendie, de structure et d'accessibilité.

Toute intervention devra ainsi conjuguer deux exigences : préserver les qualités architecturales du bâtiment et assurer sa mise en conformité avec les standards actuels.



La tour abrite aujourd'hui une programmation mixte (mars 2026) :

Parking souterrain	67 places habitants et locaux administratifs/ bureaux
Parking en surface	41 places habitants et locaux administratifs/ bureaux 19 places bleues
Rez-de-chaussée inférieur	Bibliothèque communale (Aile C)
R+1 à R+2	Logements (Aile A) Surfaces administratives et bureaux (Ailes B et C)
R+3 à R+10	105 appartements de typologies mixtes (2P au 10P) Attique : logements en retrait de la façade principale.

2.3 Enjeu environnemental et climatique

La rénovation de la tour s'inscrit dans un contexte réglementaire et stratégique qui en fait une nécessité autant qu'une opportunité.

Sur le plan réglementaire, le durcissement progressif des exigences cantonales en matière de performance énergétique des bâtiments impose une intervention à terme sur des bâtiments présentant un IDC élevé. Avec un IDC actuel d'environ 514 MJ/m².an, la tour du Pont-Butin est directement concernée par ces évolutions.

Sur le plan stratégique, le Plan directeur des énergies (PDE) identifie le secteur Pont-Butin comme zone prioritaire pour le raccordement au réseau de chauffage à distance des SIG (CAD, horizon 2030–2032). Le Plan climat Lancy 2024 (PCL) fixe quant à lui des objectifs ambitieux de réduction des émissions et d'adaptation climatique du territoire, incluant la végétalisation des espaces imperméabilisés, la gestion des eaux pluviales et la réduction des îlots de chaleur.

Le projet de rénovation de la tour constitue l'occasion de répondre simultanément à ces deux dimensions : améliorer significativement les performances énergétiques du bâtiment et transformer un site aujourd'hui fortement minéralisé en un ensemble plus perméable, plus végétalisé et plus résilient face aux effets du changement climatique.

3. LE PROJET

3.1 Genèse du projet

La réflexion sur la rénovation de la tour trouve son origine dans le programme national RENOWAVE, visant à accélérer la rénovation énergétique du parc bâti suisse. L'HEPIA a approché la Ville de Lancy afin d'identifier un bâtiment pilote pour une rénovation énergétique exemplaire.

La tour a été retenue en raison de sa dimension, du nombre de ses logements, de la répétitivité de ses façades, de l'absence de balcons, de sa morphologie compacte et de la régularité

constructive de ses bandeaux vitrés et contre-cœurs, favorables à l'utilisation de systèmes de façade préfabriqués.

L'estimation financière initiale situait le coût à +/- 30% à environ CHF 17 millions TTC (CFC 1 à 6) en incluant certaines mises en conformité réglementaires.

L'étude réalisée en 2024 a permis de mettre en évidence un potentiel significatif d'amélioration énergétique, avec un objectif de standard THPE rénovation et une réduction de l'indice de dépense de chaleur d'environ 60%.

Elle a constitué une première étape permettant d'objectiver les gains énergétiques envisageables et d'identifier les principales problématiques liées à la rénovation de l'enveloppe.

Toutefois, cette approche s'est révélée insuffisante pour piloter un projet de rénovation réel. Elle ne traitait pas les contraintes déterminantes liées :

- au statut de bâtiment de grande hauteur ;
- aux exigences de sécurité incendie ;
- à l'organisation des accès et des évacuations ;
- aux conditions de réalisation en site occupé ;
- aux besoins des utilisateur-trices communaux ;
- aux interfaces avec le socle et les aménagements extérieurs, notamment en lien avec le PDCOM et la transformation du parking en espace public ;
- aux évolutions urbaines du secteur (Square Clair-Matin, Ancien-Puits, etc.) ;
- aux autres spécificités constructives, notamment l'acoustique, la structure et l'accessibilité PMR.

3.2 Intégration au programme ELENA et sortie du dispositif

La Ville de Lancy s'est inscrite dans le dispositif Collectivités Performance (programme ELENA, Union européenne, mis en œuvre par les SIG). Une convention conclue en 2024 offrait un accompagnement technique spécialisé jusqu'en phase SIA 41, en contrepartie d'un calendrier strict imposant la publication des marchés de travaux avant mars 2027.

C'est précisément pour respecter ce calendrier que le mandat d'étude de faisabilité confié au bureau 3BM3 (CHF 95'879 TTC) a été financé sur le compte de fonctionnement du STE, permettant un lancement rapide des investigations sans attendre l'octroi d'un crédit d'étude. Cette modalité est portée à la connaissance du Conseil municipal dans le cadre du présent exposé des motifs.

Au fur et à mesure de l'avancement des études, il est apparu que les contraintes du dispositif ELENA, en particulier son calendrier, étaient devenues incompatibles avec la complexité du projet et les exigences de qualité attendues. D'un commun accord avec les SIG, la Ville de Lancy a retiré la tour du programme le 18 novembre 2025, sans conséquence financière pour la Commune, reprenant ainsi pleinement la maîtrise du calendrier.

3.3 Etude de faisabilité 3BM3 : constats et enjeux

Le périmètre de l'étude de faisabilité (phase 21) couvre l'ensemble du bâtiment, y compris le sous-sol et ses annexes. Le rapport final, rendu en janvier 2026, a été élaboré par une équipe

pluridisciplinaire comprenant notamment des ingénieurs civils (Fiechter Ingénierie), des ingénieurs CVSE (JDR Energies), des acousticiens (Architecture & Acoustique SA) et des spécialistes en sécurité incendie (SRG Engineering).

Les principales conclusions peuvent être résumées comme suit :

- Mises en conformité réglementaires

Le statut de bâtiment de grande hauteur implique des exigences spécifiques auxquelles le bâtiment ne répond plus entièrement dans sa configuration actuelle. Les principaux enjeux concernent notamment les conditions d'intervention des services de secours, l'organisation des circulations verticales, les dispositifs de sécurité incendie ainsi que certaines incertitudes structurelles nécessitant des investigations complémentaires. Ces adaptations représentent une composante structurante du projet.

- Installations techniques

Les installations techniques présentent un niveau de vétusté important et nécessitent une modernisation globale. Le système actuel de production de chaleur, assuré par deux chaudières à gaz installées en 2010, atteint progressivement son horizon de renouvellement. Le réseau de distribution et certaines installations techniques du bâtiment ne répondent plus aux besoins futurs d'exploitation et nécessitent une remise à niveau importante.

- Stratégie énergétique

Les études convergent vers une stratégie énergétique commune reposant sur une amélioration significative des performances de l'enveloppe, avec un objectif d'IDC inférieur à 300 MJ/m².an (contre environ 514 MJ/m².an actuellement), un raccordement au réseau de chauffage à distance des SIG à l'horizon 2030–2032 ainsi que l'intégration d'énergies renouvelables, notamment photovoltaïques et solaires thermiques. Une solution transitoire devra toutefois être définie afin d'assurer la continuité de la production de chaleur dans l'intervalle.

- Substances dangereuses

Les diagnostics ont confirmé la présence de substances dangereuses typiques des constructions de cette période, notamment des flocages amiantés, des PCB et certains éléments contenant du plomb. Leur prise en compte influencera directement les modalités d'intervention, le phasage des travaux et les coûts associés.

Ces constats démontrent qu'une intervention ciblée sur une seule composante du bâtiment ne permettrait pas d'atteindre durablement les objectifs poursuivis. Ils conduisent à privilégier une approche intégrée associant rénovation énergétique, mise en conformité réglementaire et pérennisation de l'architecture.

- Enveloppe du bâtiment

Les façades préfabriquées, les façades rideaux des niveaux inférieurs, les menuiseries ainsi que la toiture ne répondent plus aux exigences actuelles en matière de performance énergétique ni aux contraintes applicables aux bâtiments de grande hauteur.

La rénovation de l'enveloppe constitue dès lors un levier majeur du projet, tant pour l'atteinte des objectifs énergétiques que pour la pérennisation du bâtiment.

Deux hypothèses principales de rénovation de l'enveloppe ont été développées dans le cadre de l'étude de faisabilité. Le choix entre ces variantes constitue un enjeu structurant, dès lors qu'il influence les coûts d'investissement, les contraintes réglementaires, le calendrier de réalisation ainsi que l'expression architecturale du projet.

À ce stade, des études complémentaires apparaissent nécessaires afin de consolider l'aide à la décision, notamment au travers d'une analyse technico-financière détaillée et d'une évaluation de l'énergie grise des solutions envisagées. Ces investigations permettront de sécuriser le projet avant l'engagement de la phase SIA 22 et de limiter les risques de réorientation ultérieure.

Dans ce cadre, les Services industriels de Genève (SIG) ont confirmé leur participation au financement de ces études à hauteur de 50 %, avec un plafond de CHF 15'000 TTC.

3.4 Futur Programme et exploitation du bâtiment

- Contraintes du site occupé

Le bâtiment accueille actuellement environ 105 logements, une bibliothèque communale ouverte au public ainsi que plusieurs surfaces d'activités en exploitation, comprenant notamment des cabinets médicaux (garderie pédiatrique, physiothérapeute, cabinet dentaire et cabinet médical), des activités tertiaires (Le Lancéen, Bula Assurances) ainsi qu'un centre de formation (Le Requis).

La rénovation devra être réalisée en site occupé, ce qui constitue une contrainte structurante du projet. Cette situation implique un phasage précis des interventions, une gestion renforcée des nuisances (bruit, accès, sécurité) ainsi qu'une coordination étroite avec les occupant-es et les services exploitants. Ces contraintes influencent directement les stratégies d'intervention, les choix constructifs et les modalités de réalisation, avec des incidences importantes sur les coûts et les délais.

La bibliothèque communale présente une sensibilité particulière dans ce contexte. Contrairement aux habitant-es ou aux utilisateur-trices permanents du bâtiment, son public n'est pas constant et les nuisances générées par le chantier pourraient entraîner un report durable des usager-ères vers d'autres équipements culturels. Cette problématique devra être intégrée dès le cahier des charges du MEP (mandat d'étude parallèle) afin que les équipes proposent des stratégies adaptées en matière d'organisation des travaux, de communication et de maintien des activités.

À ce stade, les affectations existantes sont maintenues.

- Évolution du programme : repositionnement stratégique de la bibliothèque

Les études menées par le SAT mettent en évidence un déficit en équipements publics à l'échelle du secteur Mouilles / Clair-Matin / Ancien-Puits / Pré-Monnard, au regard de son bassin de population actuel et des perspectives de développement urbain. Les besoins futurs de la bibliothèque communale sont estimés entre 1'100 et 1'200 m², soit au-delà des capacités actuelles du site. Dans ce contexte, le Conseil administratif a validé le principe d'une implantation future de la bibliothèque dans le secteur du Square Clair-Matin, comme pôle d'équipements publics mutualisés à l'échelle du quartier. Les modalités opérationnelles, le calendrier ainsi que le programme détaillé restent à préciser dans le cadre des études ultérieures.

Cette évolution pourrait, à terme, permettre une réorganisation des surfaces actuellement occupées par la bibliothèque et renforcer la relation entre le bâtiment, les futurs espaces publics et les usages du rez-de-chaussée.

- Requalification du socle et flexibilité programmatique

À ce stade, les futures affectations des surfaces libérées ne sont toutefois pas arrêtées. Afin de conserver une capacité d'adaptation et d'éviter un figement prématuré du programme, une approche progressive est privilégiée. Dans cette logique, les surfaces concernées seraient intégrées au projet principal sous forme de locaux semi-bruts, avec réalisation des interventions structurelles et techniques nécessaires mais sans aménagement intérieur définitif.

L'aménagement final interviendrait ultérieurement, dans le cadre d'un crédit spécifique et d'une procédure d'autorisation distincte (APA), une fois les besoins futurs consolidés.

3.5 Requalification des espaces extérieurs et environnement

- Diagnostic de l'existant

La requalification des espaces extérieurs constitue l'un des volets majeurs du projet. Le site est aujourd'hui largement structuré par une logique de stationnement et d'accès techniques : forte minéralisation accentuant les îlots de chaleur, cheminements piétonniers peu lisibles et relation insuffisamment valorisée avec le parc Pré-Monnard voisin, malgré des lignes de désir attestant de cheminements fréquents entre les deux entités.

Le parc Pré-Monnard présente par ailleurs un intérêt patrimonial et paysager notable : il abrite la Villa Solitaire, inscrite à l'inventaire patrimonial RAC, ainsi qu'un arbre classé remarquable, le cèdre de l'Atlas (*Cedrus atlantica*). Ces éléments constituent des points forts du site dont le projet devra tenir compte et valoriser.

La stratégie de requalification s'articule autour de trois enjeux complémentaires, visant à améliorer la qualité d'usage, renforcer l'adaptation climatique et mieux intégrer la tour dans les évolutions urbaines du secteur.

1 : Transformation du parking de surface en place publique

La transformation du parking constitue le premier levier de requalification du site. Elle permet de faire évoluer cet espace d'une fonction principalement automobile vers une place publique plantée, capable de structurer les abords de la tour et de renforcer l'offre d'espaces publics de proximité à l'échelle du quartier.

Le Service de l'aménagement du territoire (SAT) a conduit une étude de mobilité afin d'analyser les besoins réels du site et d'explorer différentes hypothèses de reconfiguration du stationnement. À l'issue de cette étude, un scénario a été retenu, dimensionné conformément au règlement sur les places de stationnement sur fonds privés : il prévoit le report de la majorité des places en sous-sol (minimum 71 places pour les logements) et le maintien d'environ 20 places en surface pour les activités, les visiteurs et les employés. Cette réorganisation implique une réduction d'environ une quarantaine de places jaunes, d'une dizaine de places bleues et d'une dizaine de places motos, tout en maintenant un niveau de stationnement compatible avec les exigences réglementaires et le fonctionnement du site.

Cette évolution entraîne une diminution des revenus locatifs estimée à environ CHF 40'000 TTC/an. Celle-ci doit toutefois être appréciée au regard des objectifs poursuivis par le projet : amélioration du confort climatique, réduction de la minéralisation, renforcement des continuités piétonnes et valorisation des espaces publics.

La faisabilité de cette transformation reste directement liée aux contraintes techniques du site, notamment aux charges admissibles sur la dalle du parking souterrain, aux questions d'étanchéité, aux plantations, aux écopoints enterrés ainsi qu'aux exigences d'accès du SIS.



2 : Aménagements extérieurs de la tour

Les espaces extérieurs situés au droit de la tour devront être conçus comme un véritable espace public de proximité, en lien direct avec les usages du bâtiment et les fonctions du rez-de-chaussée. La requalification de ces abords constitue une composante indissociable du projet de rénovation : elle conditionne la lisibilité des accès, la qualité d'usage pour les habitant-es et les visiteurs, et l'articulation entre les espaces intérieurs et extérieurs du site.

Les aménagements devront offrir des séquences différenciées : espaces de passage, de séjour, de rencontre et d'attente, accessibles à tous les publics et à différents moments de la journée, tout en respectant la tranquillité des riverains. Une attention particulière devra être portée à la clarification des accès, à la hiérarchisation des parcours et à la sécurisation des déplacements, notamment pour les personnes à mobilité réduite. Cette réflexion est directement liée à l'évolution du programme du rez-de-chaussée : la vocation d'équipement public du rez-de-chaussée, dont l'évolution programmatique est décrite au chapitre 3.4, implique de concevoir des abords adaptés à des usages publics intenses et diversifiés.

Le site accueille par ailleurs deux équipements existants à fort usage, les espaces de jeux et la patinoire, qui devront être intégrés dans la requalification. La patinoire constitue un équipement public très fréquenté durant la période estivale, géré par le Service des sports et des locations (SdSL). Elle génère toutefois des enjeux spécifiques en matière d'entretien, de surveillance sanitaire, de bruit et de responsabilité d'exploitation. Sa rénovation ou sa reconfiguration devra faire l'objet d'une réflexion globale associant qualité d'usage, sécurité, inclusivité, gestion de l'eau et durabilité des matériaux, en coordination avec le SdSL.

Enfin, la désimperméabilisation des abords devra être pensée en lien avec l'intensité des usages attendus. Il ne s'agit pas uniquement de végétaliser le site, mais de définir des sols adaptés aux fonctions attendues (cheminements, jeux, détente, accès techniques, livraisons et événements ponctuels) en associant perméabilité, confort climatique, durabilité et facilité d'entretien.



3 : Parc Pré-Monnard

Le parc Pré-Monnard constitue un prolongement paysager et fonctionnel du site de la tour. Les deux entités forment un ensemble cohérent, composé de structures arborées remarquables, de surfaces de pleine terre et de haies arbustives. L'objectif est de les unifier en un ensemble paysager, environnemental et d'usage cohérent, en intervenant en priorité sur les liaisons piétonnes Est-Ouest entre le chemin du Pré-Monnard et la tour.

Les interventions au sol devront rester mesurées, la préservation du domaine vital des arbres existants constituant un principe structurant du projet. Dans cette logique, le terrain multisport provisoire actuellement présent dans le parc ne pourra pas être pérennisé si son impact au sol s'avère incompatible avec cette exigence.

Le futur de la Villa Solitaire restant incertain à ce stade, celle-ci n'est pas intégrée au périmètre d'intervention. Son fonctionnement actuel, notamment les activités portées par le DASC (Dispositif d'Animation Socioculturelle), devra être maintenu sans perturbation durant toute la durée des études et des travaux. Les propositions issues du MEP devront permettre d'unifier la lecture paysagère du site tout en respectant les usages existants et en ménageant la possibilité d'une intégration future de la Villa dans une vision d'ensemble.

Le développement opérationnel du parc Pré-Monnard fera l'objet d'un crédit d'étude distinct porté par le SE, en cohérence avec l'image directrice produite dans le cadre du MEP. Cette distinction permet de maintenir une vision d'ensemble en phase SIA 22, tout en évitant d'élargir excessivement le périmètre opérationnel et financier du présent crédit.

- Mobilité, accessibilité universelle et fonctionnement du site

La circulation piétonne est aujourd'hui scindée entre une partie haute (parking) et une partie basse (parc), avec une seule rampe de liaison non conforme aux normes SIA 500 (pentes

supérieures à 6%). L'accès depuis le chemin du Pré-Monnard est difficile pour les personnes à mobilité réduite.

Le projet devra diversifier les liaisons entre les niveaux, améliorer la lisibilité des parcours et garantir des cheminements conformes à l'accessibilité universelle depuis l'ensemble des points d'entrée du site. Une attention particulière devra être portée aux accès logistiques du rez-de-chaussée inférieur (bibliothèque, futurs locaux musicaux ou culturels), dont la localisation en contrebas impose des solutions de desserte spécifiques.

- Le tramway tangentiel, projet cantonal aux incidences directes sur le site

Le site est directement concerné par le projet cantonal de tram tangentiel (liaison Lancy-Bachet – aéroport, horizon 2040) et le projet de moyenne ceinture, susceptibles d'impacter la parcelle n°3235, la passerelle piétonne existante et les futurs aménagements du côté de la route du Pont-Butin. Un avant-projet cantonal est attendu fin 2027.

Le MEP devra intégrer ces contraintes tout en maintenant une certaine souplesse d'adaptation, avec une approche en deux temps : configuration transitoire, puis aménagement définitif une fois les données cantonales stabilisées. Au-delà des contraintes, la création d'un arrêt à proximité immédiate renforcerait significativement l'accessibilité du site en transports publics.

- Etude environnementale

Le site présente un enjeu environnemental fort : situation à la jonction de l'infrastructure écologique du vallon de l'Aire, présence d'un alignement de chênes pédonculés centenaires, abords fortement minéralisés. Une étude environnementale est réalisée en amont du MEP, en deux étapes : note intermédiaire pour le lancement, puis étude complète (biodiversité, gestion des eaux, végétalisation, confort climatique).

- Entretien des espaces extérieurs et de la pataugeoire

L'entretien est actuellement réparti entre la régie Brun, le concierge et une entreprise de paysage, selon un plan d'entretien établi en 2023 avec le bureau Atelier Nature Paysage. Cette organisation morcelée limite la qualité écologique du site. Un transfert progressif de l'entretien au SE est envisagé une fois les aménagements livrés, afin d'assurer une vision unifiée, cohérente avec les objectifs paysagers et environnementaux du projet.

- Gestion des déchets

Le local à déchets actuel, situé sous l'auvent au niveau de la bibliothèque, impose une manutention difficile avec arrêt des camions sur la voie de bus. La création d'un écopoint enterré dans le cadre de la requalification du parking est envisagée, sous réserve de faisabilité technique (dalle, accès SIS, plantations). Plusieurs scénarios d'implantation sont étudiés par le SE et seront définis dans un groupe de travail SAT-SE avant intégration au cahier des charges du MEP.

4. PRINCIPE DE MISE EN CONCURRENCE : MANDAT D'ÉTUDES PARALLÈLES

Le recours à un MEP apparaît comme la procédure la plus adaptée à ce projet : les principaux arbitrages portent non seulement sur la qualité architecturale, mais également sur la capacité à concilier des exigences fortes et parfois contradictoires, transformation de l'enveloppe,

conformité incendie, maintien de l'exploitation, requalification du socle, insertion urbaine et robustesse du phasage.

Compte tenu des nombreuses incertitudes techniques, réglementaires et programmatiques identifiées à ce stade, une procédure classique d'appel d'offres ou de concours d'architecture ne permettrait pas d'explorer de manière suffisamment approfondie les différents scénarios de rénovation ni d'accompagner les arbitrages nécessaires avant stabilisation du projet.

4.1 Objectifs de la procédure

Conformément au règlement SIA 143, le MEP se justifie lorsque certains aspects du projet ne peuvent être définis précisément en amont et nécessitent une démarche interactive entre le maître d'ouvrage, les expert-es et les équipes participantes. C'est précisément le cas ici : rénovation d'un bâtiment mixte de grande hauteur en site occupé, articulation entre les enjeux énergétiques, réglementaires, architecturaux et les contraintes d'un bâtiment de grande hauteur en site occupé.

Le MEP doit permettre de comparer plusieurs scénarii de rénovation avant stabilisation du projet via un dialogue organisé avec le collège d'expert-es, incluant un dialogue intermédiaire obligatoire. La procédure visera la certification SIA 143, garantissant qualité, équité et transparence. Le mandat complet (à l'exception de la parcelle 3108 du Parc Pré-Monnard) des phases ultérieures sera attribué à l'équipe lauréate.

Le collège d'expert-es sera à priori composé des services suivants :

- Service des travaux et de l'énergie (STE) et Service de l'environnement (SE) ;
comme maîtres de l'ouvrage
- Service de l'aménagement du territoire (SAT), pôle espaces publics et mobilité comme expert
- Service des affaires sociales et du logement (SASL), pôle logement comme utilisateur principal.

La bibliothèque étant vouée à déménager, le Service de la culture ne devrait pas être intégré au collège d'expert. Le STE sera le garant de la stratégie de rénovation en site occupée et de la prise en compte des contraintes de la bibliothèque.

4.2 Études préalables nécessaires au lancement de la procédure

Afin de garantir la pertinence des propositions, certaines études doivent être consolidées en amont du MEP, notamment :

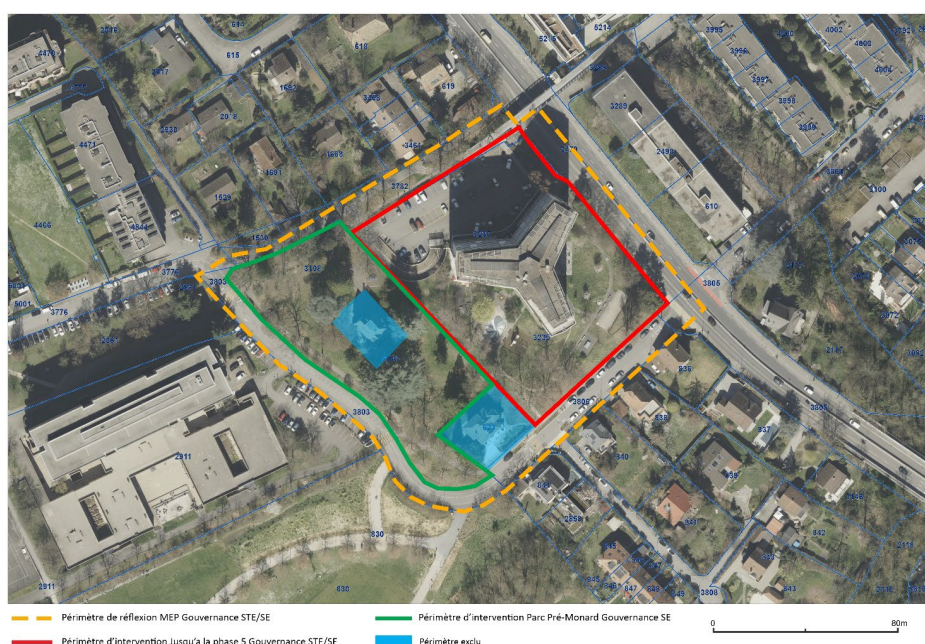
- diagnostic parasismique ;
- diagnostic détaillé des installations techniques (gainés, ventilation, ascenseurs) ;
- analyse des consommations énergétiques ;
- vérification de la capacité portante (notamment accès pompiers et interventions SIS) ;
- sondages complémentaires structurels ;
- contrôle des éléments de sécurité (garde-corps, etc.) ;
- analyse technico-financière et d'énergie grise relative aux hypothèses de façade ;
- étude environnementale ;
- relevé de géomètre ;
- étude de capacité portante de la dalle du parking ;
- relevé photographique de l'existant ;

- diagnostic des passages caméras eaux-vives ;
- diagnostic des passages caméras eaux pluviales ;
- diagnostic des passages caméras EP drain périphérique ;
- étude historique.

4.3 Périmètre d'étude

Le périmètre d'étude du MEP comprend les abords directs de la tour, le parking de surface, les cheminements internes, les accès de service, les stationnements vélos ainsi que les interfaces avec le parc Pré-Monnard et du projet cantonal de tram tangentiel.

Le périmètre de réflexion élargi est intégré afin de permettre une vision urbaine cohérente, notamment en lien avec la requalification du site (place publique, mobilités, continuités piétonnes).



Périmètre & gouvernance

4.4 Stratégie de poursuite du projet

Le schéma illustre l'articulation entre les différentes phases SIA, les crédits associés et la répartition des responsabilités entre services dans le cadre du projet de rénovation de la tour du Pont-Butin et de ses espaces extérieurs.

Le périmètre principal comprenant la tour, ses aménagements extérieurs et la place publique projetée est porté en co-gouvernance entre le Service des travaux et de l'énergie (STE) et le Service de l'environnement (SE). Son développement est structuré en trois étapes : un premier crédit d'étude couvrant les phases de faisabilité et de mise en concurrence (SIA 21–31), un second crédit d'étude destiné au développement du projet et aux procédures d'autorisation (SIA 32–41), puis un crédit de réalisation couvrant les phases d'exécution et de mise en service (SIA 51–53). L'intégration de la phase SIA 31 (avant-projet) permettra de disposer, à l'issue du MEP, d'offres de mandataires consolidées et comparables, sur la base desquelles le second crédit d'étude (SIA 32–41) pourra être dimensionné avec précision et soumis au Conseil municipal dans des conditions financièrement sécurisées.

Le périmètre du parc Pré-Monnard, bien qu'intégré au MEP afin d'assurer une cohérence d'ensemble, fait l'objet d'une gouvernance spécifique portée par le SE à partir de la phase 31 (avant-projet). Son développement opérationnel sera traité dans un calendrier distinct, avec un crédit d'étude puis un crédit de réalisation propres.

Cette organisation permet d'assurer une coordination cohérente du projet tout en maintenant une distinction claire des périmètres, des responsabilités et des engagements financiers.

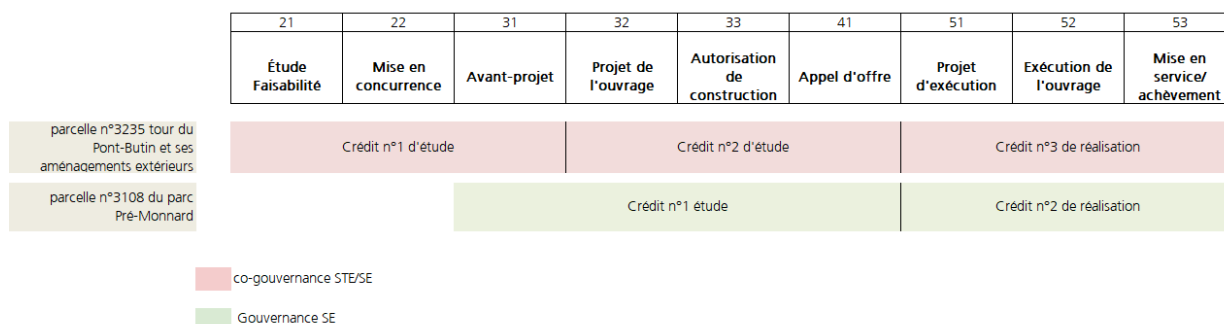


Schéma de structuration des crédits

5. ACTEURS

5.1 Gouvernance

La co-maîtrise d'ouvrage entre le STE et le SE, validée par le Conseil administratif, structure l'ensemble de l'organisation de projet, chacun intervenant dans son domaine de compétence. Le STE pilote les interventions liées au bâtiment, tandis que le SE assure le suivi des aménagements extérieurs et des espaces paysagers.

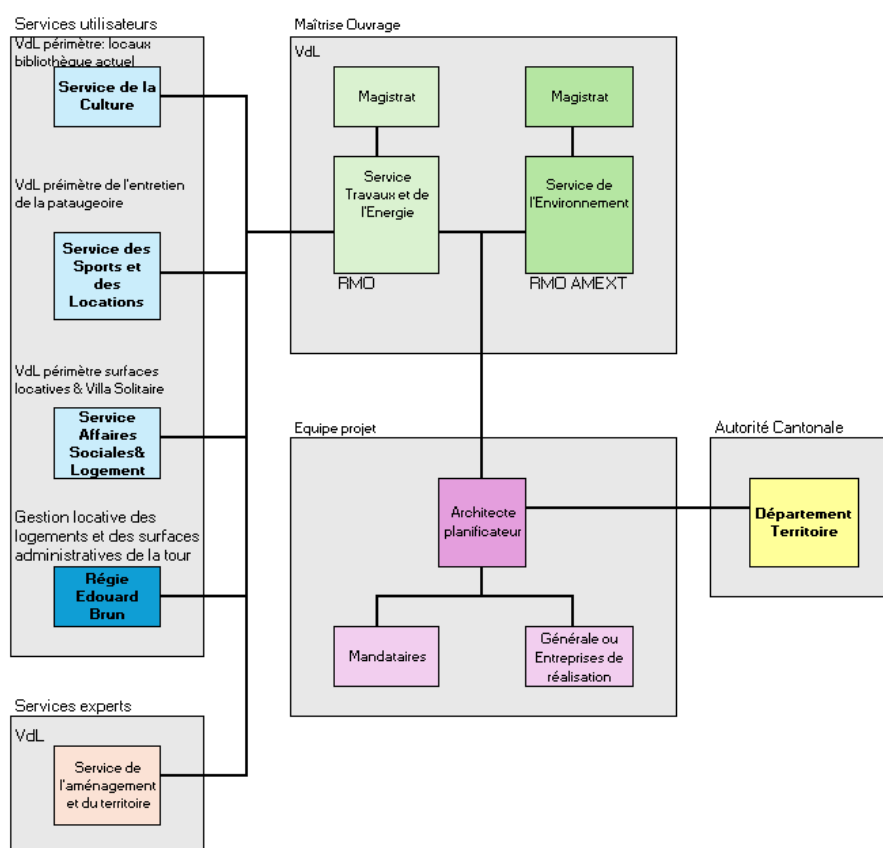
La transformation du parking de surface en place publique plantée implique une interface particulière entre ces deux périmètres. Selon un principe comparable à celui d'une toiture végétalisée, les éléments situés au-dessus de l'étanchéité relèvent du SE (revêtements, plantations et aménagements), tandis que les éléments situés sous l'étanchéité, notamment les éléments structurels, demeurent de la compétence du STE, voir le schéma 4.3.

5.2 Organisation de projet

Plusieurs services communaux interviennent en appui, selon leurs domaines de compétence.

- Les services experts contribuent à la définition du projet et à l'élaboration du cahier des charges. À ce titre, le Service de l'aménagement du territoire (SAT), notamment à travers son pôle mobilité et espaces publics, qui intervient sur les questions relevant de son champ de compétences en assurant notamment le lien avec la planification cantonale de mobilité.
- Les services utilisateurs sont associés au projet en raison de leur occupation actuelle ou future des locaux. Leur implication permet d'assurer l'adéquation du projet aux besoins fonctionnels de la commune et aux conditions d'usage des espaces.
- Le Service de la culture est ainsi impliqué en lien avec la bibliothèque communale, actuellement située dans la tour, dont les locaux resteront affectés à un équipement public à terme.

- Le Service des affaires sociales et du logement est associé en lien avec les baux des logements et du stationnement, mais aussi avec la Maison de quartier (Villa Solitaire), située dans le parc Pré-Monnard.
- Le Service des sports et des locations intervient en lien avec l'entretien de la pataugeoire.
- Enfin, la Régie Edouard Brun, en charge de la gestion locative des logements et des surfaces administratives de la tour, est associée pour les questions liées à l'exploitation, aux occupant-es et aux contraintes d'intervention en site occupé. Elle apporte notamment une connaissance opérationnelle du bâtiment, incluant l'historique des sinistres.



Organigramme organisation de projet

Cet organigramme représente la double gouvernance entre le STE et le SE ainsi que les nombreux interlocutrices et interlocuteurs à consulter lors de la rénovation d'un bâtiment mixte en site occupé. Cette complexité, liée à la multiplicité des affectations et des parties prenantes, nécessitera une organisation de projet rigoureuse et une coordination étroite entre les différents intervenant-es. L'organisation et la communication constituent des enjeux centraux, à la hauteur de ce projet structurant pour la Ville de Lancy.

6. COÛT D'INVESTISSEMENT

6.1 Situation financière

À ce jour, le montant total des études engagées est d'environ CHF 150K TTC, détaillé ci-dessous :

Prestations	Entreprise	Montant TTC	Commentaires
Diagnostics et études		48'623	
Expert substances dangereuses	Alterégo	17'447	compte de fonctionnement STE 2025
Ingénieur environnement partie 1	Ecotech	27'393	compte de fonctionnement SE 2026
Frais analyse laboratoire envir.		3'784	compte de fonctionnement SE 2026
Etude préliminaire		95'879	
Phase 21	3BM3	95'879	compte de fonctionnement STE 2025, facture finale 2026
Organisation de la mise en concurrence		6'180	
AMO phase 22	Irbis conseils	6'180	compte fonctionnement STE 2026
TOTAUX TTC		150'683	

Les montants engagés en 2026 sur les comptes de fonctionnement du STE et du SE : soit l'AMO phase 22 (CHF 6'180 TTC) et l'étude environnementale partie 1 (CHF 31'177 TTC) ont été engagés afin de permettre la préparation du présent exposé des motifs et d'intégrer leurs conclusions au cahier des charges du MEP sans en retarder le lancement. Ces montants feront l'objet d'une extourne sur le crédit d'investissement dès son obtention.

Sur la base de l'étude de faisabilité réalisée par 3BM3 et de l'estimatif du coût des aménagements extérieurs de la tour, le montant total des travaux est estimé à CHF 32 millions TTC (CFC 1 à 6 honoraires compris). Cette estimation doit être considérée avec les marges d'incertitude usuelles à ce stade des études ($\pm 25\%$) intégrant non seulement la rénovation énergétique, mais également les mises en conformité réglementaires, les contraintes liées au statut de bâtiment de grande hauteur, la réalisation des travaux en site occupé et la requalification des espaces extérieurs.

Pour rappel, la décomposition de ce montant est la suivante : le montant déterminant des travaux (CFC 1, 2,3, 4 hors honoraires, taxes, divers et imprévus) est estimé à CHF 20.5 millions ; les honoraires de mandataires (CFC 6) représentent environ CHF 5.1 millions (25 % du montant déterminant) ; les frais et taxes (CFC 5) complètent l'enveloppe globale.

6.2 Crédit d'étude sollicité

Le montant sollicité du crédit d'étude comprenant les phases SIA 21, 22 et 31 est estimé à CHF 1.7mio TTC, réparti en deux comptes distincts gérés par : le Service de l'environnement d'une part, d'un montant de CHF 71'000 CHF, et le Service des Travaux et de l'énergie, d'autre part, d'un montant de CHF 1'629'000 TTC.

Le détail est présenté ci-dessous :

Prestations	Entreprise	Montant TTC	
Diagnostics et études		325'000	
Etude capacité portante dalle de parking, architecte	3BM3	7'000	
Etude capacité portante dalle de parking, ingé CV	Fichter Ing.	17'000	
Sondage dalle de parking		17'000	
Etude historique		10'000	
Reportage photographique		5'500	
Etude sismique approfondie		16'500	
Diagnostic passage caméra eaux usées		12'000	
Diagnostic passage caméra eaux pluviales		12'000	
Diagnostic passage caméra EP drain périphériques		12'000	
Diagnostic PMR		6'000	
Audit CVSE		30'000	
Sondages ciblés de l'enrobages des aciers		15'000	
Etude technico- financière PV		15'000	
Etude énergie grise		15'000	
Géomètre		65'000	
Géomètre		11'000	compte de fonctionnement SE 2026
Ingénieur environnement partie 1	Ecotech	27'393	
Frais analyse laboratoire envir.		3'800	
Ingénieur environnement parte 2	Ecotech	18'550	
Frais analyse laboratoire envir.		3'800	
Diagnostic & EP existants aménagements ext		5'450	
Organisation de la mise en concurrence		730'000	
AMO phase 22	Irbis conseils	6'180	compte fonctionnement STE 2026
Honoraires Organisateur		120'000	
Rémunération Membre du jury		80'000	
Experts		80'000	
Indemnité concurrents 1er degré		276'000	
Indemnité concurrents 2e degré		150'000	
Frais logistique et catering		18'000	
Phase 31		490'000	
Divers et imprévus	10%	155'000	
TOTAUX TTC		1'700'000	
Compte Bâtiment STE		1'629'000	
Compte Aménagements extérieurs SE		71'000	

En ce qui concerne la planification budgétaire, un budget de 1.8mio CHF TTC était inscrit dans la planification pluriannuelle des investissements 2026. Le passage en commission des finances n'est donc pas requis.

7. PLANIFICATION INTENTIONNELLE

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

Entrée en matière CM	3 septembre 2026
Commission des Travaux	17 septembre 2026
Vote du CM	8 octobre 2026
Délai SAFCO	Novembre 2026
Crédit d'étude en force, adjudication des études complémentaires	Décembre 2026
Mandat d'études parallèles	Printemps 2027-2028
Demande d'autorisation	Printemps 2029
Autorisation en force	Printemps 2030
Mise en service	Printemps 2033

8. ANNEXES

Annexe 1 : Etude de faisabilité

Annexe 2 : Plans de la tour Pont-Butin (3BM3)

Annexe 3 : Coupe de la tour Pont- Butin (3BM3)