

EXPOSÉ DES MOTIFS
No 485 – 26.09

Objet :

**ETUDES DE FAISABILITÉ POUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE, LA
TRANSFORMATION ET LE DÉVELOPPEMENT DES SERRES DU PARC CHUIT**



« CREDIT D'ETUDE »

Service des travaux et de l'énergie/ SMO-VLA-add
Lancy, le 3 septembre 2026

Sommaire

1.	INTRODUCTION	3
2.	LE PROJET	4
3.	CREDIT D'ETUDE	6
4.	FINANCEMENT	6
5.	PLANNING INTENTIONNEL	7
6.	CONCLUSION	7
7.	ANNEXES	7

1. INTRODUCTION

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

Dans la continuité des engagements de la Ville de Lancy en matière de transition énergétique, de gestion durable de son patrimoine et de maintien de ses capacités de production horticole, le présent exposé des motifs porte sur un crédit d'étude pour la faisabilité de la norme SIA 108 du projet de rénovation énergétique, de transformation et de développement des serres du parc Chuit.

Le site, situé au chemin des Érables, constitue un outil opérationnel du Service de l'environnement. Les serres existantes présentent des états, des usages et des contraintes distincts, avec des installations énergétiques anciennes, des besoins de production à préserver et un potentiel à clarifier pour le développement des surfaces, l'intégration photovoltaïque et l'amélioration de l'exploitation.

Les analyses préalables montrent qu'une décision de travaux ne peut pas être prise sans une étude globale et pluridisciplinaire. L'étude de faisabilité doit permettre de comparer les options de rénovation, d'extension, de reconstruction ou de construction d'une nouvelle serre, d'évaluer les solutions énergétiques possibles, les contraintes patrimoniales et réglementaires, ainsi que les interfaces avec les bâtiments annexes, la compostière, les réseaux, les besoins de recharge électrique et l'exploitation du site.

Le crédit sollicité finance uniquement cette étude de faisabilité et d'aide à la décision. Il ne finance pas la totalité des études ni les travaux et ne crée aucun engagement de réalisation. Il doit permettre au Conseil municipal de disposer d'un dossier argumenté, comparable et chiffré avant toute demande ultérieure de crédit de réalisation.

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

Le projet concerne les serres communales du parc Chuit, situées au chemin des Érables 9-11, au Grand-Lancy. Le site est aujourd'hui utilisé pour des activités horticoles et agricoles communales. Il comprend plusieurs serres existantes, des couches extérieures, des locaux techniques, des espaces liés à l'exploitation du site, ainsi que des interfaces avec les réseaux d'énergie, d'eau, d'électricité et d'arrosage du parc.

Les premières analyses ont mis en évidence un besoin de clarification globale avant toute décision de réalisation. Les serres présentent des états, des usages et des contraintes différents. Certaines installations sont anciennes, les besoins d'exploitation horticole doivent être préservés et les options énergétiques doivent être examinées de manière coordonnée avec les enjeux architecturaux, réglementaires, patrimoniaux et fonctionnels du site.

Le crédit sollicité ne porte pas sur des travaux. Il vise à financer une étude de faisabilité selon la norme SIA 108, destinée à établir une base de décision fiable pour la Ville. Cette phase doit permettre de comparer plusieurs scénarios possibles, d'identifier leurs avantages et leurs limites, d'en estimer les coûts à un niveau compatible avec une étude de faisabilité et de recommander les suites à donner.

La réflexion portera donc sur le périmètre suivant (les numéros correspondent à ceux figurant sur le plan en page 1) :

Élément du périmètre	Objet de l'étude
Serres existantes 1 à 3	Comparaison des variantes de rénovation, transformation, d'extension ou reconstruction, selon les contraintes propres à chaque serre.
Serre 4 ou extension	Analyse de l'opportunité d'une nouvelle serre ou d'une extension, notamment pour répondre aux besoins de surfaces supplémentaires et améliorer l'organisation de l'exploitation.
Énergie et réseaux	Étude des principes de chaleur renouvelable, de distribution, de comptage, d'électricité et de raccordement aux réseaux existants.
Photovoltaïque / agrivoltaïque	Analyse de variantes compatibles avec la production horticole, la lumière nécessaire aux cultures, l'intégration architecturale et la sécurité des constructions verrières.
Exploitation horticole	Vérification de l'impact des variantes sur les usages actuels, les surfaces cultivables, les conditions de production, l'automatisation et les conditions de travail.
Bâtiments annexes et locaux d'exploitation	Prise en compte en tant qu'interfaces fonctionnelles, architecturales et techniques avec le périmètre des serres.
Compostière	Analyse de principe de la zone de compostage et de ses besoins fonctionnels, notamment la couverture éventuelle, l'accès et la gestion des eaux.
Bornes de recharge	Analyse de principe pour l'intégration éventuelle de bornes de recharge dans le périmètre du site, en lien avec la puissance disponible et les synergies possibles avec le photovoltaïque.
Local enterré	Prise en compte comme contrainte ou interface potentielle du site.

L'étude devra notamment examiner les variantes suivantes : rénovation des serres existantes lorsque cela est pertinent, transformation ou reconstruction lorsque la comparaison le justifie, extension de la serre 1, création éventuelle d'une serre 4, raccordement à une source de chaleur renouvelable ou à un réseau thermique, intégration proportionnée de solutions photovoltaïques et amélioration du pilotage énergétique du site.

Une attention particulière devra être portée à la compatibilité entre production d'énergie et production horticole. Les études préalables montrent que les serres photovoltaïques peuvent présenter un intérêt, mais qu'elles nécessitent une analyse conjointe entre énergie, agronomie, architecture et structure. L'objectif n'est donc pas de présupposer une solution, mais de vérifier si une intégration photovoltaïque est réellement pertinente, proportionnée et compatible avec les cultures et l'exploitation communale.

L'étude devra également tenir compte des contraintes patrimoniales, paysagères, liées aux autorisations, à la sécurité des constructions en verre, à la gestion des eaux, à la maintenance ainsi qu'au cycle de vie. Les services cantonaux et les partenaires concernés (p. ex. les SIG) devront, le cas échéant, être pré-consultés afin d'identifier suffisamment tôt les éventuels points bloquants ou les conditions à respecter.

À l'issue de l'étude de faisabilité, la Ville devra disposer d'un dossier clair comprenant une comparaison multicritère des variantes, une estimation indicative des coûts, une appréciation des impacts sur l'exploitation, une première analyse des subventions possibles, les principales contraintes réglementaires, ainsi qu'un programme intentionnel pour les phases ultérieures.

3. CREDIT D'ETUDE

Le budget est établi sur la base de l'offre d'honoraires reçue pour le groupement d'étude, à laquelle s'ajoute une réserve de 10 % pour divers et imprévus. Le montant demandé couvre uniquement les prestations de la phase d'étude de faisabilité.

Mandataire / poste budgétaire	Montant HT
Architecture et pilotage général	CHF 61'000
Ingénierie énergie / CVSE	CHF 46'000
Expertise serres, agronomie et horticulture	CHF 21'000
Structure / génie civil	CHF 16'000
Environnement / polluants	CHF 2'000
Relevés spécialisés / géomètre	CHF 4'000
Sous-total honoraires d'étude	CHF 150'000
Divers et imprévus 10 %	CHF 15'000
Total HT	CHF 165'000
TVA 8.1 %	CHF 13'365
Total TTC	CHF 178'365
Crédit d'étude sollicité, arrondi	CHF 180'000 TTC

Les coûts des études des phases 3 et 4 (avant-projet, projet, appels d'offres), les autorisations ultérieures et les travaux ne sont pas compris dans le présent crédit. De plus, les éventuelles subventions disponibles seront examinées lors des phases ultérieures.

4. FINANCEMENT

Le financement de cette opération ne figure pas au budget des investissements 2026 ; de ce fait un passage en commission des finances est requis.

5. PLANNING INTENTIONNEL

Le planning ci-dessous est intentionnel et devra être ajusté selon le calendrier politique, les disponibilités budgétaires, les préavis des autorités et la disponibilité des mandataires.

- | | |
|--|-----------------------|
| - Entrée en matière au Conseil municipal | 3 septembre 2026 |
| - Examen du dossier par la Commission des travaux | 17 septembre 2026 |
| - Examen du dossier par la Commission des finances | 28 septembre 2026 |
| - Vote du crédit par le Conseil municipal | 8 octobre 2026 |
| - Délai référendaire | décembre 2026 |
| - Etude de faisabilité | 16 sem. dès lancement |

Il est à noter que le choix d'une variante et la préparation, le cas échéant, d'un crédit d'étude complémentaire pour les phases SIA 3 et 4 (études détaillées et appels d'offres) se fera ultérieurement (fin 2027 au plus tôt). Le crédit de réalisation des travaux interviendrait ultérieurement, au plus tôt en 2028.

6. CONCLUSION

Le crédit d'étude sollicité de CHF 180'000 TTC constitue une étape prudente et proportionnée pour définir la stratégie d'intervention sur les serres du parc Chuit, comparer les variantes et consolider les coûts avant toute demande de crédit d'étude détaillée et de réalisation.

Cette démarche limite le risque financier et juridique : le Conseil municipal se prononce uniquement sur les études nécessaires à une décision ultérieure, sans engagement de travaux à ce stade.

7. ANNEXES

Annexe 1 : L'audit du bâtiment selon le cahier des charges de l'OFEN du 12 décembre 2024

Annexe 2 : Le benchmark des technologies de serres solaires photovoltaïques du 31 mars 2025