



Date de dépôt : 9 février 2026

Rapport

**de la commission des travaux chargée d'étudier le projet de loi du
Conseil d'Etat ouvrant un crédit d'étude de 1 550 000 francs en
vue de la construction de la nouvelle fourrière cantonale de
Collex-Bossy**

Rapport de Christo Ivanov (page 3)

Projet de loi (13724-A)

ouvrant un crédit d'étude de 1 550 000 francs en vue de la construction de la nouvelle fourrière cantonale pour chiens de Collex-Bossy

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Art. 1 Crédit d'étude

Un crédit d'étude de 1 550 000 francs est ouvert au Conseil d'Etat en vue de la construction de la nouvelle fourrière cantonale pour chiens sur la commune de Collex-Bossy.

Art. 2 Planification financière

¹ Ce crédit est réparti en tranches annuelles inscrites au budget d'investissement sous la politique publique K – Santé.

² L'exécution budgétaire de ce crédit est suivie au travers d'un numéro de projet correspondant au numéro de la présente loi.

Art. 3 Amortissement

L'amortissement de l'investissement est calculé chaque année sur la valeur d'acquisition (ou initiale) selon la méthode linéaire et est porté au compte de fonctionnement.

Art. 4 Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat

La présente loi est soumise aux dispositions de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013.

Rapport de Christo Ivanov

La commission des travaux a traité ce PL 13724 lors de ses séances du 20 janvier 2026 et du 3 février 2026 sous la présidence de M. Grégoire Carasso. Les procès-verbaux ont été établis par M^{me} Alicia Nguyen et M. Nicola Martinez.

M. Matthias Bapst, responsable du budget des investissements, DF, et M. Stefano Gorgone, secrétaire scientifique du SGGC, ont accompagné la commission dans ses travaux.

M. Pierre Maudet, conseiller d'Etat, DSM, a été auditionné durant la séance du 20 janvier 2026.

Que toutes ces personnes soient ici remerciées.

Séance du mardi 20 janvier 2026

Présentation du projet de loi PL 13724 par M. Pierre Maudet, Conseiller d'Etat – DSM, M. Luis Amella, chef de projet – OCBA-DT, M. Michel Rérat, vétérinaire cantonal – DSM, et M. Juan Gonzalez, directeur a.i. de la direction des constructions – OCBA, DT

M. Maudet déclare en introduction que cet objet figurait dans la file d'attente des projets. Il s'agit d'une situation classique avec le service demandeur, représenté aujourd'hui par M. Rérat. Les canidés constituent un volet important, mais d'autres animaux font également l'objet de surveillance et d'intervention du vétérinaire cantonal. Il y a l'OS, qui comprend le SCAV, et, au sein de ce service, un domaine très spécifique revêt une certaine importance en lien avec les domaines agricoles du service du vétérinaire cantonal, qui couvre plusieurs secteurs. Dans ce service, un secteur est uniquement dévolu aux chiens. Les chiens représentent une population importante à Genève.

Il indique que le CE, en découvrant le crédit d'étude, a opéré une coupe d'autorité. A l'origine, un montant supérieur à 2 millions était envisagé, avec un concours d'architecture. Le CE a estimé qu'il était possible de s'en passer. Il y a donc eu une diminution de 25 à 30% du coût, ce qui relève d'un choix du CE. L'objectif est d'avoir un bâtiment fonctionnel et rapide, sans nécessité de concours d'architecture.

M. Rérat présente le SCAV, qui utilise les locaux de la fourrière cantonale. Il dit quelques mots sur les rôles de la fourrière cantonale, située à Collex-Bossy. Il y a un rôle de sécurité publique en matière de chiens. Certains chiens dangereux doivent être évalués. Toutes les analyses effectuées sur ces chiens

sont réalisées à la fourrière cantonale, notamment lorsqu'il faut les séquestrer de manière provisoire, s'ils présentent un danger et doivent être écartés des espaces publics. Il y a également l'aspect de la sécurité sanitaire, concernant des animaux au statut sanitaire incertain, pouvant provenir de l'étranger et être importés illégalement.

Cela concerne aussi les chiens en cas de suspicion de rage, maladie mortelle pour l'humain. Dans ces situations, il est nécessaire de retirer provisoirement l'animal de l'espace public ou privé afin de clarifier la situation, de la régulariser, de restituer l'animal ou de prendre des décisions plus coercitives. Le dernier point concerne la protection animale.

Il s'agit de situations rencontrées en lien avec la police ou les interventions des agents de sécurité, lorsqu'ils sont confrontés à des animaux en souffrance, négligés, voire dangereux, nécessitant leur retrait. Une prise en charge peut être assurée à la fourrière. Cela permet aux autorités, qui agissent souvent dans l'urgence, d'y déposer les animaux, puis le SCAV traite le dossier pour trouver une autre solution ou restituer l'animal aux personnes concernées.

Cette structure dispose d'un règlement dédié, qui permet d'expliquer les modalités d'entrée et de sortie des animaux.

Il s'agit de plus qu'une simple fourrière, car elle accueille aussi des animaux en danger ou dangereux que la police peut rencontrer. Elle est ouverte 365 jours par an, le personnel y travaillant toute l'année. Il est également possible d'y déposer des animaux durant la nuit en cas de suspicion de maltraitance par les agences de sécurité. Cela permet d'éviter des situations où une décision d'euthanasie devrait être prise faute de ressources. Cette structure contribue à prévenir ce type de décision. Elle est aussi utilisée dans la lutte contre les épizooties : le matériel sanitaire à stocker et conserver est entreposé dans ces locaux à Collex-Bossy. Cela permet, en cas d'intervention, de disposer rapidement du matériel nécessaire à toute opération nécessitant des équipements sanitaires (p. 3).

Il présente ensuite la fourrière. En termes d'utilisation, elle dispose de 19 boxes pour chiens. Elle est actuellement conçue uniquement pour les canidés. Le taux d'utilisation se situe entre 65% et 70%, les 19 boxes étant régulièrement occupés. Il y a également deux parcs d'ébat pour chiens, utilisés notamment pour l'évaluation des chiens dangereux, et ces parcs sont exploités à 100%. Lorsqu'ils ne servent pas au défolement, ils sont utilisés pour l'évaluation des chiens mordeurs. En 2024, 163 chiens ont été recueillis, dont 83 chiens errants ou divagants. Dans ces cas, le service s'occupe de retrouver les détenteurs. Les autres situations concernent des chiens mordeurs ou des cas relevant de la protection animale. La durée d'accueil varie de 1 à 301 jours, car

certaines décisions peuvent faire l'objet de recours de la part des propriétaires, impliquant une garde préventive durant la procédure juridique. La fourrière accueille également les chiens de personnes décédées, hospitalisées ou incarcérées.

La situation actuelle ne répond pas aux normes actuelles attendues d'une fourrière, notamment en matière d'hygiène et de nettoyage. Il s'agit d'un bâtiment vétuste en béton, qui devient rapidement poreux en raison de l'utilisation intensive. Les passages sont étroits et ne permettent pas l'utilisation d'outils modernes de nettoyage, nécessaires pour garantir un risque sanitaire minimal. Il existe également un problème de flux d'animaux dans un même bâtiment. Aucune réflexion n'avait été menée sur la séparation des entrées et des sorties afin d'éviter le croisement de flux différents, notamment en lien avec la parvovirose. Les exigences légales actuelles ne sont pas totalement respectées, notamment en matière de protection animale.

Certains locaux ne peuvent être utilisés que de manière restreinte. Il évoque également les conditions du personnel : cela implique beaucoup de travail manuel, de manipulation de portes et de charges, ainsi que des difficultés au niveau de l'accueil. Aujourd'hui, les normes de sécurité sont respectées, mais la réception se fait dans une cabine, et l'on observe de plus en plus d'incivilités. Une amélioration serait nécessaire pour renforcer le sentiment de sécurité du personnel d'accueil. Il n'existe pas de salles de réunion, et les locaux de vestiaires et de douches datent des années 1960.

La situation est encore plus complexe pour les espaces extérieurs. L'accessibilité n'est pas assurée pour toutes les personnes se rendant à la fourrière. Des objectifs énergétiques doivent également être atteints, d'autant plus qu'un bâtiment est actuellement inoccupé et souffre d'un manque d'isolation. La situation actuelle a conduit à privilégier une reconstruction de la fourrière. Le site est dédié, et il explique pourquoi une fourrière est nécessaire à Genève et pourquoi l'Etat en assume la gestion sans externalisation, par exemple à la SPA. La situation actuelle présente déjà un risque d'infraction de la part de détenteurs souhaitant récupérer leurs chiens, ce qui a été observé dans des SPA, notamment à Fribourg. Il existe aussi une dépendance à un partenaire extérieur, la SGPA, pour d'autres cantons, ce que Genève n'a pas.

Concernant le site dédié, la situation est assez comparable à celle de Bâle-Ville et de Zurich. Genève présente une densité élevée de chiens, la plus forte se situant en ville de Genève avec 545 chiens par km². Les locaux sont très sollicités et atteignent leurs limites de capacité. Le nombre de morsures augmente, sans que tous les cas passent par le SCAV. Cela implique néanmoins davantage d'évaluations, qui nécessitent des infrastructures

disponibles à la fourrière. La proximité de la frontière et la dimension internationale font que Genève est particulièrement impactée par les importations illégales.

Les objectifs sont de se conformer à la législation actuelle, d'offrir des standards élevés d'hygiène et de sécurité sanitaire, d'augmenter la capacité d'accueil et de proposer des conditions de travail adéquates (p. 9).

M. Amella présente le projet architectural. La parcelle concernée, d'une surface d'environ 7000 m², est propriété de l'Etat de Genève et située en zone agricole. Les possibilités de construction en zone agricole sont limitées, mais l'art. 27 de la LAT prévoit des exceptions. Une fourrière cantonale pour chiens constitue une exception, sa fonction imposant son implantation à cet emplacement. Une telle infrastructure nécessite beaucoup d'espace libre et génère des nuisances sonores. Pour ces raisons, une jurisprudence de 2003 permet l'implantation de fourrières pour chiens en zone agricole. Un autre élément facilitant l'obtention de l'autorisation de construire réside dans le fait que la fourrière est déjà implantée sur ce site.

Il présente quelques images des bâtiments existants (p. 11). Le bâtiment en haut à gauche est le bâtiment principal, aujourd'hui à l'abandon. Il est recensé d'intérêt secondaire et n'est donc pas protégé. Sur la photo du milieu à droite figurent les bâtiments d'accueil du public et administratifs, constitués de containers assez étroits. L'image en bas à gauche montre les bâtiments n^{os} 922 et 289. Le bâtiment n^o 289 est ancien et correspond au chenil actuel. Le bâtiment n^o 922, plus récent et de forme allongée, comprend l'infirmerie, des espaces de stockage et l'appartement des gardiens, qui ne dorment toutefois plus sur le site.

L'objectif du projet architectural (p. 12) est de répondre aux besoins actuels et futurs de la fourrière cantonale pour chiens, de remplacer les constructions existantes vétustes, inadaptées et énergivores par des ouvrages répondant aux plus hauts standards énergétiques, de réaliser un projet exemplaire en matière d'empreinte carbone des constructions (LCI art. 117 et 118), d'offrir une modularité des locaux permettant l'hébergement d'autres espèces et l'isolement d'animaux agressifs ou suspects de rage, de conserver un maximum d'arbres existants sur la parcelle et de maintenir les chenils actuels en activité durant les travaux, dans la mesure du possible.

Il présente ensuite le programme des locaux (p. 13). Celui-ci comprend cinq unités fonctionnelles : l'accueil et les locaux administratifs, les locaux du personnel, les espaces techniques et de service, les locaux d'hébergement des animaux et leurs annexes, ainsi que les parcs et espaces extérieurs.

L'accueil et les locaux administratifs sont destinés au public et constituent l'espace de travail de l'administrateur de la fourrière. Ils comprennent un hall, un accueil, cinq espaces de travail et une salle d'audition pour les personnes venant de l'extérieur, pour une surface de 110 m². Les locaux du personnel sont des espaces privés comprenant une zone de repos et de repas, ainsi que des vestiaires avec douches et WC, sur 70 m². Les espaces techniques et de service regroupent les installations techniques du bâtiment et les espaces nécessaires au SCAV, incluant un atelier de réparation, des zones de stockage et des locaux techniques, pour une surface de 105 m².

Les locaux d'hébergement des animaux et leurs annexes comprennent les espaces d'hébergement, y compris les boxes extérieurs (519 m²), ainsi que les locaux indispensables au traitement des animaux, tels que l'infirmerie, les espaces de soins, de toilettage et de préparation des repas. Ils comptent 20 boxes de chenils, trois boxes d'hébergement mixte, trois boxes d'isolation et quatre boxes de quarantaine, pour une surface totale de 1082 m². Les parcs et espaces extérieurs comprennent l'accès au site, des terrains sécurisés pour l'évaluation et les tests de maîtrise et de comportement (TMC), des parcs d'ébat pour les chiens pensionnaires, ainsi que le parking extérieur et celui des véhicules de service.

Cette unité comprend deux parcs TMC, quatre parcs d'ébat et un parking de dix places, pour une surface totale de 1730 m² (p. 14). Il précise que le détail des surfaces et des locaux figure en page 15.

Il présente enfin l'hypothèse de projet avec un plan (p. 16). Trois à quatre variantes ont été élaborées, et celle-ci a été retenue comme la plus adaptée aux utilisateurs. Un concours était initialement prévu avec l'imposition d'un plan de base. Il explique ensuite le plan-masse.

Il passe ensuite au schéma organisationnel avec le plan du rez-de-chaussée (p. 17), puis aux schémas organisationnels (p. 18).

Il explique ensuite les différents montants du crédit d'ouvrage (p. 19), avec une estimation du coût global de l'opération de 15 000 000 francs.

Il précise qu'à ce jour, le planning intentionnel (p. 20) prévoit les jalons suivants : en automne 2026, finalisation de la phase d'appels d'offres à mandataires, réalisée en étroite collaboration avec l'architecte cantonal. En automne 2027, dépôt de la demande d'autorisation de construire et du projet de loi d'investissement. En été/automne 2028, démarrage des travaux, et finalement, en 2030, finalisation des travaux, mise en service et remise de l'ouvrage aux utilisateurs.

Le président propose aux auditionnés de prendre les questions des députés, dans le cas où cela leur demanderait d'effectuer quelques travaux sur ces sujets, et la commission se fera un plaisir de les réentendre.

Un commissaire (PLR) relève qu'il est mentionné à la p. 66 qu'il n'est pas exclu qu'un intérêt prépondérant s'oppose à ce projet de mise en conformité. Il s'interroge sur les prix au m³ mentionnés à la p. 74 : 1300 francs le m³ du sous-sol, ce qui lui paraît énorme. Dans les plans financiers acceptés par l'OCBA, on est à 680 francs le m³ pour la construction de logements. Il relève également un coût de 1500 francs le m² pour les boxes extérieurs, qu'il juge très élevé. Sur les prix mentionnés à la p. 125, on atteint 4660 francs le m² pour une surface de plancher, ce qui lui paraît excessif.

Les ratios lui semblent disproportionnés, avec 1340 francs le m³. Il dit avoir de la peine à comprendre ces montants. Il a cru comprendre qu'un bureau d'architectes s'était prononcé et il souhaiterait des précisions afin de savoir exactement quels aménagements sont prévus. Il relève enfin que les auditionnés ont indiqué que tout était compris, à l'exception du mobilier et de l'équipement informatique.

Une commissaire (S) relève qu'ils ont montré la maison située à l'entrée, actuellement vide et qui le restera encore pendant deux ans. Elle demande si l'OCBA a envisagé une affectation temporaire afin de répondre à certaines politiques publiques, notamment aux nombreuses sollicitations adressées à l'Etat pour trouver des occupations provisoires. Sa deuxième question concerne les informations parues dans la presse selon lesquelles la brigade canine cherche des emplacements, ne pouvant plus garder ses chiens enfermés et devant leur offrir des lieux pour se dépenser. Elle demande s'il serait possible d'envisager une extension afin de profiter de ces espaces.

Un commissaire (LJS) souhaiterait une clarification du rôle de l'architecte cantonal.

Un commissaire (LC) demande quelles sont les contraintes pesant sur le projet final, sachant qu'il est situé en zone agricole. Il aimerait savoir comment cet aspect sera géré.

Les réponses à ces questions seront données lors de la séance du 3 février 2026.

Séance du mardi 3 février 2026

Auditions de M. Luis Amella et M. Michel Rérat

M. Rérat intervient au sujet de l'utilisation de la fourrière. Il relaie une question d'une commissaire (S) faisant référence à la presse indiquant que les

conducteurs de chiens de la brigade canine déplorent des conditions de détention insuffisantes pour leurs animaux et s'interrogeant sur la possibilité d'utiliser les structures de la fourrière à cette fin. Il est précisé, du point de vue du SCAV, que la demande d'augmentation des capacités d'accueil de la fourrière répond exclusivement aux besoins propres du service, en raison du nombre croissant de dossiers liés à des suspicions de maltraitance ou à des annonces de morsure. L'extension de la fourrière n'a donc pas pour objectif de répondre aux besoins de la brigade canine. S'agissant de cette dernière, il est rappelé qu'à Genève les chiens sont détenus au domicile des moniteurs canins. Le soir, les chiens rentrent au domicile de leur conducteur et, durant la journée, leurs infrastructures se situent au nouvel hôtel de police. En cas d'intervention en ville, les équipes devraient se rendre à Collex-Bossy pour récupérer les chiens, ce qui n'apporte pas de plus-value particulière en termes d'efficacité opérationnelle.

M. Amella aborde ensuite la question de l'éventuelle réutilisation de la maison existante, présentée au moyen de diverses photographies et apparaissant comme étant à l'abandon. Il indique que le site se situe en zone agricole, ce qui ne permet pas d'y implanter n'importe quelle affectation. Il souligne également que le bâtiment nécessiterait des travaux très importants pour être adapté à un nouvel usage. Une telle transformation impliquerait l'obtention d'une autorisation de construire et une remise à niveau complète, ce qui représenterait des coûts et des démarches jugés disproportionnés.

Une commissaire (S) fait remarquer qu'elle a eu l'occasion de s'occuper de réaffectations temporaires. Elle indique que, lorsqu'un usage temporaire vise à répondre à des demandes liées à des politiques publiques, il n'est pas exigé de remettre le bâtiment en état ni de répondre aux normes énergétiques actuelles, dès lors qu'il ne s'agit pas d'une rénovation du bâti, mais uniquement de permettre son utilisation. Elle précise qu'une APA est systématiquement déposée et que les services examinent alors principalement les questions liées à la sécurité incendie et à la sécurité minimale. Elle souligne que, même dans des bâtiments en mauvais état, des possibilités d'affectation temporaire existent et qu'il ne faut pas considérer que l'OCBA aurait à supporter le coût d'une rénovation.

M. Amella répond ensuite à une question relative aux coûts unitaires et au chiffrage du projet. Il précise que la question se fonde sur le document issu de l'étude de faisabilité, en particulier le tableau de chiffrage figurant à l'annexe 4 du PL. Il indique qu'à l'annexe 5 figure un préavis technico-économique, établi postérieurement à l'étude de faisabilité. Il souligne que, de manière exceptionnelle, cette analyse a été externalisée en raison de l'absence de longue durée de l'économiste de l'OCDE, ce qui explique que l'annexe 5 soit

beaucoup plus détaillée que ce qui est habituellement produit. Il précise que les chiffres figurant dans l'étude de faisabilité constituent une première estimation réalisée par le mandataire chargé de cette étude, mais qu'ils ne correspondent pas aux montants finalement inscrits. Il indique avoir retravaillé les données sur la base du tableau évoqué par un commissaire (PLR) afin de mettre en évidence la différence entre la première estimation issue de l'étude de faisabilité et les chiffres issus du préavis technico-économique, lesquels ont servi de base économique au projet de loi.

Le président demande si ces documents, ainsi que l'annexe du préavis, peuvent être transmis à la commission (cf. annexes 2 à 4).

M. Amella répond qu'il peut transmettre le document comparatif ainsi que l'annexe demandée. Il précise que la principale différence réside dans le coût de 1300 francs par m³ pour le sous-sol, un montant supérieur à ceux habituellement utilisés.

Il indique toutefois que, même en retenant un chiffrage de la démolition deux fois plus élevé que celui initialement prévu, le total pour la démolition et la construction s'élève, dans le préavis technico-économique, à 6 768 000 francs, contre 7 345 000 francs dans l'étude de faisabilité. Il souligne que ce sont bien les montants figurant en rouge, issus du préavis technico-économique, qui sont pris en considération dans le projet de loi, et non ceux de l'étude de faisabilité, ce qui représente déjà une diminution d'environ 600 000 francs.

Il ajoute que, s'agissant des box extérieurs, ceux-ci étaient chiffrés à 1500 francs le m² dans l'étude de faisabilité, alors que dans le préavis technico-économique le montant retenu est de 454 735 francs. Pour le détail, ce montant comprend environ 200 000 francs pour les aménagements extérieurs en revêtements de sol et 235 000 francs pour le grillage. Il en résulte un total pour les aménagements extérieurs inférieur d'environ 300 000 francs à celui prévu dans l'étude de faisabilité. Il précise enfin que, pour les postes CFC 1 à 4, correspondant aux coûts de construction hors honoraires, taxes et autres frais, l'étude de faisabilité prévoyait un montant de 9,3 millions de francs, alors que le PL retient un montant d'environ 8,4 millions de francs, avec des ratios jugés plus usuels.

M. Amella précise encore que ce chiffrage n'a d'utilité que pour l'estimation des honoraires. Il rappelle que, dans le cadre d'une étude de faisabilité, les honoraires couvrent les phases d'avant-projet, de projet, de demande d'autorisation de construire ainsi qu'une partie des appels d'offres permettant de lancer le projet pendant l'élaboration du projet de loi d'investissement. Ces phases représentent environ 36% du montant total des

honoraires par rapport à un mandat complet, soit environ 25% des honoraires totaux du projet. Il indique que les 36% de ces 25% correspondent à environ 10% du prix de construction. Il dit pour conclure que, même en cas d'erreur de chiffrage de l'ordre de 20 000 francs, l'impact sur le coût de l'étude serait limité à environ 2000 francs et ne constituerait pas un impact direct significatif.

M. Amella aborde la question de la construction en zone agricole. Il indique qu'après consultation, l'article 16 LAT définit la zone agricole, tandis que l'article 16a précise que sont conformes à l'affectation en zone agricole les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice. Il souligne que, s'agissant d'une fourrière canine, le projet relève d'emblée d'un régime dérogatoire.

Il explique que ce régime dérogatoire est prévu à l'article 24 LAT. A l'alinéa 1, lettre a, il est indiqué que la construction hors zone à bâtir, en l'occurrence en zone agricole, est possible lorsque l'implantation des constructions est imposée par leur destination. Il rappelle qu'il a déjà été expliqué que les chenils sont considérés comme imposés par leur destination, dès lors qu'il n'existe pas de véritables zones urbaines susceptibles de les accueillir, et qu'une jurisprudence datant de 2001 le confirme.

M. Amella précise qu'à l'alinéa 1, lettre b, de l'article 24 LAT, il est fait référence à l'absence d'intérêts prépondérants s'opposant au projet. Il mentionne, à titre d'exemples, que pourraient constituer de tels intérêts prépondérants le bruit des chiens et son impact sur la nature, la proximité d'une aire forestière, la protection des nappes phréatiques ou encore l'augmentation des surfaces perméables de la parcelle, ces éléments relevant de la protection de la nature. Il ajoute qu'un autre élément déterminant serait la présence de surfaces d'assolement sur la parcelle, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

En conclusion, M. Amella indique que, pour autant qu'il soit démontré que le projet répond à un besoin prépondérant et à un intérêt public, il n'existe plus de limite à la surface constructible. Il précise que la parcelle est de grande taille, que le projet est de dimensions modestes et que celui-ci sera conforme à l'application de la LCI, notamment en termes de gabarit et de surface construite en zone 5.

M. Amella relève un point d'attention qui lui a été signalé par l'office de l'urbanisme, à savoir l'entrée en vigueur, dans cinq mois, de la nouvelle version de la LAT. Il précise que l'article 1, alinéa 2, introduit un objectif de stabilisation du nombre de bâtiments et des surfaces imperméables en zone agricole, ce qui signifie qu'il n'est plus souhaité d'augmenter les ratios existants. Il indique avoir effectué un calcul à ce sujet : la parcelle concernée compte actuellement 1010 m² considérés comme surfaces imperméables et

285 m² de surface au sol des bâtiments, soit un total de 1295 m². Le projet prévoit une surface brute d'implantation de 1156 m². Il souligne qu'il n'est donc pas exclu que de légers ajustements soient nécessaires et qu'il faudra travailler de manière très fine pour se conformer à cette nouvelle norme, qui n'était pas connue au moment de l'élaboration de l'étude de faisabilité. Il indique toutefois qu'à ce stade, le projet semble également conforme à cette nouvelle disposition.

M. Amella répond ensuite à une question relative à la manière dont les surfaces des bâtiments existants ont été prises en compte. Il rappelle qu'il a été évoqué l'existence d'un droit d'augmenter de 30% les surfaces construites existantes dans le cadre d'un nouveau projet. Il précise que cette règle figure effectivement dans la LAT, mais qu'elle ne s'applique pas au projet concerné. Il explique qu'elle vise uniquement les constructions autorisées avant 1972, qui ne sont pas imposées par leur destination et qui ne sont pas conformes à la zone agricole. Ces constructions peuvent être maintenues sur la parcelle avec leur activité existante, mais toute augmentation de leur surface est alors limitée à 30% ou à un maximum de 100 m². Il dit pour conclure que cette disposition ne s'applique pas au projet en question.

Un commissaire (PLR) s'interroge sur le nombre de chiens accueillis, la durée de leur séjour et leur devenir.

M. Rérat répond que les chiffres figuraient dans la présentation. Il indique qu'en 2024, 163 chiens ont été accueillis, avec des durées de détention allant de 1 à 301 jours. Il précise que, lorsqu'il s'agit de chiens errants, des recherches sont entreprises afin d'identifier et de contacter le propriétaire. Dans le cas de chiens appartenant à des personnes hospitalisées, des démarches sont effectuées auprès de la famille ou de personnes de contact. En l'absence de toute identification, une annonce est publiée dans la FAO. Il rappelle que le règlement sur la fourrière prévoit qu'au bout de six semaines sans manifestation du propriétaire, le chien peut être confié à une association de protection des animaux, ce qui est la pratique suivie. Il explique que les cas de détention de longue durée, tels que celui de 301 jours, correspondent à des situations de litige juridique, notamment pour des chiens considérés comme dangereux, retirés de l'espace public pour des raisons de sécurité et maintenus en fourrière durant la durée des procédures de recours, jusqu'à l'entrée en force d'une décision.

Une commissaire (PLR) précise que sa question vise à savoir si le dimensionnement du bâtiment a été établi sur la base de ces chiffres ou si une marge a été intégrée.

M. Rérat répond que le taux de capacité retenu est de 70%, ce qui a permis de prévoir une légère augmentation des capacités. Il ajoute que, bien que la structure soit principalement destinée à l'accueil de chiens, une plus grande modularité des boxes est nécessaire, en raison de l'augmentation des cas impliquant des chats, raison pour laquelle le projet a été dimensionné de manière volontairement plus large.

Un commissaire (PLR) revient sur les propos relatifs à la zone agricole. Il se réfère à la page 66 du projet de loi, où il est mentionné qu'« il n'est toutefois pas exclu qu'un intérêt prépondérant s'oppose à ce projet de mise en conformité vis-à-vis des exigences légales de la fourrière ». Il relève qu'il est par ailleurs indiqué, sur la base des éléments décrits, qu'aucune modification de zone ne serait nécessaire et il s'interroge sur la raison de cette mention.

Il demande si des garanties supplémentaires existent, en soulignant que l'objectif est d'éviter d'engager une dépense de 1,5 million de francs pour se voir ensuite refuser le projet au motif qu'il ne serait pas conforme, d'autant plus qu'il est indiqué que des mesures compensatoires pourraient être exigées. Il exprime sa difficulté face à des projets portés par l'Etat sans assurance suffisante quant à leur aboutissement et il demande s'il existe des garanties permettant d'assurer que la procédure se déroulera favorablement.

M. Amella répond qu'il n'existe pas de garantie au sens d'une décision anticipée et que cela n'est jamais le cas dans le cadre d'une demande d'autorisation de construire. S'agissant de l'alinéa b de l'article 24 de la LAT, il indique que l'office de l'urbanisme a été consulté et il précise que, contrairement à d'autres projets pour lesquels l'appréciation peut être plus pessimiste, les signaux sont ici plutôt favorables. Il indique que, même s'il ne peut garantir qu'aucune opposition ne surviendra lors du dépôt de la demande d'autorisation, les principaux arguments susceptibles de s'opposer au projet de rénovation de la fourrière ont été examinés et qu'il apparaît, à ce stade, qu'ils ne posent pas de problème. Il déclare en conclusion qu'il ne peut offrir davantage de garanties, mais que l'analyse conduit à une appréciation réaliste et optimiste.

Un commissaire (PLR) demande alors si le projet a déjà été soumis de manière informelle afin d'en discuter et s'il ne devrait, dans ces conditions, pas rencontrer de difficultés, notamment au regard de la proximité d'une aire forestière, des surfaces d'assolement et d'autres contraintes similaires, qui pourraient faire l'objet de confirmations préalables.

M. Amella répond que l'ensemble de ces éléments a été examiné et consulté, et qu'il semblerait qu'ils ne posent pas de problématique particulière.

Le président demande que l'analyse de la LAT telle qu'exposée soit transmise à la commission.

Un commissaire (Ve) pose une question concernant la commune de Collex-Bossy, dont il estime qu'elle a été consultée. Il rappelle que le plan directeur communal prévoit de favoriser les haies bocagères entre les parcelles et de consolider le réseau agro-environnemental existant, et il demande comment ces orientations ont été prises en compte dans le projet.

M. Amella répond qu'il convient de considérer que la parcelle de la fourrière présente un statut particulier, dans la mesure où elle est entièrement clôturée et se trouve en marge des dynamiques agricoles environnantes. Il indique que ces éléments s'appliquent donc de manière limitée au cas d'espèce. Il ajoute que, si l'on observe le plan des surfaces d'assolement, la parcelle de la fourrière apparaît comme la seule enclave ne relevant pas de ce statut, ce qui lui confère un caractère très spécifique. Il précise que la commune a été consultée au démarrage de l'étude, mais que celle-ci ne lui est pas transmise une fois finalisée, conformément aux pratiques usuelles. Il indique que la commune est systématiquement contactée en amont, dès le lancement des études, afin d'intégrer ses recommandations, et que, dans le cas présent, cette démarche constitue la prochaine étape.

Un commissaire (Ve) relève que, même si la parcelle est clôturée, les haies bocagères servent notamment aux oiseaux et lui semblent donc pertinentes. Il ajoute que le respect des recommandations du plan directeur communal ne représenterait pas un surcoût majeur.

M. Amella acquiesce et indique que cela est envisageable. Il précise que le projet se concentre au centre de la parcelle et laisse libre l'ensemble du périmètre environnant.

Un commissaire (Ve) demande si, même en présence de clôtures, le projet pourrait prévoir l'installation de haies bocagères.

M. Amella répond que cette option est envisageable et qu'elle peut être prise en compte sans difficulté particulière. Il précise toutefois qu'il ne peut pas, à ce stade, s'engager sur les modalités précises, ni sur leur ampleur, mais que cet aspect sera intégré dans la suite du projet.

Un commissaire (Ve) revient enfin sur la relation avec la commune et il relève qu'il a été expliqué que celle-ci n'est en principe pas à nouveau consultée une fois que le plan est arrêté.

M. Amella précise qu'à ce jour aucun plan n'est arrêté. Il indique que l'étude de faisabilité sert uniquement à analyser la faisabilité du projet au regard du programme demandé. Les options présentées correspondent à des variantes d'utilisation, lesquelles permettent d'établir un chiffrage servant lui-

même de base à l'estimation des honoraires et au projet de loi d'étude. Il relève que la variante retenue et chiffrée dans l'étude de faisabilité a été très appréciée par les utilisateurs, au point qu'il avait un temps été envisagé d'organiser un concours en imposant cette base de plan, tant l'organisation programmatique était jugée idéale pour les utilisateurs.

Il précise toutefois qu'il ne sera finalement pas procédé à un concours, mais à un appel d'offres destiné à des mandataires, lesquels devront développer le projet en intégrant notamment des exigences en matière de bilan carbone et de réutilisation des matériaux issus des bâtiments démolis. Il explique que c'est pour cette raison que les études ne sont jamais transmises aux communes, afin d'éviter toute confusion laissant penser que le contenu de l'étude correspondrait au projet qui sera effectivement construit.

M. Amella ajoute que, s'agissant d'un projet de petite envergure, aucun concours n'est prévu. En collaboration avec l'architecte cantonal, un appel d'offres ouvert sera lancé sur la base de la norme SIA 144. Cet appel d'offres permettra de formuler des exigences élevées en matière de compréhension de la problématique et d'évaluer les offres sur la base de critères qui ne se limitent pas au seul coût. Le mandataire retenu sera chargé de développer le projet et de le réaliser ou, le cas échéant, de s'adjoindre un partenaire pour sa réalisation. Il précise que la démarche débutera par le choix de l'architecte, puis se poursuivra avec l'ingénieur civil, l'architecte paysagiste et enfin les différents techniciens.

Un commissaire (LC) évoque, à titre d'hypothèse, que, s'il n'existait pas de limite de surface imperméable, il aurait été possible de demander une surface constructible plus importante.

M. Amella répond qu'à partir du moment où le projet relève d'un régime dérogatoire, il lui a été indiqué qu'il n'existe pas de limite de surface.

Une commissaire (PLR) formule une suggestion d'amendement portant sur le titre, afin d'y ajouter la mention « construction de la nouvelle fourrière pour chiens », dans le but d'éviter toute confusion avec une infrastructure liée aux véhicules.

Un commissaire (Ve) indique que, à la suite des échanges avec les auditionnés, il n'a pas été pleinement rassuré quant à la mise en place de haies bocagères et à la réalisation d'un verger de hautes tiges. Il s'interroge sur la possibilité pour la commission de formuler un amendement afin d'exprimer ce souhait.

Le président répond que, si la commission se trouvait au stade du projet de réalisation, elle pourrait formuler une recommandation. En revanche, dans le cadre d'un crédit d'étude, il n'y a pas matière à amender sur un enjeu qui relève

encore de principes devant être pris en compte ultérieurement. Il précise qu'au moment du vote en séance plénière, il reste possible de signaler cet enjeu si cela est jugé nécessaire.

Une commissaire (PLR) ajoute, pour compléter, que la commission n'est pas encore en présence d'un crédit assorti d'un cahier des charges détaillé.

Vote

1^{er} débat

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 13724 :

Oui : 15 (3 S, 2 Ve, 2 MCG, 1 LJS, 1 LC, 4 PLR, 2 UDC)

Non : –

Abstentions : –

L'entrée en matière est acceptée.

2^e débat

Titre et préambule :

Une commissaire (PLR) propose un amendement au titre.

Le président met aux voix l'amendement d'une commissaire (PLR) au titre :

PL 13724 ouvrant un crédit d'étude de 1 550 000 francs en vue de la construction de la nouvelle fourrière cantonale pour chiens de Collex-Bossy

Oui : 15 (3 S, 2 Ve, 2 MCG, 1 LJS, 1 LC, 4 PLR, 2 UDC)

Non : –

Abstentions : –

L'amendement est accepté.

Le président met aux voix le titre ainsi amendé et le préambule :

Oui : 15 (3 S, 2 Ve, 2 MCG, 1 LJS, 1 LC, 4 PLR, 2 UDC)

Non : –

Abstentions : –

Le titre amendé ainsi que le préambule sont acceptés.

Art. 1 pas d'opposition, adopté

Art. 2 pas d'opposition, adopté

Art. 3 pas d'opposition, adopté

Art. 4 pas d'opposition, adopté

3^e débat

Le président met aux voix l'ensemble du PL 13724 ainsi amendé :

Oui :	15 (3 S, 2 Ve, 2 MCG, 1 LJS, 1 LC, 4 PLR, 2 UDC)
Non :	—
Abstentions :	—

Le PL 13724, tel qu'amendé, est accepté.

Catégorie de débat préavisée : IV

Commission des travaux du 20 janvier 2026

PL 13724 ouvrant un crédit d'étude de 1 550 000 francs

Construction de la nouvelle fourrière cantonale sur la commune de Collex-Bossy



Département du territoire
Département de la santé et des mobilités

19/01/2026 - Page 1

Rôles de la fourrière cantonale



Sécurité publique

Prise en charge des chiens séquestrés constituant une menace pour le public.



Sécurité sanitaire

Prise en charge des animaux dont le statut sanitaire pourrait présenter un danger pour la santé publique.



Protection animale

Prise en charge des animaux subissant des maltraitances, errant ou dont les propriétaires serait incarcérés, hospitalisé ou décédés.



Structure clé de la protection des populations et des animaux

Plus qu'une simple fourrière pour chiens



La disponibilité 365 jours par an du personnel de fourrière en fait un partenaire incontournable des services d'urgence (police, pompiers)



La localisation hors de la ville de la fourrière en fait le lieu idéal pour stocker et entretenir en toute sécurité le matériel nécessaire pour la lutte contre les épizooties, également sous la responsabilité du SCAV.

Structure clé de la protection des populations et des animaux

19/01/2026 - Page 3

Fourrière cantonale pour chiens – carte d'identité



Construction : 1960's (structures 1919-1932)



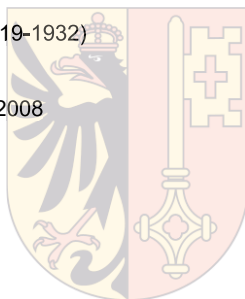
Réaménagements : 1991, 1995 et 2008



Boxes : 19



Chiens 2024 : 163 (1 à 301 jours)



Certaines structures ont un siècle, fourrière cantonale depuis les années 60 ...

Situation existante ne permet pas de mettre en place :



- Les standards actuels d'hygiène et de nettoyage à cause des matériaux
- Un flux d'animaux permettant de limiter les risques de contamination de virus (parvovirose)
- Une conformité aux exigences légales actuelles

FOURRIÈRE CANTONALE POUR CHIENS



Construction : 1960's (structures 1919-1932)



Réaménagements : 1991, 1995 et 2008



Boxes : 19



Chiens 2024 : 163 (1 à 301 jours)



- Un confort adéquat obligeant le personnel à porter régulièrement des charges lourdes
- Une protection allant au-delà des minimaux assurant l'intégrité du personnel en première ligne face aux administrés
- Des espaces adéquats permettant au personnel travaillant principalement en extérieur de se doucher, se réchauffer et se restaurer sur place.

L'actuelle fourrière ne permet pas de garantir les standards actuels, ni pour le personnel ni pour les animaux

19/01/2026 - Page 5

Situation existante ne permet pas de mettre en place :



Accessibilité



Objectifs énergétiques

FOURRIÈRE CANTONALE POUR CHIENS



Construction : 1960's (structures 1919-1932)



Réaménagements : 1991, 1995 et 2008



Boxes : 19



Chiens 2024 : 163 (1 à 301 jours)



- Les missions régaliennes du SCAV (sécurité publique & sanitaire) exigent un **site dédié**
- L'externalisation de l'hébergement des chiens vers des partenaires privés **n'est pas compatible** avec ces exigences

Les activités de fourrière cantonale ne peuvent être confiées à des structures privées

19/01/2026 - Page 6

Pourquoi une fourrière cantonale à Genève ?



35'000 canidés

645 chiens/km² - densité canine la plus forte de Suisse

+25% de charge de travail de la fourrière en 10 ans

+300% de cas de morsures en 15 ans

Connexions aéroportuaires internationales

**Longue frontière avec un état membre de
l'Union Européenne**



Caractéristiques similaires à Bâle-Ville et Zürich, deux cantons également pourvus d'une fourrière cantonale

19/01/2026 - Page 7

En raison de tous les arguments précités, de la vétusté des bâtiments et de leur faible valeur immobilière, l'OCBA et le SCAV considèrent qu'une reconstruction complète du site, qui abrite la fourrière cantonale depuis plus de 60 ans, constitue la solution la plus cohérente et pérenne

Objectifs de la nouvelle fourrière cantonale



- Se conformer à la législation actuelle en matière de protection des animaux
- Offrir des hauts standards d'hygiène et de sécurité sanitaire



- Augmenter la capacité d'accueil de la fourrière
- Mieux répondre à la réalité actuelle en ayant la possibilité de prise en charge d'autres espèces que les chiens
- Offrir au personnel spécialisé de la fourrière des locaux parfaitement adaptés à leur confort et leur sécurité
- Accentuer la collaboration avec les services d'urgence

La nouvelle fourrière cantonale permettra d'appliquer les plus hauts standards internationaux

19/01/2026 - Page 9

Le site de la fourrière cantonale pour chiens

Occupation actuelle du site

Fourrière cantonale pour chiens

Situation parcellaire

Parcelle : 251 - Collex-Bossy

Surface : 6'937 m²

Propriétaire : État de Genève

Zone : Zone agricole

Cadre réglementaire

LAT, art. 27 : dérogation possible pour construction d'une fourrière pour chiens en zone agricole.

LCJ, art. 82 : zone agricole assimilée à la 5^{ème} zone (zone villa)



19/01/2026 - Page 10

Bâtiments existants



Bâtiment n. 275

Construit entre 1919 et 1932.

Villa d'origine. Sans mesure de protection patrimoniale.

Utilisation actuelle : inoccupée / à l'abandon.

Structures provisoires

Construites après 1996.

Utilisation actuelle : accueil public, information et bureaux.



Structures provisoires



Bâtiment n. 289

Construit entre 1919 et 1945.

Utilisation actuelle : chenil

Bâtiment n. 922

Construit entre 1991 et 1995.

Utilisation actuelle : infirmerie, stockage et appartement.

19/01/2026 - Page 11

Objectifs du projet architectural

Répondre aux besoins actuels et futurs de la fourrière cantonale pour chiens (SCAV).

Remplacer les constructions existantes vétustes, inadaptées et énergivores par des ouvrages répondant aux plus hauts standards énergétiques.

Réaliser un projet exemplaire du point de vue de l'**empreinte carbone** des constructions (LCI art. 117 et 118).

Offrir une modularité des locaux permettant l'hébergement d'autres espèces que les chiens et l'isolement d'animaux agressifs ou suspects de rage.

Conserver un maximum d'arbres existants sur la parcelle.

Maintenir les chenils existants en activité durant les travaux de la nouvelle fourrière, dans la mesure du possible.



Site de la fourrière cantonale

19/01/2026 - Page

Programme des locaux : unités fonctionnelles

Le programme des locaux de la nouvelle fourrière cantonale comprend 5 unités fonctionnelles :

Accueil et locaux administratifs Espaces destinés à l'accueil des citoyens.nes et à la gestion administrative de la fourrière cantonale par les collaborateurs.trices.	Locaux d'hébergement des animaux et leurs annexes Cette unité comporte les lieux d'hébergement des animaux présents, y compris les box extérieurs (519 m2), ainsi que tous les locaux annexes indispensables à l'hébergement et au traitement des animaux tels que l'infirmierie, les espaces de soin, de toilettage et de préparation des repas.
Locaux du personnel Espace de la fourrière véritablement dédié aux collaboratrices et collaborateurs du site.	
Espaces techniques et de service Zone comprenant tous les espaces nécessaires aux installations techniques du bâtiment, ainsi que les espaces de service pour le SCAV.	Parcs et espaces extérieurs Accès au site, terrains sécurisés d'évaluation et de tests de maîtrise et de comportement (TMC), parcs d'ébat pour les chiens pensionnaires. Cette unité fonctionnelle comprend également le parking extérieur et celui dédié aux véhicules de service.

19/01/2026 - Page 13

Programme des locaux : unités fonctionnelles

Le programme des locaux de la nouvelle fourrière cantonale comprend 5 unités fonctionnelles :

Accueil et locaux administratifs		
HALL / ACCUEIL	5 ESPACES DE TRAVAIL	SALLE D'AUDITION
110 m2		

Locaux du personnel	
ESPACE REPOS ET REPAS	VESTIAIRES / DOUCHES / WC
70 m2	

Espaces techniques et de service		
ATELIER DE REPARATION	ESPACES DE STOCKAGE	LOCAUX TECHNIQUES
105 m2		

Locaux d'hébergement des animaux et leurs annexes		
CHENILS 20 box	HEBERGEMENT MIXTE 3 box	
ISOLATION 3 box	QUARANTAINE 4 box	
1'082 m2		

Parcs et espaces extérieurs		
2 PARCS TMC	4 PARCS D'EBATS	PARKING (8 + 2 pl.)
1'730 m2		

La surface nette totale intérieure résultant de ce programme est de 736 m2, hors locaux techniques.

La surface nette totale extérieure résultant de ce programme est de 2'269 m2.

19/01/2026 - Page 14

Programme : locaux et surfaces

Dans le détail, le programme de locaux se compose comme suit :

Locaux administratifs 1 hall d'entrée de 10 m ² 1 espace d'accueil/attente de 20 m ² 5 espaces de travail de 10 m ² 1 salle d'audition de 15 m ² 1 bloc sanitaire de 15 m ² 110 m²	Locaux d'hébergement des animaux et annexes Chenils 1 sas d'entrée de 8 m ² 20 box intérieurs de 13 m ² 20 box extérieurs de 17 m ² 1 espace de préparation des repas de 15 m ² 1 espace de toilette de 15 m ² 1 infirmerie de 20 m ² 1 laverie de 15 m ² 1 espace de stockage de 40 m ² Hébergement mixte 1 sas d'entrée de 8 m ² 3 box intérieurs de 15 m ² 3 box extérieurs de 20 m ² 1 espace de soins de 5 m ² 1 espace de stockage de 5 m ² Isolation 1 sas d'entrée de 8 m ² 3 box intérieurs de 13 m ² 3 box extérieurs de 17 m ² 1 espace de soins et de préparation des repas de 10 m ² 1 espace de stockage de 5 m ² Quarantaine 1 sas d'entrée de 8 m ² 4 box intérieurs de 13 m ² 4 box extérieurs de 17 m ² 1 espace de stockage de 5 m ² 1'082 m²	Parcs et espaces extérieurs 2 parcs TMC de 700 m ² 4 parcs d'ébat de 50 m ² 1 parking extérieur (8 pl.) de 100 m ² 1 parking véhicules de service (2 pl. places) de 30 m ² 1'730 m²
Locaux du personnel 2 vestiaires de 10 m ² 2 espaces douches de 5 m ² 2 espaces sanitaires de 5 m ² 1 espace repos et repas de 20 m ² 1 kitchenette de 10 m ² 70 m²		
Locaux techniques et de service 1 atelier de réparation de 25 m ² 1 stock de prod. dangereux de 10 m ² 1 espace déchets 20 m ² 1 local chaufferie de 30 m ² 1 local fibre optique de 10 m ² 1 local nourrices (eau) de 10 m ² 105 m²		

La surface nette totale intérieure résultant de ce programme est de 736 m², hors locaux techniques.

La surface nette totale extérieure résultant de ce programme est de 2'269 m².

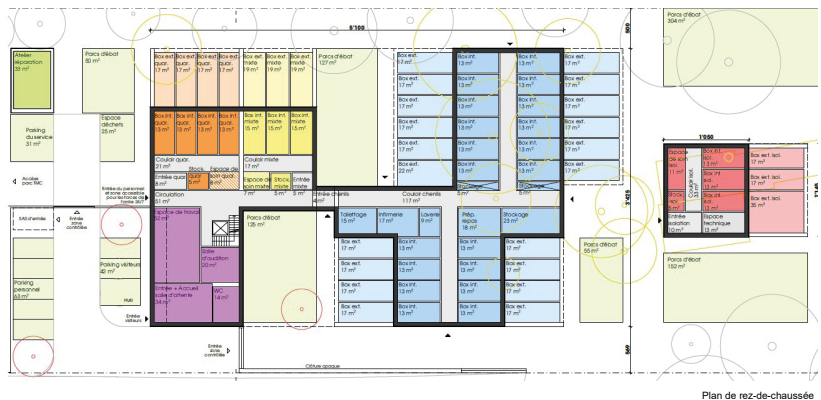
19/01/2026 - Page 15

Hypothèse de projet : implantation



Plan masse

Hypothèse de projet : schéma organisationnel



19/01/2026 - Page 17

Hypothèse de projet : schémas organisationnels



19/01/2026 - Page 18

Montant du crédit d'étude

– Appels d'offres mandataires	75 000 francs
– Frais d'étude	1 199 846 francs
– Appels d'offres entreprises (partiels)	<u>90 000 francs</u>
Sous-total	1 364 846 francs
– TVA (8.1%)	110 553 francs
– Renchérissement	0 francs
– Activation de la charge salariale du personnel interne (2%)	<u>58 000 francs</u>
Total TTC	1 533 399 francs
– Total arrondi à	1 550 000 francs



L'estimation du coût global de l'opération est de
15'000'000 CHF

yc TVA, les divers et imprévus, les charges salariales, le financement d'œuvre d'art contemporain ainsi que le présent crédit d'étude. Hors équipements mobiles et informatiques.

Planning intentionnel

A ce jour, le planning intentionnel prévoit les jalons suivants :

Automne 2026

- finalisation de la phase d'appels d'offres à mandataires, réalisée en étroite collaboration avec l'architecte cantonal

Automne 2027

- dépose de la demande d'autorisation de construire et du Projet de loi Investissement

Été – Automne 2028

- démarrage des travaux

Fin 2030

- finalisation des travaux, mise en service et remise de l'ouvrage aux utilisateurs

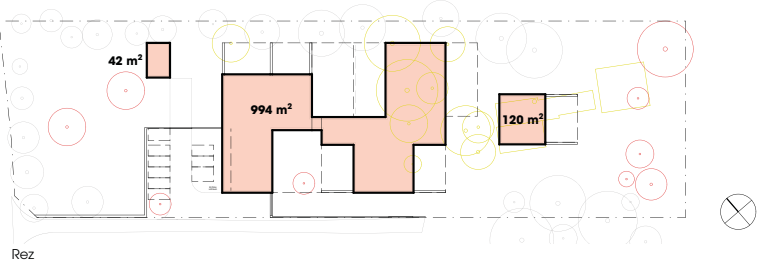
Fourrière cantonale pour chiens, Collex-Bossy
Etude de faisabilité

	Scénario 1				
	SBP Totale m²	H étage m	Volume SIA 416 m³	Prix HT/m³	Prix HT Total (± 25%)
Démolition	400	3	1200	60	72'000
Bat. Principal					
Sous-sol	169	3	507	1300	659'100
RDC	994	4	3'976	1300	5'168'800
R+1	140	3.50	490	1300	637'000
Bat. Isolation					
RDC	120	4	480	1300	624'000
Atelier					
RDC	42	4	168	1100	184'800
Sous-total HT. (bat)	5'621				7'345'700

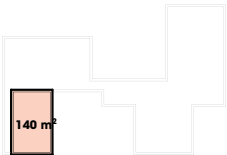
	Surface m²		Prix HT/m²	Prix HT Total (± 25%)
AM. Ext				
Box ext.	539		1500	808'500
Parcs	4832		200	966'400
Parking	410		500	205'000

Sous-total HT (amex)			1'979'900
----------------------	--	--	-----------

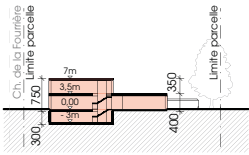
COUT DES TRAVAUX SCENARIO 1 - HT	9'325'600
Arrondi - HT	9'300'000



Sous-sol



Étage +1



Fourrière cantonale pour chiens, Collex-Bossy
Etude de faisabilité

Phasage de chantier

La durée des travaux a été estimée à 18 mois.

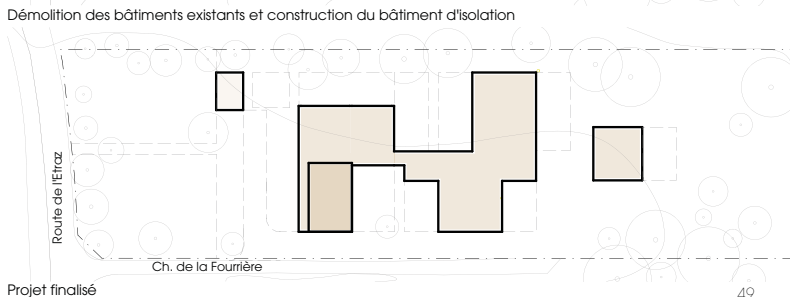
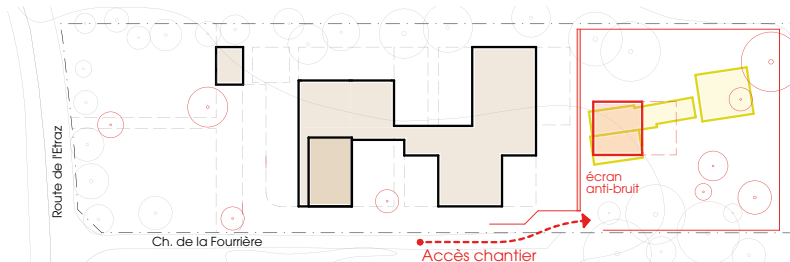
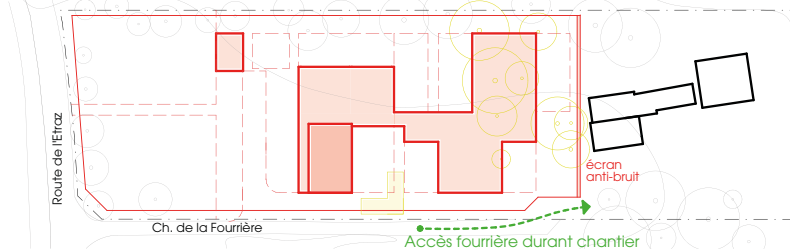
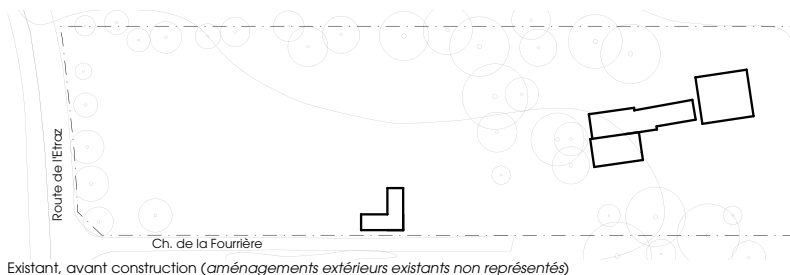
Le phasage des travaux a été imaginé de manière à assurer un hébergement d'animaux en continu durant les travaux. Il s'agit d'ailleurs d'un aspect du programme qui a guidé le développement des différentes variantes d'implantation. Le scénario d'implantation retenu pourrait permettre la construction du nouveau bâtiment principal alors que les installations existantes de la fourrière resteraient en service. Les activités de la fourrière pourront ensuite être transférées dans le nouveau bâtiment, alors que les travaux de démolition des installations existantes seront menés. La zone d'hébergement dédiée à la quarantaine pourra servir temporairement à l'isolation, jusqu'à finalisation du bâtiment d'isolation. Durant le chantier, une attention particulière devra être portée à la gestion des bruits, des poussières et des vibrations afin d'éviter de nuire aux animaux.

Au besoin, une solution provisoire d'hébergement des activités de la fourrière pourrait éventuellement être trouvée durant les travaux. Cet aspect sera confirmé ultérieurement en fonction du projet définitif et de la durée réelle du chantier à prévoir.

Les tests de maîtrise et de comportement seront toutefois prévus à l'externe durant toute la durée du chantier, ou jusqu'à la finalisation des nouveaux parcs TMC.

Des schémas succincts du phasage de chantier imaginé sont présentés à la page suivante.

Fourrière cantonale pour chiens, Collex-Bossy
Etude de faisabilité



The logo for Samara Conseil, featuring the word "samara" in a lowercase, sans-serif font. The letters "s", "a", "r", and "a" are in grey, while the letters "m" and "a" are in orange. The logo is positioned on the left side of the page, partially overlapping a dark grey vertical bar and a red arrow pointing right.

Préavis du 05.11.2025

Préavis technico-économique

Projet de réalisation de la nouvelle
fourrière cantonale pour chiens

SAMARA CONSEIL Sàrl

* * *

SOMMAIRE

1.	PRÉAMBULE	2
2.	INTRODUCTION	2
2.1.	DESCRIPTION DU PROJET	2
2.2.	DOCUMENTS REÇUS POUR LA MISSION	2
2.3.	COÛT GLOBAL DU PROJET	2
3.	BASE DE L'ESTIMATION SOMMAIRE DES COÛTS DE CONSTRUCTION	3
3.1.	MÉTHODOLOGIE	3
3.2.	DEGRE DE PRECISION	3
3.3.	QUANTITATIF	3
3.4.	DESCRIPTIF SOMMAIRE DES ÉLÉMENTS CHIFFRÉS	4
4.	ESTIMATION SOMMAIRE DES COÛTS DE CONSTRUCTION	7
5.	COÛT DES ÉTUDES	8
6.	CONCLUSION	9

* * *

1. PRÉAMBULE

En 2023, l'Office cantonal des Bâtiments (l'« OCBA ») a lancé une étude de faisabilité pour la réalisation de la fourrière cantonale pour chiens.

Le dossier d'étude de faisabilité a été réalisé et finalisé par le bureau « architect » en janvier 2025.

A présent, l'OCBA rédige un projet de loi en vue de l'ouverture d'un crédit d'études pour la réalisation de ce projet.

Pour la finalisation du projet de loi, l'OCBA doit procéder à une expertise indépendante de l'estimation des coûts du projet et rédiger un préavis technico économique accompagnant le projet de loi.

C'est dans ce contexte que le MO a contacté Samara en lui demandant d'établir une estimation des coûts du projet permettant à la fois de consolider le budget global de l'investissement et d'évaluer les montants nécessaires pour les études de ce projet.

2. INTRODUCTION

2.1. DESCRIPTION DU PROJET

Le Projet faisant l'objet de la présente Mission porte sur la réalisation de la nouvelle fourrière cantonale pour chiens sur le site de la fourrière actuelle située sur la commune de Collex-Bossy.

La fourrière actuelle ne répondant plus aux normes en vigueur et le bâtiment ne représentant pas d'intérêt significatif d'un point de vue historique et architectural, ce dernier sera démoli.

Le projet est découpé en 5 parties d'ouvrage (« PO »), au niveau des fonctionnalités :

- PO 01 : espaces administratifs ;
- PO 02 : espaces du personnel ;
- PO 03 : locaux d'hébergement des animaux et leurs annexes ;
- PO 04 : espaces techniques et autres ;
- PO 05 : les parcs et autres aménagements extérieurs.

L'imbrication des PO dans une même unité bâtie nous mène à traiter l'estimation sommaire comme un seul projet.

2.2. DOCUMENTS REÇUS POUR LA MISSION

Dans le cadre de la Mission, Samara a reçu courant mars 2025, les documents suivants :

- « EF002_250116_Fourrière cantonale_Redux », le dossier d'étude de faisabilité établi par le bureau « architect », daté du 16.01.2025 ;
- Plans et coupes schématiques du projet en format DWG.

2.3. COÛT GLOBAL DU PROJET

Dans le cadre de l'étude de faisabilité, le coût HT du projet a été évalué à 9'300'000 Frs.

Il s'agit d'un estimatif en phase étude de faisabilité, avec un degré de précision de +/- 25%.

Cet estimatif ne comprend pas les éléments suivants :

- Frais de concours ou appels d'offres mandataires ;
- Charges salariales du personnel interne (CRAs) ;

- Honoraires ;
- Frais relatifs aux relevés, sondages, assainissement des sols et éventuelle dépollution des bâtiments à démolir ;
- Divers & imprévus ;
- Renchérissement.

En octobre 2023, date de l'établissement de l'estimation sommaire des coûts, l'indice suisse des prix de la construction de référence est celui d'avril 2023 « Région Lémanique / nouvelle construction » : $i=114,0$ (base oct.2020 = 100).

Précision : en 10.2024, ce même indice est à $i=115,0$, soit **une augmentation de 0.9%**.

3. BASE DE L'ESTIMATION SOMMAIRE DES COÛTS DE CONSTRUCTION

3.1. MÉTHODOLOGIE

L'estimation et l'analyse de coûts sont réalisées selon la méthode par éléments.

La méthode par éléments consiste à classifier les coûts d'un projet par éléments construits ou parties d'ouvrages (ex : dalles, parois extérieures, toitures, parois intérieures, cloisons, revêtements, etc.).

Cette méthode analytique associe, dans l'estimation des coûts de construction :

- les quantités de référence (« QR »), par exemple : surface de fenêtres en m^2 , surface de plancher en m^2 ;
- aux valeurs de référence (« VR ») appliquées aux quantités (ex : prix au m^2 , au m^3 , % sur des montants travaux).

Dans le cadre de cette expertise, l'estimation sommaire des coûts de construction est établie en éléments eCCC-Bât, puis transposée selon la nomenclature en CFC, afin de répondre aux exigences du maître de l'ouvrage.

3.2. DEGRE DE PRECISION

Dans le cadre de la Mission, l'estimation sommaire est élaborée à partir de l'étude de faisabilité et un schéma de principe de l'implantation des locaux.

L'estimation est réalisée au 1^{er} et 2^{ème} niveau des éléments eCCC-Bât (équivalent d'un devis en CFC 1 à 2 chiffres), avec un degré de précision de +/- 25%.

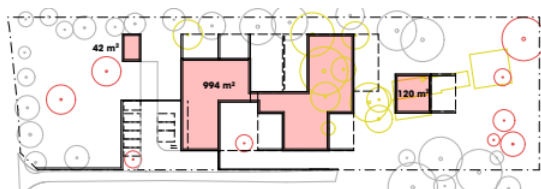
L'indice de référence utilisé est l'Indice suisse des prix de la construction – Octobre 2024 « Région Lémanique / Nouvelle construction », publié le 19.12.2024 par l'OFS : $i=115,0$ (base oct. 2020 = 100).

3.3. QUANTITATIF

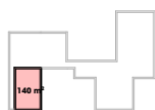
3.3.1. Quantités mesurées

Le métré de la volumétrie du bâtiment a été réalisé sur la base des esquisses en format DWG fournies dans le dossier d'étude de faisabilité du 16.01.2025 (cf. schémas ci-après) :

- Surface de plancher (SP), surface utile (SU), surface de dégagement (SD), surface d'installation (SI) et volume bâti (VB) selon la norme SIA 416 ;
- Surface des façades, toitures et aménagements intérieurs, selon norme eCCC-Bât ;
- Les surfaces des fenêtres et certaines quantités relatives aux aménagements intérieurs ont été extrapolées à partir de ratios quantitatifs.



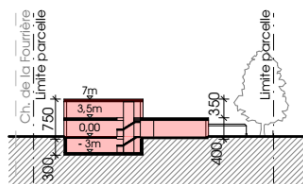
Rez-de-chaussée



Etage



Sous-sol

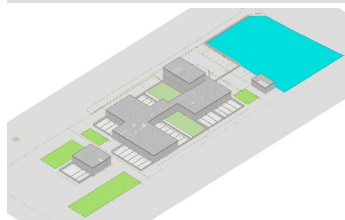


Coupe

Ci-dessous les images issues du métré.



- Périmètre du projet
- Volumes bâtis
- Espaces extérieurs des volumes bâtis



- Parcs d'ébat
- Parc d'évaluation

3.4. DESCRIPTIF SOMMAIRE DES ÉLÉMENTS CHIFFRÉS

3.4.1. Travaux préparatoires

- Analyses, relevés, mesures : budget estimé à 35 KCHF ;
- Démolition des bâtiments existants, abatage d'arbres, défrichage général du terrain : budget estimé à 155 KCHF
- Installations de chantier : 5 % du coût HT des travaux CFC 1 à 4 ;
- Aménagements provisoires : aucun budget n'est prévu sur ce poste ;
- Raccordement aux réseaux : budget estimé 69 KCHF ;

- Travaux spéciaux pour amélioration du sol de fondation : aucun budget n'est prévu sur ce poste ;
- Dépollution et assainissement des sols : aucun budget n'est prévu sur ce poste.

→ Ce poste devra être précisé lors des prochaines phases, à la suite des sondages qui permettront de déterminer la présence ou pas de pollution.

3.4.2. Bâtiment

- Fouille et budget pour évacuation par le train ;
- Dalle de fond en béton ;
- Structure porteuse en béton (parois extérieures et intérieures, dalle plancher et dalle toiture) ;
- Installations techniques CVSE et transport : VR moyenne résultante à 910 Frs/m² de SP, comprenant notamment un ascenseur de personne à 80'000 Frs ;
- Façade : isolation répondant aux critères de haute performance énergétique + budget pour finition de qualité résistante aux urines canines + portes et fenêtres extérieures y compris protections solaires ;
- Toiture : isolation, étanchéité, végétalisation + installation de panneaux photovoltaïques sur 75% des surfaces de toiture ;
- Aménagements intérieurs : VR moyenne résultante à 780 Frs/m² de SP, comprenant notamment les revêtements de sols, revêtement de parois, plafond acoustique type schichtex peint, budget pour une petite cuisine + armoire de stockage + protection contre les chocs, griffes, urines canines, etc.

3.4.3. Équipement d'exploitation

- Budget estimé à 200 Frs/m² de SP, soit 293 KCHF

→ Ce poste devra être précisé lors des phases suivantes, en concertation avec les utilisateurs afin de déterminer précisément les besoins spécifiques de ce type d'établissement.

3.4.4. Aménagements extérieurs

- Réalisation d'un muret (env. 325 ml) le long de la route d'accès (114 KCHF) ;
- Mise en place d'environ 645 ml de mur/cloisonnement des box extérieurs (258 KCHF) ;
- Aménagement d'espace vert et parcs d'ébat (284 KCHF) ;
- Aménagement des espaces minéraux (cheminement, place de parcs, etc.) pour un montant global de 794 KCHF
- Budget de 169 KCHF pour installations extérieures (point d'eau, luminaire, etc.) ;
- Budget de 145 KCHF prévu pour l'installation d'équipements extérieurs.

3.4.5. Frais secondaires

- Appels d'offres mandataires : budget estimé à 75 KCHF HT :
 - Gestion et organisation appel d'offres « Architecte » à 30 KCHF ;
 - Gestion et organisation appel d'offres « Ingénieur civil » à 20 KCHF ;
 - Gestion et organisation appels d'offres « Ingénieurs techniques (CVCSE + MCR et coordination techniques) » à 25 KCHF ;
- Autorisations, taxes : 1.5% du coût HT des travaux et honoraires CFC 1 à 4 + 6, soit 172 KCHF ;
- Assurances : 0.7% du coût HT des travaux et honoraires CFC 1 à 4 + 6, soit 80 KCHF ;
- Autres frais secondaires pour reproduction de document, échantillons, prototype, frais de surveillance, panneaux de chantier, etc. : 1.5% du coût HT des travaux et honoraires CFC 1 à 4 + 6, soit 172 KCHF ;
- Charges salariales de personnel interne (CRAs) : 2.7 % du coût HT des travaux et honoraires CFC 1 à 4 + 6, soit 309 KCHF ;

- TVA : selon le taux de TVA en vigueur en 2025 : 8.1% sur le coût total HT, hors CRAs.

3.4.6. Honoraires

Afin de s'assurer de la plausibilité du pourcentage d'honoraires admis, Samara a établi une simulation d'honoraires des mandataires principaux, basée sur les anciennes normes SIA 102 / 103 et 108 avec les montants déterminants issus de l'estimation sommaire. Pour les autres mandataires, Samara, en concertation avec l'OCBA, a estimé des budgets par spécialistes et/ou experts.

La simulation d'honoraires des mandataires principaux et l'estimation des honoraires des spécialistes figurent en annexe du présent rapport.

De cette simulation, il en résulte :

- Honoraires estimés à 2.360 MCHF pour toutes les phases SIA, tous mandataires confondus, soit 26% du coût travaux HT CFC 1 à 4 :
 - Etudes préliminaires : 0.5% du coût HT des travaux CFC 1 à 4 ;
 - Phase études (phases 31 à 33 + phase 41 partielle) : 10.5% du coût HT des travaux CFC 1 à 4 ;
 - Phase réalisation (solde phase 41 + phases 51 à 53) : 15% du coût HT des travaux CFC 1 à 4 ;

3.4.7. Divers et imprévus

- Budget pour divers et imprévus : compte-tenu du niveau de précision de l'étude de faisabilité, de la complexité de la typologie de bâtiment et de la volonté de mettre en valeur le réemploi, la qualité des matériaux et la durabilité, nous avons retenu un budget de 1.1 MCHF HT, représentant 10 % du coût HT des travaux et honoraires CFC 1 à 4 + 6 ;

- Renchérissment : à ce stade du projet et en l'absence de planning de réalisation du projet, il a été admis de prévoir 3% de renchérissement sur le coût HT des travaux et honoraires CFC 1 à 4 + 6, soit 343 KCHF.

→ Le budget renchérissement sera à préciser lors de l'établissement du devis général (DG) en fin de phase 32, en précisant la planification financière du projet et la date du DG.

3.4.8. Ameublement et décoration

- Œuvres d'art : 1% du coût HT des travaux et honoraires CFC 1 à 4 + 6, soit 114 KCHF ;
- Mobiliers : à ce stade, aucun budget n'est prévu pour ce poste.

4. ESTIMATION SOMMAIRE DES COÛTS DE CONSTRUCTION

Les tableaux suivants présentent les coûts et ratios globaux du Projet estimés par Samara.
Le détail des estimations en CFC et eCCC-Bât figure en annexe du présent rapport.

Tableau 01 : Synthèse de l'estimation sommaire des coûts de construction en CFC

CFC	Libellé	TOTAL Estimation sommaire Samara
0	Terrain	-
1	Travaux préparatoires	689 553
2	Bâtiment	6 334 715
3	Equipements d'exploitation	293 000
4	Aménagements extérieurs	1 763 250
5	Frais secondaires	1 904 122
6	Honoraires	2 360 935
7	Divers & imprévus	1 487 389
71	Divers et imprévus	1 144 145
72	Renchérissement	343 244
9	Ameublement et décoration	114 415
Total TTC		15 000 000

Le coût global TTC du projet est estimé à 15.0 MCHF.

Tableau 02 : Quantités principales et ratios globaux résultants

Quantités principales		
Surface de plancher (SP)	1 470	m2
Volume bâti (VB)	5 130	m3
Surface des abords aménagés (SAA)	4 830	m2
Principaux ratios résultants		
Total TTC/m2 de SP	10 210	Frs/m2
Total TTC/m3 de VB	2 930	Frs/m3
Coût du CFC 2 TTC hors honoraires / m2 de SP	4 660	Frs/m2
Coût du CFC 2 TTC hors honoraires / m3 de VB	1 340	Frs/m3
Coût du CFC 4 TTC / m2 de SAA	400	Frs/m2

Le projet bâti est réparti sur plusieurs volumes de construction représentant une surface de plancher globale de 1'470 m² et un volume bâti de 5'130 m³.

Les ratios résultants du « Total TTC/m² de SP » et « Total TTC / m³ de VB », respectivement de 10'210 Frs/m² et de 2'930 Frs/m³ sont relativement élevés. Ces ratios résultants sont biaisés par la l'importance des aménagements extérieurs et par la dimension du projet. En effet, il s'agit d'un petit projet en terme de SP et VB, mais certains éléments de contrusction et frais fixes ont tendance à péjorer les ratios résultants au m² et m³.

En revanche, les ratios résultants « CFC 2 TTC /m² de SP » à 4'660 Frs/m² et « CFC 2 TTC /m³ de VB » à 1'340 Frs/m³ se situent dans la fourchette moyenne pour ce type de construction.

L'aménagement de l'ensemble des espaces extérieurs représente une surface de 4'830 m². Le ratio résultant « Coût TTC du CFC 4 / m² de SAA » est de 400 Frs/m². Ce ratio est dans la fourchette usuelle.

5. COÛT DES ÉTUDES

L'estimation du crédit d'études a été réalisée conjointement avec le contrôleur de gestion et le chef de projet de l'OCBA, particulièrement pour les postes concernant les charges salariales internes et les frais relatifs à l'organisation d'appels d'offres pour les mandataires.

Comme indiqué précédemment, s'agissant d'un projet relativement petit aussi bien en terme de volume bâti que de coûts, certains frais « fixes » tels que l'organisation des appels d'offres mandataires, les honoraires ou encore les sondages représentent un montant important par rapport au coût global du projet.

Ci-après la récapitulation de l'estimation du montant du crédit d'études.

Tableau 03 : Estimation du crédit d'études

Appels d'offres mandataires		75 000
Frais d'études : Phases 3.1, 3.2 et 3.3 y.c. frais secondaires		1 199 846
Frais d'études : Phase 4.1 appel d'offres		90 000
Sous-total HT		1 364 846
TVA	8,1%	110 552
Activation de la charge salariale du personnel interne		58 000
Total TTC crédit d'études		1 533 398
Total TTC crédit d'études arrêté à		10,3% 1 550 000

Coût TTC du projet global (investissement) 15 000 000

Le montant TTC estimé pour le crédit d'études est de 1'550'000 Frs, soit 10.3% du coût global d'investissement.

Précision : les prestations partielles pour la phase 4.1 « Appel d'offres » sont intégrées dans le calcul de la demande de crédit d'études, afin d'anticiper la préparation de l'exécution. Cette démarche permet de gagner quelques mois pour le démarrage des travaux afin de le mettre en exploitation dans les meilleurs délais. De plus, cela permet de sécuriser et conforter le coût de l'ouvrage avant l'ouverture du crédit d'investissement avec l'éventuel retour des offres pour le gros œuvre.

6. CONCLUSION

A ce jour, le coût global TTC de l'ouvrage est estimé à **15'000'000 Fr.**

L'expertise économique réalisée nous a permis de **confirmer le montant du crédit d'études estimé à CHF TTC 1'550'000, représentant 10.3 % du coût global études + investissement.**

A noter que la présente expertise économique ne traite pas les postes suivants non inclus dans l'estimation sommaire, à savoir le mobiliers (CFC 9), la dépollution des ouvrages à démolir et l'assainissement des sols.

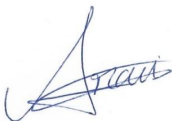
* * *

Préavis établi par Samira Araci

Lieu : Genève

Date : le 05.11.2025

Signature :



MO : Office Cantonal des Bâtiments (OCBA)
Projet : Fourrière cantonale pour chiens
Expertise macro-économique en vue du projet de loi pour l'ouverture d'un crédit d'études
Phase : Etude de faisabilité
Etat au 04.11.2025
Récapitulation des coûts de construction par CFC

Degré de précision : +/- 25%

CFC	Libellé	TOTAL	
		Estimation sommaire Samara	Ratios résultants
0	Terrain	-	
1	Travaux préparatoires	689 553	
10	Relevés, études géotechniques	34 700	
11	Déblaiement, préparation du terrain	154 700	
13	Installations de chantier en commun	430 753	5 % du coût HT travaux CFC 1 à 4
15	Adaptation du réseau de conduites existant	69 400	
2	Bâtiment	6 334 715	
20	Excavation	161 403	115 Frs/m3 de VB en sous-sol
21	Gros œuvre 1	1 938 325	1 323 Frs/m2 de SP globale
22	Gros œuvre 2	1 757 975	1 200 Frs/m2 de SP globale
	Techniques	1 348 238	920 Frs/m2 de SP globale
23	Installations électriques	586 000	400 Frs/m2 de SP globale
24	Installations CVC, automatismes du bâtiment	421 188	288 Frs/m2 de SP globale
25	Installations sanitaires	261 050	178 Frs/m2 de SP globale
26	Installations de transport, installations de stockage	80 000	80 000 Frs/installation de transports
	Second œuvre	1 128 775	770 Frs/m2 de SP globale
27	Aménagements intérieurs 1	553 150	378 Frs/m2 de SP globale
272	Ouvrages métalliques	224 300	153 Frs/m2 de SP globale
273	Menuiserie en bois	270 250	184 Frs/m2 de SP globale
276	Dispositifs intérieurs de fermeture	58 600	40 Frs/m2 de SP globale
28	Aménagements intérieurs 2	575 625	393 Frs/m2 de SP globale
281	Revêtement de sol	248 600	220 Frs/m2 de SU+SD
282	Revêtements de paroi	212 100	60 Frs/m2 de surface de parois
283	Faux-plafonds	90 400	80 Frs/m2 de SU+SD
287	Nettoyage du bâtiment	24 525	17 Frs/m2 de SP globale
3	Equipements d'exploitation	293 000	200 Frs/m2 de SP globale
4	Aménagements extérieurs	1 763 250	365 Frs/m2 de SAA
5	Frais secondaires	1 904 122	16,6 % coût HT travaux et honoraires CFC 1 à 4 + 6
50	Frais de concours AO mandataires	75 000	0,66 % coût HT travaux et honoraires CFC 1 à 4 + 6
51	Autorisations, taxes	171 622	1,50 % coût HT travaux et honoraires CFC 1 à 4 + 6
52	Documentation et présentation	57 207	0,50 % coût HT travaux et honoraires CFC 1 à 4 + 6
53	Assurances	80 090	0,70 % coût HT travaux et honoraires CFC 1 à 4 + 6
55	Charge salariale du personnel interne	308 919	2,70 % coût HT travaux et honoraires CFC 1 à 4 + 6
56	Frais secondaires divers	114 415	1,00 % coût HT travaux et honoraires CFC 1 à 4 + 6
57	Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)	1 096 869	8,10 % coût HT de l'ensemble hors CRAs
6	Honoraires	2 360 935	26,0 % coût HT travaux CFC 1 à 4
7	Divers & imprévus	1 487 389	13,00 % coût HT travaux et honoraires CFC 1 à 4 + 6
71	Divers et imprévus	1 144 145	10,00 % coût HT travaux et honoraires CFC 1 à 4 + 6
72	Renchérissement	343 244	3,00 % coût HT travaux et honoraires CFC 1 à 4 + 6
9	Ameublement et décoration	114 415	
	Total TTC	15 000 000	10 204 Frs/m2 de SP globale
Quantités principales			
Surface de plancher (SP)		1 470	
Volume bâti (VB)		5 130	
Surface des abords aménagés (SAA)		4 830	
Principaux ratios résultants			
Total TTC/m2 de SP		10 210	
Total TTC/m3 de VB		2 930	
Coût du CFC 2 TTC hors honoraires / m2 de SP		4 660	
Coût du CFC 2 TTC hors honoraires / m3 de VB		1 340	
Coût du CFC 4 TTC / m2 de SAA		400	

MO : Office Cantonal des Bâtiments (OCBA)
Projet : Fourrière cantonale pour chiens
Expertise macro-économique en vue du projet de loi pour l'ouverture d'un crédit d'études

Phase : Etude de faisabilité
Degré de précision : +/- 25%

Etat au 04.11.2025

Fourrière cantonale pour chiens						GLOBAL
eCCC-Bât	Désignation	Quantités		VR	Montant HT	% sur HT
A	Terrain	6 940	m2	- Frs/m2	- Frs	0,0%
B	Travaux préparatoires	6 940	m2	139 Frs/m2	965 206 Frs	7,0%
C	Gros œuvre	1 465	m2	1 245 Frs/m2	1 824 075 Frs	13,2%
D	Installations	1 465	m2	912 Frs/m2	1 336 238 Frs	9,6%
E	Revêtements de façades et de murs contre terre	1 305	m2	878 Frs/m2	1 145 825 Frs	8,3%
F	Toitures	2 021	m2	303 Frs/m2	612 150 Frs	4,4%
G	Aménagements intérieurs	1 465	m2	779 Frs/m2	1 140 775 Frs	8,2%
H	Installations spécifiques	1 465	m2	200 Frs/m2	293 000 Frs	2,1%
I	Abords de bâtiments	4 830	m2	365 Frs/m2	1 763 250 Frs	12,7%
J	Ameublement, décoration	840	m2	136 Frs/m2	114 415 Frs	0,8%
V	Etude du projet	9 080 518	Frs	29,4 %	2 669 854 Frs	19,3%
W	Frais secondaires à la réalisation	11 441 452	m2	4,4 Frs/m2	498 334 Frs	3,6%
Y	Provisions, imprévus	11 441 452	Frs	13,0 %	1 487 389 Frs	10,7%
A à Y	TOTAL GENERAL HT				13 850 509	100,0%
Z	Taxe sur la valeur ajoutée	13 541 590	Frs	8,1 %	1 096 869 Frs	
A à Z	TOTAL GENERAL TTC				14 947 378 Frs	

A	Terrain	6 940	m2	- Frs/m2	- Frs	0,0%
B	Travaux préparatoires	6 940	m2	139 Frs/m2	965 206 Frs	7,0%
B01	Analyses, relevés, mesures	6 940	m2	5 Frs/m2	34 700 Frs	0,3%
B02	Installations de chantier	8 615 065	Frs	5,0 %	430 753 Frs	3,1%
B03	Aménagements provisoires	1 465	m2	- Frs/m2	- Frs	0,0%
B04	Raccordement aux réseaux	6 940	m2	10 Frs/m2	69 400 Frs	0,5%
B05	Défrichements, déconstructions	6 940	m2	22 Frs/m2	154 700 Frs	1,1%
B06	Fouilles	1 404	m3	115 Frs/m3	161 403 Frs	1,2%
B07	Amélioration du sol de fondation, protections d'ouvr	1 155	m2	- Frs/m2	- Frs	0,0%
B08	Echafaudages	2 285	m2	50 Frs/m2	114 250 Frs	0,8%
B09	Adaptation d'ouvrages attenants		m2	- Frs/m2	- Frs	0,0%
C	Gros œuvre	1 465	m2	1 245 Frs/m2	1 824 075 Frs	13,2%
C01	Fondations, radiers	1 155	m2	450 Frs/m2	519 750 Frs	3,8%
C02	Parois porteuses	2 115	m2	233 Frs/m2	492 500 Frs	3,6%
C02.01	Parois porteuses extérieures	695	m2	300 Frs/m2	208 500 Frs	
C02.02	Parois porteuses intérieures	1 420	m2	200 Frs/m2	284 000 Frs	
C03	Piliers	-	ml	- Frs/ml	- Frs	0,0%
C04	Structures porteuses de planchers et toitures	2 423	m2	324 Frs/m2	785 100 Frs	5,7%
C04.01	Planchers	1 265	m2	300 Frs/m2	379 500 Frs	
C04.02	Escaliers et rampes intérieurs	3	pce	12 000 Frs/m2	36 000 Frs	
C04.03	Paliers intérieurs		m2	- Frs/m2	- Frs	
C04.04	Structures porteuses de toitures plates	1 155	m2	320 Frs/m2	369 600 Frs	
C04.05	Structures porteuses de toitures inclinées		m2	- Frs/m2	- Frs	
C04.06	Escaliers et rampes extérieurs		m2	- Frs/m2	- Frs	
C04.07	Paliers extérieurs		m2	- Frs/m2	- Frs	
C04.08	Structures porteuses extérieures, avant-toits		m2	- Frs/m2	- Frs	
C05	Prestations complémentaires au gros œuvre	1 336 238	Frs	2,0 %	26 725 Frs	0,2%

MO : Office Cantonal des Bâtiments (OCBA)
Projet : Fourrière cantonale pour chiens
Expertise macro-économique en vue du projet de loi pour l'ouverture d'un crédit d'études

Phase : Etude de faisabilité
Degré de précision : +/- 25%

Etat au 04.11.2025

Fourrière cantonale pour chiens					GLOBAL	
eCCC-Bât	Désignation	Quantités	VR	Montant HT	% sur HT	
D	Installations	1 465 m2	912 Frs/m2	1 336 238 Frs	9,6%	
D01	Installations électriques	1 465 m2	300 Frs/m2	439 500 Frs	3,2%	
D02	Automation de bâtiments	1 465 m2	50 Frs/m2	73 250 Frs	0,5%	
D03	Installations de sécurité	1 465 m2	50 Frs/m2	73 250 Frs	0,5%	
D04	Installations de protection contre l'incendie	1 465 m2	50 Frs/m2	73 250 Frs	0,5%	
D05	Installations de chauffage	1 465 m2	130 Frs/m2	190 450 Frs	1,4%	
D06	Installations de réfrigération	1 200 m2	- Frs/m2	- Frs	0,0%	
D07	Installations de ventilation et de conditionnement d'	5 128 m3	45 Frs/m3	230 738 Frs	1,7%	
D08	Installations de distribution d'eau	1 465 m2	120 Frs/m2	175 800 Frs	1,3%	
D09	Installations pour eaux usées	1 465 m2	- Frs/m2	- Frs	0,0%	
D10	Installations de distribution de gaz	1 465 m2	- Frs/m2	- Frs	0,0%	
D11	Installations pour agents et fluides spéciaux	5 128 m3	- Frs/m3	- Frs	0,0%	
D12	Installations de transport	1 pce	80 000 Frs/pce	80 000 Frs	0,6%	
E	Revêtements de façades et de murs contre terre	1 305 m2	878 Frs/m2	1 145 825 Frs	8,3%	
E01	Revêtements de murs contre terre	175 m2	55 Frs/m2	9 625 Frs	0,1%	
E02	Revêtements de façades	520 m2	385 Frs/m2	200 200 Frs	1,4%	
E02.01	Crépis	m2	- Frs/m2	- Frs		
E02.02	Systèmes d'isolation thermique extérieure	520 m2	85 Frs/m2	44 200 Frs		
E02.03	Bardages	520 m2	300 Frs/m2	156 000 Frs		
E02.04	Systèmes de façades, façades légères	m2	- Frs/m2	- Frs		
E02.05	Revêtements de plafonds extérieurs	m2	- Frs/m2	- Frs		
E02.06	Dispositifs antichute extérieurs PV en façade	m2	- Frs/ml	- Frs		
E03	Eléments incorporés dans façades	610 m2	1 534 Frs/m2	936 000 Frs	6,8%	
E03.01	Fenêtres	565 m2	1 200 Frs/m2	678 000 Frs		
E03.02	Portes extérieures pour personnes	15 m2	1 500 Frs/m2	22 500 Frs		
E03.03	Portes extérieures pour véhicules	30 m2	2 200 Frs/m2	66 000 Frs		
E03.04	Protections contre le soleil, contre les intempéries	565 m2	300 Frs/m2	169 500 Frs		
E03.05	Dispositifs antichute	ml	- Frs/ml	- Frs		
F	Toitures	2 021 m2	303 Frs/m2	612 150 Frs	4,4%	
F01	Couvertures	1 155 m2	230 Frs/m2	265 650 Frs	1,9%	
F02	Eléments incorporés dans toitures	866 m2	400 Frs/m2	346 500 Frs	2,5%	
G	Aménagements intérieurs	1 465 m2	779 Frs/m2	1 140 775 Frs	8,2%	
G01	Cloisons, portes intérieures	292 m2	1 543 Frs/m2	450 600 Frs	3,3%	
G01.01	Cloisons fixes	m2	180 Frs/m2	- Frs		
G01.02	Cloisons mobiles	m2	1 500 Frs/m2	- Frs		
G01.03	Cloisons de gaine	m2	150 Frs/m2	- Frs		
G01.04	Fenêtres intérieures	150 m2	1 300 Frs/m2	195 000 Frs		
G01.05	Portes intérieures, pour personnes	142 m2	1 800 Frs/m2	255 600 Frs		
G01.06	Portes intérieures, pour véhicules	m2	2 000 Frs/m2	- Frs		
G02	Revêtements de sols	1 130 m2	220 Frs/m2	248 600 Frs	1,8%	
G03	Revêtements de parois	3 535 m2	60 Frs/m2	212 100 Frs	1,5%	
G04	Faux-plafonds	1 130 m2	80 Frs/m2	90 400 Frs	0,7%	

MO : Office Cantonal des Bâtiments (OCBA)
Projet : Fourrière cantonale pour chiens
Expertise macro-économique en vue du projet de loi pour l'ouverture d'un crédit d'études

Phase : Etude de faisabilité
Degré de précision : +/- 25%

Etat au 04.11.2025

Fourrière cantonale pour chiens							GLOBAL
eCCC-Bât	Désignation	Quantités		VR		Montant HT	% sur HT
G05	Equipements fixes, dispositifs de protection	1 465	m2	78	Frs/m2	114 550 Frs	0,8%
G05.01	Placards, étagères, tablettes	1 465	m2	10	Frs/m2	14 650 Frs	
G05.02	Agencements de cuisine	1	pce	12 000	Frs/pce	12 000 Frs	
G05.03	Habillages intérieurs de fenêtres		ml	-	Frs/ml	- Frs	
G05.04	Dispositifs intérieurs de fermeture	1 465	m2	40	Frs/m2	58 600 Frs	
G05.05	Dispositifs de protection antichute et contre les chocs	1 465	m2	20	Frs/m2	29 300 Frs	
G05.06	Composants spéciaux		pce	-	Frs/pce	- Frs	
G05.07	Accessoires, équipements d'abri de protection civile	1 465	m2	-	Frs/m2	- Frs	
G06	Prestations complémentaires aux aménagements int	2 452 488	Frs	1,0	%	24 525 Frs	0,2%
H	Installations spécifiques	1 465	m2	200	Frs/m2	293 000 Frs	2,1%
I	Abords de bâtiments	4 830	m2	365	Frs/m2	1 763 250 Frs	12,7%
I01	Aménagements extérieurs	4 830	m2	-	Frs/m2	- Frs	0,0%
I02	Ouvrages extérieurs	4 830	m2	77	Frs/m2	371 750 Frs	2,7%
I03	Espaces verts	2 185	m2	130	Frs/m2	284 050 Frs	2,1%
I04	Surfaces en dur	2 645	m2	300	Frs/m2	793 500 Frs	5,7%
I05	Installations, à l'extérieur	4 830	m2	35	Frs/m2	169 050 Frs	1,2%
I06	Mobilier et engins, à l'extérieur	4 830	m2	30	Frs/m2	144 900 Frs	1,0%
J	Ameublement, décoration	840	m2	136	Frs/m2	114 415 Frs	0,8%
J01	Mobilier	840	m2	-	Frs/m2	- Frs	0,0%
J02	Petit inventaire	840	m2	-	Frs/m2	- Frs	0,0%
J03	Textiles	840	m2	-	Frs/m2	- Frs	0,0%
J04	Œuvres d'art	11 441 452	Frs	1,00	%	114 415 Frs	0,8%
V	Etude du projet	9 080 518	Frs	29,4	%	2 669 854 Frs	19,3%
V00	Etudes préliminaires	9 080 518	Frs	0,5	%	45 403 Frs	0,3%
V01	Concepteurs	9 080 518	Frs	10,5	%	953 454 Frs	6,9%
V02	Entrepreneur	9 080 518	Frs	15,0	%	1 362 078 Frs	9,8%
V03	Mandants	11 441 452	Frs	2,7	%	308 919 Frs	2,2%
W	Frais secondaires à la réalisation	11 441 452	Frs	4,4	%	498 334 Frs	3,6%
W01	Autorisations, taxes	11 441 452	Frs	1,5	%	171 622 Frs	1,2%
W02	Assurances, garanties	11 441 452	Frs	0,7	%	80 090 Frs	0,6%
W03	Frais de capitaux	11 441 452	Frs	-	%	- Frs	0,0%
W04	Restauration, relations publiques, indemnisations	11 441 452	Frs	1,0	%	114 415 Frs	0,8%
W05	Mise en service AO mandataires	11 441 452	Frs	0,7	%	75 000 Frs	0,5%
W06	Location, vente Documentation et présentation	11 441 452	Frs	0,5	%	57 207 Frs	0,4%
W07	Résultats d'exploitation	11 441 452	Frs	-	%	- Frs	0,0%
Y	Provisions, imprévus	11 441 452	Frs	13,0	%	1 487 389 Frs	10,7%
Y01	Imprévus	11 441 452	Frs	10,0	%	1 144 145 Frs	8,3%
Y02	Renchérissement	11 441 452	Frs	3,0	%	343 244 Frs	2,5%
A à Y	TOTAL GENERAL HT					13 850 509 Frs	100,0%
Z	Taxe sur la valeur ajoutée	13 541 590	Frs	8,1	%	1 096 869 Frs	
A à Z	TOTAL GENERAL TTC					14 947 378 Frs	

MO : Office Cantonal des Bâtiments (OCBA)

Projet : Fourrière cantonale pour chiens

Expertise macro-économique en vue du projet de loi pour l'ouverture d'un crédit d'études

Phase : Etude de faisabilité

Etat au 04.11.2025

Degré de précision : +/- 25%

Estimation du crédit d'études

Appels d'offres mandataires		75 000
Frais d'études : Phases 3.1, 3.2 et 3.3 y.c. frais secondaires		1 199 846
Frais d'études : Phase 4.1 appel d'offres		90 000
Sous-total HT		1 364 846
TVA	8,1%	110 552
Activation de la charge salariale du personnel interne		58 000
Total TTC crédit d'études		1 533 398

Total TTC crédit d'études arrêté à	10,3%	1 550 000
---	--------------	------------------

Coût TTC du projet global (investissement)	15 000 000
---	-------------------

MO : Office Cantonal des Bâtiments (OCBA)
Projet : Fourrière cantonale pour chiens
Expertise macro-économique en vue du projet de loi pour l'ouverture d'un crédit d'études

Phase : Etude de faisabilité
Degré de précision : +/- 25%

Etat au 04.11.2025

Simulation des calculs d'honoraires par mandataires principaux et estimation budget pour autres mandataires

Hypothèses calculs d'honoraires des mandataires principaux selon ancienne norme SIA 102 / 103 /108		
B	montant déterminant	selon estimation des coûts par mandataires
h	taux horaire moyen HT	135
p	facteur de base	résultant de la formule de calcul : $p = Z1 + (Z2 / \sqrt[3]{B})$
n	degré de difficulté	1
r	facteur d'ajustement	0,9
Z1	coefficients Z	selon derniers coefficients publiés par la SIA par mandataire
Z2	coefficients Z	selon derniers coefficients publiés par la SIA par mandataire
Tm	Temps moyen nécessaire	selon formule de calcul : $Tm = B^p \cdot p / 100 \cdot n \cdot q / 100 \cdot r$
i	Facteur de groupe	1
s	Facteur pour prestations spéciales	1

	Phase 31	Phase 32/33	Phase 41 partielle	Total "Etudes"	Phse 41 solde	Phase 5	Total "Réalisation"	Total honoraires globaux
				41%			59%	100%
Tous mandataires	386 917	481 388	89 978	958 282	269 933	1 104 149	1 374 082	2 332 364
Mandataires principaux	179 917	481 388	89 978	751 282	269 933	1 074 149	1 344 082	2 095 364
Achitecte	111 918	292 232	55 959	460 109	167 878	615 551	783 429	1 243 538
Ingénieur civil	32 673	98 019	10 210	140 902	30 631	236 878	267 509	408 411
Ingénieur CVC	13 949	27 897	8 020	49 866	24 061	65 558	89 620	139 486
Ingénieur sanitaires	3 600	12 001	3 450	19 052	10 351	30 602	40 953	60 005
Ingénieur électricité	9 476	28 427	8 291	46 194	24 874	86 860	111 733	157 927
Spécialiste MCR	2 688	5 973	1 941	10 603	5 824	13 440	19 264	29 867
Coordination techniques	5 613	16 839	2 105	24 557	6 315	25 258	31 573	56 130
Autres mandataires (budget)	207 000	-	-	207 000	-	30 000	30 000	237 000
Géomètre	15 000			15 000			-	15 000
Géotechnicien	20 000			20 000		5 000	5 000	25 000
Expert dépollution sols	20 000			20 000			-	20 000
Expert dépollution bâtiments	15 000			15 000			-	15 000
Expert constats	5 000			5 000			-	5 000
Ingénieur environnement	20 000			20 000			-	20 000
Expert en protection incendie	15 000			15 000			-	15 000
Prestations BIM	12 000			12 000			-	12 000
Physicien du bâtiment		inclus dans ingénieur CVC		-		15 000	15 000	27 000
Façadier		inclu dans architecte		-			-	-
Spécialiste OPAM				-			-	-
Paysagiste	15 000			15 000			-	15 000
Expert mobilité	10 000			10 000			-	10 000
Acousticien	10 000			10 000			-	10 000
Eclairagiste	10 000			10 000			-	10 000
Spécialiste sûreté	15 000			15 000			-	15 000
Spécialiste cuisine				-		10 000	10 000	25 000
Ingénieur sécurité de chantier	10 000			10 000			-	10 000
Spécialiste gestion des déchets	15 000			15 000			-	15 000

ANNEXE 5

LOI FEDERALE SUR L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (LAT)**Art. 16** Zones agricoles**Art. 16a** Constructions et installations conformes à l'affectation de la zone agricole

Sont conformes à l'affectation de la zone agricole les constructions et installations qui sont nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice.

→ REGIME DEROGATOIRE**Art. 24⁶²** Constructions et installations dont l'implantation est imposée par leur destination

Des autorisations peuvent être délivrées si :

- a. l'implantation des constructions ou installations hors de la zone à bâtir est imposée par leur destination ;*

Les chenils sont réputés « imposés par leur destination » et tolérés en zone agricole. Il existe une jurisprudence qui le confirme (cf. arrêt 1A.239/2000 du 11.06.2001 consid. 3b).

Par ailleurs, la fourrière pour chiens est déjà existante sur ce site.

- b. aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.*

→ « OUI, MAIS ... »

Il faut toujours peser les intérêts en présence. La loi prévoit la possibilité de ne pas octroyer une autorisation de construire même lorsque le projet concerné serait « imposé par sa destination ».

Exemples d'intérêts prépondérants pouvant s'opposer à la délivrance d'une autorisation de construire pour la nouvelle fourrière cantonale :

- bruits des chiens sur la nature
- proximité d'une zone de forêt
- protection des nappes souterraines
- surfaces d'assolement impactées par le projet
- augmentation conséquente des surfaces perméables

Objectif : protection de la nature et des sites

CONCLUSION :

Démonstration doit être faite que le projet répond bien à un besoin prépondérant et est d'intérêt public. Si tel est le cas, il n'y a « en théorie » pas de limite en termes de surface constructible.

Rappel : LCI, art. 82 : en termes de règlement de construction, la zone agricole est assimilée à la 5^{ème} zone villa.

POINT D'ATTENTION

1^{er} juillet 2026, entrée en force de la LAT 2.

Article 1, alinéa 2, lettres b et bter :

Objectif de **stabilisation** du nombre de bâtiments et des surfaces perméables en zone agricole

→ LE PROJET DEVRA VEILLER A NE PAS LES AUGMENTER

Surfaces non perméables actuelles : 1'010 m²

Surface au sol des 2 bâtiments actuels : 285 m²

Surface au sol du projet selon étude de faisabilité : 1'156 m²

ECLAIRCISSEMENT

Art. 24c Constructions et installations érigées selon l'ancien droit (autor. avant 1972)

Hors de la zone à bâtir, les constructions et installations qui peuvent être utilisées conformément à leur destination mais qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise. (donc non conformes à « imposées par leur destination »)

OAT - Art. 42 Modification apportées aux constructions et installations érigées selon l'ancien droit

... l'agrandissement total ne peut alors excéder ni 30% ni 100m².