



Projet de loi du Conseil d'Etat

Date de dépôt : 17 juin 2026

Projet de loi

ouvrant un crédit au titre de subvention cantonale d'investissement de 11 000 000 francs en faveur de la Fondation Astural pour 2 projets de construction de bâtiments d'enseignement spécialisé « Châtelaine 2 » et « Val d'Arve »

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

Art. 1 Crédit d'investissement

Un crédit global fixe de 11 000 000 francs est ouvert au Conseil d'Etat au titre de subvention cantonale d'investissement en faveur de la Fondation Astural pour la construction de 2 bâtiments d'enseignement spécialisé « Châtelaine 2 » et « Val d'Arve ».

Art. 2 Planification financière

¹ Ce crédit d'investissement est ouvert dès 2027. Il est inscrit sous la politique publique F – Formation.

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

Art. 3 Subvention d'investissement accordée

La subvention d'investissement accordée dans le cadre de ce crédit d'investissement s'élève à 11 000 000 francs.

Art. 4 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. 5 But

Ce crédit d'investissement doit permettre à la Fondation Astural de financer des travaux de construction de 2 bâtiments d'enseignement spécialisé.

Art. 6 Durée

La disponibilité du crédit d'investissement s'éteint 24 mois après la mise en service des 2 bâtiments visés à l'article 5.

Art. 7 Aliénation du bien

En cas d'aliénation du bien avant l'amortissement complet de celui-ci, le montant correspondant à la valeur résiduelle non encore amortie est à rétrocéder à l'Etat.

Art. 8 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.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

EXPOSÉ DES MOTIFS

1. Introduction

La Fondation Astural, dont le siège est à Thônex, a pour but de soutenir, de promouvoir et de rendre possible l'activité de l'Association Astural (décrite ci-dessous au point 2), notamment en mettant à disposition de cette dernière des biens immobiliers lui permettant d'exercer son activité.

Depuis plus de 10 ans, la Fondation Astural s'est orientée vers une stratégie immobilière visant à devenir propriétaire de tous les lieux dédiés à l'Association Astural dans le dessein d'en conserver la maîtrise, afin de ne plus subir les aléas liés à la mise en œuvre de nouveaux plans localisés de quartier (PLQ) et au marché locatif.

La Fondation Astural répond également aux exigences de la Confédération (construction de foyers d'accueil en internat), notamment, au manuel des constructions dans le domaine de l'exécution des peines et mesures – établissement pour enfants, adolescentes et adolescents et jeunes adultes du 1^{er} février 2018, ainsi qu'aux exigences du département de l'instruction publique, de la formation et de la jeunesse (DIP), particulièrement à la directive relative à la planification immobilière et participation de l'Etat aux rénovations ou constructions des établissements subventionnés d'enseignement et d'éducation spécialisées entrée en vigueur le 1^{er} décembre 2018 (D.E.DGOCEJ.DG.1.04).

La Fondation Astural est propriétaire de la parcelle N°1119/16, sise 92, route de Vernier, 1219 Châtelaine, sur laquelle se trouve un immeuble occupé par l'externat pédago-thérapeutique « La Châtelaine », structure de l'Association Astural, lequel sera démoli avec la réalisation du PLQ n° 29847. De ce fait, l'externat « La Châtelaine » devra donc impérativement être relogé.

Dans le cadre du développement dudit PLQ, réalisé par Losinger Marazzi SA, il a été proposé à la Fondation Astural d'acquérir le bâtiment C2 situé entre la route de Vernier et les voies CFF, soit au 108C-108D, route de Vernier, lequel permettra non seulement, la relocalisation de l'externat, mais encore la création d'un externat supplémentaire répondant aux besoins exprimés par l'office médico-pédagogique (ci-après : OMP) et d'une antenne du service éducatif itinérant. L'ensemble de ce projet est dénommé « Châtelaine 2 ».

De même, en fonction de l'évolution des besoins exprimés par l'OMP, il a été demandé à la Fondation Astural de développer de nouvelles écoles

spécialisées. Or, la Fondation Astural a eu l'opportunité de se voir proposer d'intégrer une opération immobilière dénommée « Val d'Arve-Bout du Monde », située sur la parcelle 3413 Genève-Plainpalais, entre l'Arve, la route de Vessy et l'EMS « Val-Fleury » (MZ N° 29444 adoptée par le Grand Conseil en 2007, loi 9896 – création d'une zone de développement 3), 3, route de Vessy, dans laquelle 2 écoles spécialisées peuvent être réalisées.

Le présent projet de loi vise à doter la Fondation Astural d'un montant de 11 millions de francs lui permettant de compléter son financement pour la construction des 2 projets précités, devisés à 28,5 millions de francs.

2. Rôle de l'Association Astural

L'Association Astural, association à but non lucratif au sens de l'article 60 du code civil suisse, du 10 décembre 1907 (CC; RS 210), a été fondée en 1954 par M. le tuteur général Raymond Uldry. Elle accueille et accompagne des enfants et des jeunes qui rencontrent dans leur développement des difficultés trop grandes pour qu'eux-mêmes et leurs familles puissent les surmonter seuls.

L'Association Astural a créé au fur et à mesure des années une quinzaine de structures de petites tailles, aptes à répondre à des besoins éducatifs spécifiques pour des filles et des garçons de 0 à 18 ans, dans le but de les insérer par la suite, autant que possible, dans des parcours réguliers de formation.

Elle déploie son activité dans les champs de l'éducation précoce spécialisée, la pédagogie et l'enseignement spécialisé, l'éducation spécialisée, l'insertion socioprofessionnelle et la médiation avec des mineures et mineurs. Les modalités d'intervention sont construites et pratiquées avec le souci d'amener l'enfant, l'adolescente ou l'adolescent à développer et à user de toutes ses potentialités, afin de lui permettre de rejoindre, autant que faire se peut, sa place dans sa famille, son école, son lieu de formation, son environnement.

L'Association Astural joue souvent un rôle pionnier en s'efforçant d'adapter ses prestations aux besoins changeants de la société.

Elle collabore étroitement avec les services de l'Etat de Genève, lesquels reconnaissent et soutiennent ses activités dans le cadre d'un contrat de prestations pluriannuel.

3. Prestations relevant de la pédagogie spécialisée

3.1 Externats pédago-thérapeutiques

Dans le cadre du contrat de prestations, l'Association Astural réalise dans ses externats pédago-thérapeutiques des prestations relevant de la pédagogie spécialisée en faveur de jeunes présentant d'importants troubles et de grandes difficultés, tels qu'échec d'intégration, famille en situation de précarité et de vulnérabilité, troubles de la personnalité et/ou de la communication, momentanément ou durablement incapables de suivre une scolarité dans les circuits réguliers.

Au sein de ces structures, les enfants bénéficient d'un accompagnement personnalisé pour travailler sur le plan de leurs apprentissages scolaires, de leur développement affectif et de la sociabilisation.

Une prise en charge est élaborée par l'ensemble des équipes pédago-thérapeutiques formées à l'enseignement et à l'éducation spécialisée, à la logopédie, à la psychomotricité, à la psychologie et au travail avec les familles. Selon un horaire scolaire, les enfants sont accueillis 4 à 5 jours par semaine pour un accompagnement allant de 3 à 5 ans.

Chaque externat est organisé pour permettre une prise en charge globale du groupe d'enfants accueilli, en tenant compte des besoins pédago-thérapeutiques.

Ces externats sont accrédités selon l'article 7, alinéa 5, de la loi sur l'instruction publique, du 17 septembre 2015 (LIP; rs/GE C 1 10), pour des enfants et des adolescentes et adolescents de 4 à 15 ans.

3.2 Service éducatif itinérant (SEI)

Le SEI intervient à domicile, en institution de la petite enfance ou à l'école, pour soutenir le développement d'enfants présentant des déficiences, des retards de développement, des troubles du comportement et de la communication, des difficultés d'apprentissage et d'adaptation à la collectivité, ou à risque d'en présenter.

Le SEI agit également dans le cadre d'un dispositif de soutien aux enfants à besoins éducatifs particuliers lors de la transition préscolaire-scolaire et de l'entrée en scolarité régulière. Ce dispositif s'inscrit dans les projets d'une école inclusive et, depuis la rentrée 2024, fait partie intégrante de la co-intervention en classe, projet porté par le DIP.

Au vu du développement de sa mission et des effectifs qui en découle, l'organisation du SEI est désormais répartie en plusieurs secteurs, impliquant une répartition par antenne comprenant au moins chacune une quinzaine de collaboratrices et collaborateurs (psychologues et intervenantes et intervenants en éducation spécialisée).

3.3 Ecoles spécialisées

L'Association Astural a ouvert à la rentrée scolaire 2022, sa première école spécialisée afin de répondre à la demande du DIP d'augmenter sa capacité d'accueil.

Au sein de cette structure, des enfants à besoins éducatifs particuliers de 4 à 8 ans sont accueillis 4 jours par semaine selon un horaire scolaire.

Une prise en charge est élaborée par l'ensemble des équipes pédagogo-thérapeutiques formées à l'enseignement et à l'éducation spécialisée, à la logopédie, à la psychomotricité, à la psychologie et au travail avec les familles. Par ailleurs, les enfants bénéficient également de thérapies alternatives, telles que la médiation animale, la pédagogie par la nature et la thérapie par le mouvement.

Tout en gardant comme repère les lignes du plan d'études romand (PER), la prise en charge de chaque enfant est adaptée à ses possibilités et ses besoins. Ainsi, lorsque cela semble pertinent et possible pour l'enfant, un accompagnement dans l'école de son quartier est mis en place durant quelques demi-journées par semaine.

Ces écoles spécialisées sont accréditées selon l'article 7, alinéa 5 LIP.

4. Avantages attendus des projets

4.1 Projets « Châtelaine 2 »

Grâce à la construction de l'immeuble projeté, l'Association Astural poursuit 3 objectifs.

Dans un premier temps, il s'agit de reloger l'externat pédagogo-thérapeutique « La Châtelaine » au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, avec un préau de plain-pied. Cet externat comporte actuellement 10 places et sa capacité d'accueil passera à 16 places.

Dans un second temps et compte tenu des discussions avec l'OMP sur l'évolution des besoins en externat de pédagogie spécialisée à l'horizon 2030, il s'agit d'intégrer dans le projet un externat supplémentaire, de 16 places, aux 2^e et 3^e étages, avec préau en toiture.

Ainsi, il s'agit de créer 22 places supplémentaires, soit deux fois 16 places moins 10 existantes.

Dans un troisième temps, et face à la croissance de la nature et du volume du SEI, il est prévu une nouvelle antenne au rez-de-chaussée du projet.

4.2 Projet « Val d'Arve-Bout du Monde »

Au vu des besoins exprimés par l'OMP dans le cadre de la planification de l'Etat, ce projet permettra d'intégrer la réalisation de 2 écoles spécialisées supplémentaires, de 13 places chacune.

Ainsi, il s'agit de créer 26 places supplémentaires.

5. Projets architecturaux

5.1 Projet « Châtelaine 2 »

5.1.1 Description du bâtiment

Ce projet est intégré au bâtiment C2 faisant partie du développement immobilier découlant de la mise en œuvre du PLQ n° 29847, situé entre la route de Vernier et les voies CFF, qui comprend en tout 6 immeubles.

Le programme des locaux, comportant au total 1 620 m² de surface brute de plancher (SBP) et se développant sur 4 niveaux, se décompose comme suit :

- 722 m² de SBP pour le relogement de l'externat « La Châtelaine » au rez-de-chaussée et 1^{er} étage de la montée nord-ouest du bâtiment C2;
- 722 m² de SBP pour la réalisation d'un externat supplémentaire aux 2^e et 3^e étages de la montée nord-ouest du bâtiment C2;
- 176 m² de SBP pour une antenne du SEI au rez-de-chaussée de la montée nord-ouest du bâtiment C2.

5.1.2 Programmes des externats pédago-thérapeutiques

La Fondation prévoit de réaliser pour l'externat au rez-de-chaussée et 1^{er} étage du bâtiment :

- 1 salle de jeux
- 1 salle de motricité
- 1 salle de réunions d'équipe éducative
- 1 espace fonctionnel
- 1 salle d'entretiens
- 1 espace polyvalent

- 1 espace de nettoyage
- 7 toilettes pour enfants et adultes avec lavabos, dont une accessible aux personnes à mobilité réduite
- 1 bureau de direction
- 1 vestiaire
- 1 cuisine – salle à manger
- 1 bureau psychologue
- 1 bureau logopédiste
- 1 salle de soins
- 4 salles de classe
- 1 local électrique

Par ailleurs, l'externat aux 2^e et 3^e étages comportera :

- 1 salle de jeux
- 1 salle de motricité
- 1 salle de réunions d'équipe éducative
- 1 salle d'entretiens
- 1 salle de lecture
- 1 espace polyvalent
- 1 espace de nettoyage
- 6 toilettes pour enfants et adultes avec lavabos
- 1 toilette avec douche
- 1 bureau de direction
- 1 vestiaire
- 1 cuisine – salle à manger
- 1 bureau psychologue
- 1 bureau logopédiste
- 1 salle de soins
- 4 salles de classe
- 1 local électrique

En sus des programmes détaillés ci-dessus, il est prévu l'aménagement d'un préau pour chaque externat, ainsi qu'en sous-sol des locaux techniques et vélos, dépôts et parkings destinés aux bus des externats.

5.1.3 Programme de l'antenne du SEI

En ce qui concerne le SEI, la Fondation Astural prévoit de réaliser le programme suivant :

- 2 bureaux
- 1 cuisine
- 1 salle de réunions
- 1 salle d'entretiens
- 1 toilette aux normes pour les personnes à mobilité réduite.

Tous les locaux sont aménagés pour répondre aux normes d'accessibilités des personnes en situation de handicap.

5.2. Projet « Val d'Arve-Bout du Monde »

5.2.1 Description du bâtiment

Ce projet est intégré à l'opération immobilière dénommée « Val d'Arve-Bout du Monde », projetée sur la parcelle 3413 Genève-Plainpalais, située entre l'Arve, la route de Vessy et l'EMS de « Val-Fleury » (MZ N°29444 adoptée par le Grand-Conseil en 2007, loi 9896 – création d'une zone de développement 3). Cette opération prévoit la construction de 4 immeubles.

Une étude de faisabilité a été réalisée et prévoit d'intégrer 2 écoles spécialisées au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage de l'immeuble B comportant au total 1 324 m² de SBP et se décomposant comme suit :

- 591 m² de SBP au rez-de-chaussée
- 733 m² de SBP au 1^{er} étage.

5.2.2 Programme des écoles spécialisées

La Fondation Astural prévoit de réaliser pour chaque école spécialisée :

- 3 classes
- 1 salle d'entretien
- 1 salle thérapeutique
- 1 vestiaire enfant
- 1 vestiaire adulte
- 2 toilettes et lavabos enfants

Par ailleurs, il est prévu de mutualiser entre les 2 écoles spécialisées, les locaux suivants :

- 1 cuisine
- 1 salle à manger
- 1 salle de psychomotricité
- 1 salle de rangement matériel psychomotricité
- 1 salle de logopédie
- 1 salle de jeux
- 1 salle de bricolage
- 1 salle de sensibilisation sensorielle (snoezelen)
- 2 toilettes et lavabos adultes, dont une accessible aux personnes à mobilité réduite
- 1 douche
- 1 buanderie
- 1 local pour l'économat
- 1 local informatique
- 1 salle des professeurs
- 1 salle de réunion
- 1 secrétariat
- 1 salle de conférence avec annexe
- 1 kitchenette
- 1 local de rangement

En sus des programmes détaillés ci-dessus, il est prévu l'aménagement d'un préau pour chaque école, ainsi qu'en sous-sol des locaux techniques et vélos, dépôts et parkings destinés aux bus des externats.

Tous les locaux sont aménagés pour répondre aux normes d'accessibilités des personnes en situation de handicap.

6. Calendrier des projets

6.1 Projet « Châtelaine 2 »

Le plan localisé de quartier n° 29847 a été adopté par le Conseil d'Etat le 20 mars 2019.

Dans la foulée, la Fondation Astural a signé une convention de développement avec Losinger Marazzi SA le 29 mars 2019, ainsi qu'un avenant à cette convention en juillet 2020.

Le projet architectural a été confié au bureau Atelier 109 en septembre 2022.

L'autorisation de construire du bâtiment C2 a été déposée fin 2023.

La réalisation du bâtiment est subordonnée au dépôt de l'autorisation de construire du bâtiment C1, propriété de la Fondation HBM Emile Dupont.

La réalisation du bâtiment devrait débuter fin 2026, pour une mise en exploitation envisagée à la rentrée 2028-2029.

6.2 Projet « Val d'Arve-Bout du Monde »

L'opération immobilière est réalisée par MM. Jean et Bernard Degaudenzi, maîtres de l'ouvrage, lesquels ont mandaté le bureau d'architectes Atelier 109.

Une demande préalable a été déposée par ces derniers le 30 août 2023, laquelle a fait l'objet d'une décision favorable le 17 septembre 2024 (DP 328369/1).

La demande d'autorisation de construire a été déposée le 28 novembre 2025.

La délivrance de l'autorisation de construire et son entrée en force devraient donc survenir d'ici fin 2026, pour une réalisation de l'immeuble entre janvier 2027 et juin 2029.

Ainsi, une mise en exploitation de l'immeuble pourrait avoir lieu, au plus tôt, pour la rentrée 2028-2029.

7. Coût des ouvrages

Le coût des ouvrages est conforme aux prix usuels de la zone de développement, tant pour le terrain que pour la construction, auquel il convient d'ajouter les aménagements spécifiques aux institutions.

7.1 *Projet « Châtelaine 2 »*

Le coût de l'ouvrage se décompose comme suit :

Construction	8 732 000 francs
Honoraires architecte et direction	785 000 francs
Honoraires ingénieurs spécialisés	873 000 francs
Quote-part foncier	1 369 000 francs
Frais de portage	54 000 francs
Mobilier et équipement pédagogique	695 000 francs
Total	12 508 000 francs
TVA (8,1%)	1 013 148 francs
Total TTC	13 521 148 francs
Renchérissment (2%)	273 000 francs
Divers et imprévus (5%)	675 000 francs
TOTAL COÛT TTC	14 469 148 francs
Arrondi à	14 500 000 francs

7.2 *Projet « Val d'Arve-Bout du Monde »*

Le coût de l'ouvrage se décompose comme suit :

Construction	8 605 000 francs
Honoraires architecte et direction	774 450 francs
Honoraires ingénieurs spécialisés	860 500 francs
Quote-part foncier	1 290 750 francs
Mobilier et équipement pédagogique	687 000 francs
Total	12 217 700 francs
TVA (8,1%)	989 634 francs
Total TTC	13 207 334 francs
Renchérissment (2%)	260 000 francs
Divers et imprévus (5%)	660 000 francs
TOTAL COÛT TTC	14 127 334 francs
Arrondi à	14 000 000 francs

8. Financement du projet et subvention cantonale d'investissement

Au vu des relations établies depuis de nombreuses années avec le canton, la Fondation Astural et l'Association Astural ont contacté le DIP afin de pouvoir obtenir un soutien financier pour la réalisation de ces 2 bâtiments permettant la mise à disposition de 48 places supplémentaires, répondant ainsi à l'évolution des besoins exprimés par l'OMP.

8.1 Modalité de financement

8.1.1 Projet « Châtelaine 2 »

Le montant total de l'investissement pour ce projet se monte à 14,5 millions de francs.

La Fondation Astural s'est vu attribuer 2 aides financières de l'organe de répartition des bénéfices de la Loterie Romande, chacune de 2 millions de francs, ce qui correspond à 27,6% du financement. Ces dons sont conditionnés à l'obtention de l'autorisation de construire du bâtiment.

De son côté, la Fondation Astural va investir dans ce projet à concurrence de 3,5 millions de francs, sous la forme d'un prêt hypothécaire.

Le solde de l'investissement pour ce projet se monte donc à 7 millions de francs.

8.1.2 Projet « Val d'Arve-Bout du Monde »

Le montant total de l'investissement pour ce projet se monte à 14 millions de francs.

La Fondation Astural a obtenu une promesse de dons d'une fondation privée genevoise de 7 millions de francs, ce qui correspond à 50% du financement. Ce don est conditionné à l'obtention de l'autorisation de construire du bâtiment.

De son côté, la Fondation Astural va investir dans ce projet à concurrence de 3 millions de francs, sous forme de prêt hypothécaire.

Le solde de l'investissement pour ce projet se monte donc à 4 millions de francs.

8.1.3 Montant total du financement demandé

Le Conseil d'Etat dépose le présent projet de loi afin de proposer un soutien de 11 millions de francs pour couvrir le solde du montant nécessaire à la réalisation de ces 2 projets immobiliers.

Le financement total de ces 2 projets se décompose ainsi de la façon suivante :

Subvention cantonale (38,6%)	11 000 000 francs
Fonds privés (38,6%)	11 000 000 francs
Emprunt (prêts hypothécaires (22,8%))	6 500 000 francs
TOTAL TTC (100%)	28 500 000 francs

Si le montant de la subvention octroyée par des fonds publics pour le projet et/ou les prestations est supérieur à 50 % du coût total, les règles sur la passation des marchés publics doivent être respectées par l'entité subventionnée.

8.2 Modalités de versement

La subvention sera versée selon l'avancement du projet, après visite du chantier et vérification des décomptes financiers par l'office cantonal des bâtiments (OCBA), jusqu'à atteindre 80 % du montant accordé. Le dernier versement sera effectué sur présentation des décomptes finaux et vérification des travaux. Le solde de la subvention sera :

- totalement libéré, si le coût du projet atteint a minima le montant du devis général;
- libéré au prorata du coût final du projet si celui-ci est inférieur au montant du devis général.

9. Charges de fonctionnement liées et induites

9.1 Charges financières et amortissement

Au terme du projet, les intérêts pour une année complète représenteront 151 250 francs. Les charges d'amortissement représenteront 275 000 francs dès 2031.

9.2 Charges de fonctionnement liées et induites par les projets

Les coûts induits par l'encadrement de 48 places supplémentaires, soit le personnel éducatif, enseignant et thérapeutique, ainsi que les frais connexes, se montent à 5 344 704 francs par an, avec effet dès août 2028. Ces coûts seront intégrés au prochain contrat de prestations (2026-2030) liant le DIP à l'Association Astural.

Tout éventuel surcoût de fonctionnement demeure à charge de l'entité, compte tenu du caractère supplétif des fonds publics à toute autre source de financement (principe de subsidiarité, art. 8 de la loi sur les indemnités et les aides financières, du 15 décembre 2005 (LIAF; rs/GE D 1 11)).

10. Conclusion

Les présents projets ont le mérite non seulement de proposer des solutions de relogement de l'externat pédago-thérapeutique « La Châtelaine », mais également de proposer 48 places supplémentaires pour les besoins évalués par l'OMP dans le cadre de la planification de l'Etat, ainsi qu'une nouvelle antenne du SEI, partenaire privilégié dans la mise en place de la co-intervention dans les classes de 1P et 2P portée par le DIP.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexes :

- 1) *Préavis financier*
- 2) *Planification des dépenses et recettes d'investissement du projet*
- 3) *Planification des charges et revenus de fonctionnement du projet*
- 4) *Préavis technico-économique*
- 5) *Plans des futurs bâtiments « Châtelaine 2 » et « Val-d'Arve »*
- 6) *Budgets généraux des projets*
- 7) *Autorisations de construire du département du territoire*
- 8) *Statuts de la Fondation Astural*
- 9) *Rapport d'activité annuel et rapport de révision de la Fondation Astural 2024*



RÉPUBLIQUE ET
CANTON DE GENÈVE

PREAVIS FINANCIER

Ce préavis financier ne préjuge en rien des décisions qui seront prises en matière de politique budgétaire.

1. Attestation de contrôle par le département présentant le projet de loi

- ♦ Projet de loi présenté par le département du territoire.

- ♦ Objet :

Projet de loi ouvrant un crédit au titre de subvention cantonale d'investissement de 11 000 000 francs en faveur de la Fondation Astural pour deux projets de construction de bâtiments d'enseignement spécialisé « Châtelaine 2 » et « Val d'Arve »

- ♦ Rubrique budgétaire concernée :

CR 0504 - NAT 5650 Subventions d'invest. aux entreprises privées

- ♦ Politique publique concernée : F - Formations

- ♦ Coût total du projet d'investissement :

Dépenses d'investissement	11 000 000 francs
- Recettes d'investissement	0 franc
Investissements nets	11 000 000 francs

- ♦ Planification pluriannuelle de l'investissement :

(en millions de francs)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL
Dépenses brutes	-	3.0	4.0	1.8	2.2	-	-	11.0
Recettes brutes	-	-	-	-	-	-	-	-
Investissements nets	-	3.0	4.0	1.8	2.2	-	-	11.0

♦ Planification des charges et revenus de fonctionnement liés et induits :

Les tableaux financiers annexés au projet de loi intègrent la totalité des impacts financiers découlant du projet. ☒ oui ☐ non

(en millions de francs)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Dès 2033
Coûts liés nets	-	-	-	-	-	-	-	-
Coûts induits nets	0.00	-0.02	-2.38	-5.67	-5.76	-5.77	-5.77	-5.77
Coûts nets de fonctionnement	0.00	-0.02	-2.38	-5.67	-5.76	-5.77	-5.77	-5.77

♦ Planification financière :

Ce projet nécessite des charges de fonctionnement liées nécessaires à sa réalisation (ces charges n'étant pas comprises dans la demande de crédit du présent projet de loi, elles doivent faire l'objet d'une inscription annuelle au budget de fonctionnement). ☐ oui ☒ non

Les charges et revenus de fonctionnement liés et induits de ce projet seront inscrits au projet du budget de fonctionnement dès 2027. ☒ oui ☐ non

Le crédit d'investissement et les charges et revenus de fonctionnement liés et induits de ce projet sont inscrits au plan financier quadriennal 2026-2029. ☒ oui ☐ non

Autre remarque : -

Le département atteste que le présent projet de loi est conforme à la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat (LGAF), à la loi sur les indemnités et les aides financières (LIAF), au modèle comptable harmonisé pour les cantons et les communes (MCH2) et aux dispositions d'exécution adoptées par le Conseil d'Etat.

Genève, le : 18.05.26

Signature du responsable financier du département investisseur :

Genève, le : 18.05.2026

Signature du responsable financier du département utilisateur :

2. Avis du département des finances

Remarques complémentaires du département des finances :

Le projet de loi ne génère pas de coûts de fonctionnement lié pour l'Etat.

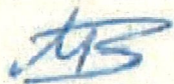
Les coûts de fonctionnement induit (hors charges financières et amortissements) comprennent le financement de 48 places supplémentaires (personnel éducatif, enseignant, thérapeutique et frais connexes). Ces charges seront intégrées au prochain contrat de prestations liant le DIP à l'Association Astural. Elles prennent la forme de subventions à verser annuellement de 2,23 millions en 2028 et de 5,34 millions dès 2029.

Tout éventuel surcoût de fonctionnement demeure à charge de l'entité.

Les charges financières (intérêts) et des charges d'amortissements évoluent progressivement dès 2027 pour atteindre 0,43 million dès 2031.

Genève, le : 18.05.2026

Visa du département des finances :



N.B. : Le présent préavis financier est basé sur le PL, son exposé des motifs, les tableaux financiers et ses annexes transmis le 11 mai 2026.

1. PLANIFICATION DES DEPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT DU PROJET

Projet de loi ouvrant un crédit au titre de subvention cantonale d'investissement de 11 000 000 francs en faveur de la Fondation Astural pour deux projets de construction de bâtiments d'enseignement spécialisé « Châtelaïne 2 » et « Val d'Arve »

Projet présenté par le département du territoire

(montants annuels, en millions de fr.)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL
Dépenses d'investissement	0.0	3.0	4.0	1.8	2.2	0.0	0.0	11.0
Recettes d'investissement	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Investissement net	0.0	3.0	4.0	1.8	2.2	0.0	0.0	11.0
Bâtiment - Subv. Invest.	0.0	3.0	4.0	1.8	2.2	0.0	0.0	11.0
Recettes	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Aucun	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Recettes	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Aucun	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Recettes	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Aucun	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Recettes	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Remarques :

Date et signature direction financière (investisseur) :

18.05.26

Date et signature direction financière (utilisateur) :

18.05.2026

2. PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DU PROJET

Projet de loi ouvrant un crédit au titre de subvention cantonale d'investissement de 11 000 000 francs en faveur de la Fondation Astural pour deux projets de construction de bâtiments d'enseignement spécialisé « Châtelaine 2 » et « Val d'Arve »

Projet présenté par le département du territoire

(montants annuels, en mio de fr.)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Dès 2033
TOTAL charges liées et induites	0.00	0.02	2.38	5.67	5.76	5.77	5.77	5.77
Charges en personnel [30]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
30 Salaires	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ETP Nombre Equivalent Temps Plein	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Biens et services et autres charges [31]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges financières [34]	0.00	0.02	0.07	0.11	0.14	0.15	0.15	0.15
Amortissements [33 + 366 - 466]	0.00	0.00	0.09	0.22	0.28	0.28	0.28	0.28
Subventions [363 + 369]	0.00	0.00	2.23	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34
Autres charges [30 à 36]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL revenus liés et induits	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Prestations propres sur immobilisations (activation charges de personnel) [43]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Autres Revenus [40 à 46]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
[RESULTAT NET LIE ET INDUIT	0.00	-0.02	-2.38	-5.67	-5.76	-5.77	-5.77	-5.77

Remarques :

Date et signature direction financière (investisseur) :

18.05.12

Date et signature direction financière (utilisateur) :

18.05.2026



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département du Territoire
Office cantonal des bâtiments

PREAIS TECHNICO-ECONOMIQUE

Subvention cantonale d'investissement en faveur de la Fondation Astural

Rapport d'analyse des estimations financières concernant les projets de construction de bâtiments d'enseignement spécialisé « Châtelaine 2 » et « Val d'Arve »





TABLE DES MATIERES

1	INTRODUCTION	2
----------	---------------------	----------

2	BASES POUR L'ANALYSE DES COÛTS DE CONSTRUCTION	2
----------	---	----------

2.1	DOCUMENTS À DISPOSITION	2
2.2	PROGRAMME DU PROJET « CHÂTELAINE 2 »	3
2.3	PROGRAMME DU PROJET « VAL D'ARVE »	4

3	ANALYSE TECHNICO-ÉCONOMIQUE DU PROJET « CHÂTELAINE 2 »	5
----------	---	----------

3.1	TABLEAU RÉCAPITULATIF DES COÛTS PAR CFC	5
3.2	ANALYSE FINANCIÈRE DES RATIOS RÉSULTANTS	5
3.3	RÉCAPITULATIF DES COÛTS ET RATIOS	6
3.4	GRAPHIQUE DES VALEURS RÉFÉRENTIELLES	6
3.5	FICHE PROJET DEVIS PAR CFC/ E-CCC-BÂT	7

4	ANALYSE TECHNICO-ÉCONOMIQUE DU PROJET « VAL D'ARVE »	8
----------	---	----------

4.1	TABLEAU RÉCAPITULATIF DES COÛTS PAR CFC	8
4.2	ANALYSE FINANCIÈRE DES RATIOS RÉSULTANTS	8
4.3	RÉCAPITULATIF DES COÛTS ET RATIOS	9
4.4	GRAPHIQUE DES VALEURS RÉFÉRENTIELLES	9
4.5	FICHE PROJET DEVIS PAR CFC/ E-CCC-BÂT	10

5	CONCLUSION	11
----------	-------------------	-----------



1 INTRODUCTION

Le présent projet de loi vise à accorder un crédit au titre de subvention cantonale d'investissement de 11 000 000 francs en faveur de la Fondation Astural pour deux projets de construction de bâtiments d'enseignement spécialisé « Châtelaine 2 » et « Val d'Arve ».

La Fondation Astural est propriétaire de la parcelle N°1119/16, sise 92, route de Vernier, 1219 Châtelaine, sur laquelle se trouve un immeuble occupé par l'externat pédagogique « La Châtelaine », structure de l'Association Astural, lequel sera démoli avec la réalisation du PLQ n° 29847. De ce fait, l'externat « La Châtelaine » devra donc impérativement être relogé.

Dans le cadre du développement dudit PLQ, réalisé par Losinger Marazzi SA, il a été proposé à la Fondation Astural d'acquérir le bâtiment C2 situé entre la route de Vernier et les voies CFF, soit au 108C-108D, route de Vernier, lequel permettra non seulement, la relocalisation de l'externat, mais encore la création d'un externat supplémentaire répondant aux besoins exprimés par l'office médico-pédagogique (ci-après OMP) et d'une antenne du service éducatif itinérant. L'ensemble de ce projet est dénommé « Châtelaine 2 ».

De même, en fonction de l'évolution des besoins exprimés par l'OMP, il a été demandé à l'Astural de développer de nouvelles écoles spécialisées. Or, la Fondation a eu l'opportunité de se voir proposer d'intégrer une opération immobilière dénommée « Val d'Arve-Bout du Monde », située sur la parcelle 3413 Genève-Plainpalais, entre l'Arve, la route de Vessy et l'EMS « Val-Fleury » (MZ N°29444 adopté par le Grand-Conseil en 2007, Loi 9896 création de la zone de développement 3), 3, route de Vessy, dans laquelle deux écoles spécialisées peuvent être réalisées.

Ce soutien de l'Etat de Genève à la Fondation Astural permettra donc la construction de 2 nouvelles écoles spécialisées pour le projet « Val d'Arve », ainsi que le relogement et l'extension de l'externat Châtelaine 1, 1 nouvel externat, et 1 nouvelle antenne du service éducatif itinérant (SEI) pour le projet « Châtelaine 2 ».

Ces deux bâtiments pourront accueillir 22 places pour le projet « Châtelaine 2 » et 26 places pour le projet « Val d'Arve », soit 48 mineurs à besoins particuliers au total.

2 BASES POUR L'ANALYSE DES COÛTS DE CONSTRUCTION

2.1 DOCUMENTS À DISPOSITION

- Les quantités de références calculées par le bureau d'architecture « Atelier 109 » (surfaces de plancher et volumes SIA) en date du 17 octobre 2025.
- L'estimation financière des travaux pour le projet « Châtelaine 2 » et le projet « Val d'Arve »,
- Les plans d'autorisation de construire établis par le bureau d'architecture « Atelier 109 » en dates du 24 et 30 octobre 2025 pour le projet « Val d'Arve », et du 11 février 2025 pour le projet « Châtelaine 2 ».



2.2 PROGRAMME DU PROJET « CHÂTELAINE 2 »

Le programme des locaux est développé sur 4 niveaux et se décompose comme suit :

- Le relogement de l'externat « La Châtelaine » au rez-de-chaussée et premier étage de la montée nord-ouest du bâtiment C2.
- Un externat supplémentaire au 2ème et 3ème étage de la montée nord-ouest du bâtiment C2.
- Une antenne du SEI au rez-de-chaussée de la montée nord-ouest du bâtiment C2.

➤ Programmes des externats pédago-thérapeutiques

La Fondation prévoit de réaliser pour l'externat au rez-de-chaussée et 1er étage du bâtiment :

- 1 salles de jeux et 1 salle de motricité
- 1 salle de réunions d'équipe éducative
- 1 espace fonctionnel
- 1 salle d'entretiens
- 1 espace polyvalent
- 1 espace de nettoyage
- 7 toilettes pour enfants et adultes avec lavabos, dont une accessible aux PMR
- 1 bureau de direction
- 1 vestiaire
- 1 cuisine – salle à manger
- 1 bureau psychologue
- 1 bureau logopédiste
- 1 salle de soins
- 4 salles de classe
- 1 local électrique

Par ailleurs, l'externat au 2ème et 3ème étage comportera :

- 1 salles de jeux
- 1 salle de motricité
- 1 salle de réunions d'équipe éducative
- 1 salle d'entretiens
- 1 salle de lecture
- 1 espace polyvalent
- 1 espace de nettoyage
- 6 toilettes pour enfants et adultes avec lavabos
- 1 toilette avec douche
- 1 bureau de direction
- 1 vestiaire
- 1 cuisine – salle à manger
- 1 bureau psychologue et 1 bureau logopédiste
- 1 salle de soins
- 4 salles de classe
- 1 local électrique

En sus des programmes détaillés ci-dessus, il est prévu l'aménagement d'un préau pour chaque externat, ainsi qu'en sous-sol des locaux techniques et vélos, dépôts et parkings destinés aux bus des externats.



➤ **Programme de l'antenne du service éducatif itinérant (SEI)**

En ce qui concerne le SEI, la Fondation prévoit de réaliser le programme suivant :

- 2 bureaux
- 1 cuisine
- 1 salle de réunions
- 1 salle d'entretiens
- 1 toilettes aux normes pour les personnes à mobilité réduite.
- Tous les locaux sont aménagés pour répondre aux normes d'accessibilités des personnes en situation de handicap.

2.3 PROGRAMME DU PROJET « VAL D'ARVE »

Une étude de faisabilité a été réalisée et prévoit d'intégrer deux écoles spécialisées au rez-de-chaussée et au 1er étage de l'immeuble B. La Fondation prévoit de réaliser pour chaque école spécialisée :

- 3 classes
- 1 salle d'entretien
- 1 salle thérapeutique
- 1 vestiaire enfant
- 1 vestiaire adulte
- 2 toilettes et lavabos enfants

Par ailleurs, il est prévu de mutualiser entre les deux écoles spécialisées, les locaux suivants :

- 1 cuisine et 1 salle à manger
- 1 salle de psychomotricité
- 1 salle de rangement matériel psychomotricité
- 1 salle de logopédie
- 1 salle de jeux
- 1 salle de bricolage
- 1 salle de sensibilisation sensorielle (snoezelen)
- 2 toilettes et lavabos adultes dont une accessible aux personnes à mobilité réduite
- 1 douche
- 1 buanderie
- 1 local pour l'économat et 1 local informatique
- 1 salle des professeurs
- 1 salle de réunion
- 1 secrétariat
- 1 salle de conférence avec annexe
- 1 kitchenette
- 1 local de rangement

En sus des programmes détaillés ci-dessus, il est prévu l'aménagement d'un préau pour chaque école, ainsi qu'en sous-sol des locaux techniques et vélos, dépôts et parkings destinés aux bus des externats.

Tous les locaux sont aménagés pour répondre aux normes d'accessibilités des personnes en situation de handicap.

3

ANALYSE TECHNICO-ÉCONOMIQUE DU PROJET « CHÂTELAINE 2 »

3.1

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES COÛTS PAR CFC

Le montant de réalisation pour construction du bâtiment d'enseignement spécialisé Châtelaine 2 est, à ce jour, **estimé à 14'500'000,- CHF TTC** et se décompose comme suit :

Code des frais CFC		CHF TTC	% CFC 0 à 9
0	TERRAIN	1'479'889	
1	TRAVAUX PREPARATOIRES	58'374	0.4%
2	BATIMENT	8'607'264	59.4%
	20 Excavation, terrassements	315'168	2.2%
	21 Gros Œuvre 1	1'558'738	10.7%
	22 Gros Œuvre 2	917'408	6.3%
	23 Installations électriques	1'368'171	9.4%
	24 Chauffage, ventilation, conditionnement d'air	1'015'135	7.0%
	25 Installations sanitaires	750'051	5.2%
	26 Installations de transport	54'971	0.4%
	27 Aménagement intérieurs 1	1'324'195	9.1%
	28 Aménagement intérieurs 2	1'303'428	9.0%
3	EQUIPEMENTS	687'395	4.7%
4	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	144'633	1.0%
5	FRAIS SECONDAIRES	978'852	6.8%
6	HONORAIRES	1'792'298	12.4%
9	AMEUBLEMENT, DECORATION	751'295	5.2%
CFC 0-9	Total coûts de réalisation	14'500'000	100.0%
CFC 1-4	Total coûts du Projet	9'497'666	65.5%
CFC 6	Honoraires	1'792'298	12.4%

3.2

ANALYSE FINANCIÈRE DES RATIOS RÉSULTANTS

➤ Surfaces, volumes

Surface totale de plancher SP = 2'032 m2 et volume total bâti VB = 7'561 m3

➤ Valeurs statistiques

Ratio TTC au m2 de plancher, SIA 416 pour le CFC 2 + CFC 6
10'399'562 francs / 2'032 m2 = 5'118 francs / m2 → conforme

Ratio TTC au m3, SIA 416 pour le CFC 2 + CFC 6
10'399'562 francs / 7'561 m3 = 1'375 francs /m3 → conforme

Ratio TTC au m2 pour le CFC 2 uniquement
8'607'264 francs / 2'032 = 4'236 francs / m2 → conforme

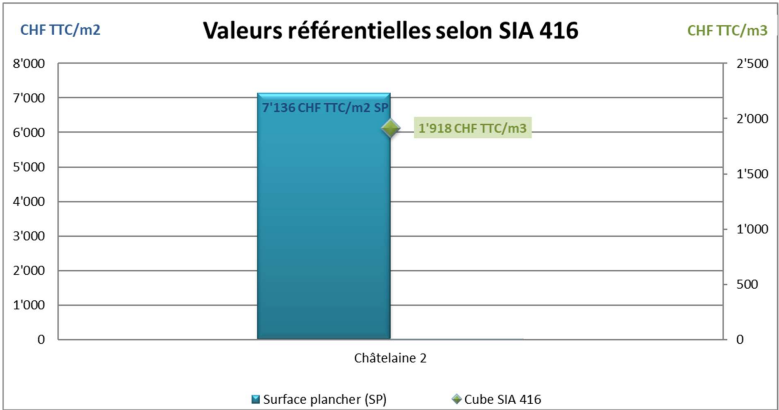
Ratio TTC au m3 pour le CFC 2 uniquement
8'607'264 francs / 7'561 m3 = 1'138 francs / m3 → conforme

Les ratios résultants selon les valeurs référentielles issues de la SIA 416 sont conformes aux standards pour ce type de travaux.

3.3 RÉCAPITULATIF DES COÛTS ET RATIOS

Code des frais CFC	Unité	CFC 0-9 Coûts de réalisation	CFC 1-4 Total coûts du Projet	CFC 6 Honoraires	CFC 2 Bâtiment
Coût total	CHF TTC	14'500'000	9'497'666	1'792'298	8'607'264
Proportion de répartition du coût	% CFC 0 à 9	100%	66%	12%	59%
Coût / m3 SIA 416	CHF TTC/m3 VB	1'918	1'256	237	1'138
Coût / surface de plancher	CHF TTC/m2 SP	7'136	4'674	882	4'236

3.4 GRAPHIQUE DES VALEURS RÉFÉRENTIELLES



3.5 FICHE PROJET DEVIS PAR CFC/E-CCC-BAT

Code des frais CFC		CHF TTC	% CFC 0 à 9	CHF TTC/m3 VB	CHF TTC/m2 SP
0	TERRAIN	1'479'889	10.2%	196	728
1	TRAVAUX PREPARATOIRES	58'374	0.4%	8	29
2	BATIMENT	8'607'264	59.4%	1'138	4'236
20	Excavation, terrassements	315'168	2.2%	42	155
21	Gros Œuvre 1	1'558'738	10.7%	206	767
22	Gros Œuvre 2	917'408	6.3%	121	451
23	Installations électriques	1'368'171	9.4%	181	673
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air	1'015'135	7.0%	134	500
25	Installations sanitaires	750'051	5.2%	99	369
26	Installations de transport	54'971	0.4%	7	27
27	Aménagement intérieurs 1	1'324'195	9.1%	175	652
28	Aménagement intérieurs 2	1'303'428	9.0%	172	641
3	EQUIPEMENTS	687'395	4.7%	91	338
4	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	144'633	1.0%	19	71
5	FRAIS SECONDAIRES	978'852	6.8%	129	482
6	HONORAIRES	1'792'298	12.4%	237	882
9	AMEUBLEMENT, DECORATION	751'295	5.2%	99	370
CFC 0-9	Total coûts de réalisation	14'500'000	100%	1'918	7'136
CFC 1-4	Total coûts du Projet	9'497'666	66%	1'256	4'674
CFC 6	Honoraires	1'792'298	12%	237	882

Code des coûts eCCC-Bât (F12)		CHF TTC	% A à Z	CHF TTC/m3 VB	CHF TTC/m2 SP
A	TERRAIN	1'479'889	10.2%	196	728
B	TRAVAUX PREPARATOIRES	373'542	2.6%	49	184
C	GROS-ŒUVRE	1'558'738	10.7%	206	767
D	INSTALLATIONS	3'188'327	22.0%	422	1'569
E	REVETEMENT DE FACADES	917'408	6.3%	121	451
F	TOITURES (compris dans revêtement de façades)	-	0.0%	-	-
G	AMENAGEMENTS INTERIEURS	2'627'622	18.1%	348	1'293
H	INSTALLATIONS SPECIFIQUES	687'395	4.7%	91	338
I	ABORDS DE BATIMENTS	144'633	1.0%	19	71
J	AMEUBLEMENT, DECORATION	751'295	5.2%	99	370
V	ETUDE DE PROJET	1'792'298	12.4%	237	882
W	FRAIS SECONDAIRES	-	0.0%	-	-
Y	PROVISIONS	978'852	6.8%	129	482
Z	Taxe sur la valeur ajoutée	compris	0.0%	-	-
C à G	Total coûts de l'ouvrage	8'292'096	57%	1'097	4'081
B à W	Total coûts de réalisation	12'041'259	83%	1'593	5'926
A à Z	Total coûts d'investissement	14'500'000	100%	1'918	7'136

4

ANALYSE TECHNICO-ÉCONOMIQUE DU PROJET « VAL D'ARVE »

4.1

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES COÛTS PAR CFC

Le montant de réalisation pour construction du bâtiment d'enseignement spécialisé « Val d'Arve » est, à ce jour, **estimé à 14'000'000,- CHF TTC** et se décompose comme suit :

Code des frais CFC		CHF TTC	% CFC 0 à 9
0	TERRAIN	1'395'301	
1	TRAVAUX PREPARATOIRES	0	-
2	BATIMENT	8'006'871	57.2%
	20 Excavation, terrassements	293'183	2.1%
	21 Gros Œuvre 1	1'450'009	10.4%
	22 Gros Œuvre 2	853'415	6.1%
	23 Installations électriques	1'272'736	9.1%
	24 Chauffage, ventilation, conditionnement d'air	944'325	6.7%
	25 Installations sanitaires	697'731	5.0%
	26 Installations de transport	51'137	0.4%
	27 Aménagement intérieurs 1	1'231'827	8.8%
	28 Aménagement intérieurs 2	1'212'508	8.7%
3	EQUIPEMENTS	1'013'555	7.2%
4	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	281'580	2.0%
5	FRAIS SECONDAIRES	792'665	5.7%
6	HONORAIRES	1'767'381	12.6%
9	AMEUBLEMENT, DECORATION	742'647	5.3%
CFC 0-9	Total coûts de réalisation	14'000'000	100.0%
CFC 1-4	Total coûts du Projet	9'302'006	66.4%
CFC 6	Honoraires	1'767'381	12.6%

2.2

ANALYSE FINANCIÈRE DES RATIOS RÉSULTANTS

➤ Surfaces, volumes

Surface totale de plancher SP = 1'876 m2 et volume total bâti VB = 5'632 m3

➤ Valeurs statistiques

Ratio TTC au m2 de plancher, SIA 416 pour le CFC 2 + CFC 6

9'774'252 francs / 1'876 m2 = 5'210 francs / m2 → conforme

Ratio TTC au m3, SIA 416 pour le CFC 2 + CFC 6

9'774'252 francs / 5'632 m3 = 1'735 francs /m3 → conforme

Ratio TTC au m2 pour le CFC 2 uniquement

8'006'871 francs / 1'876 = 4'268 francs / m2 → conforme

Ratio TTC au m3 pour le CFC 2 uniquement

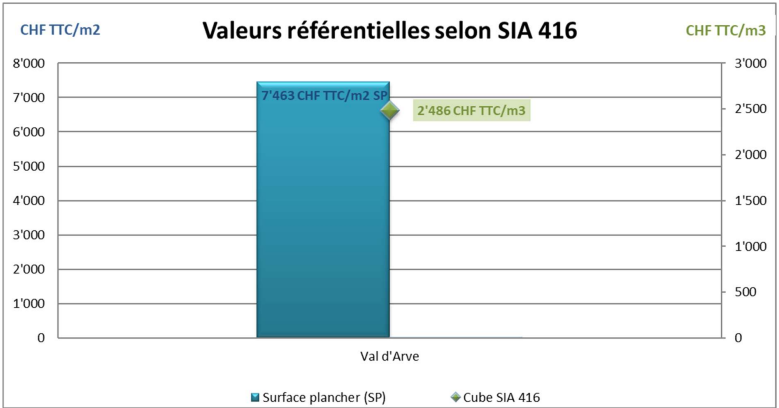
8'006'871 francs / 5'632 m3 = 1'422 francs / m3 → conforme

Les ratios résultants selon les valeurs référentielles issues de la SIA 416 sont conformes aux standards pour ce type de travaux.

4.3 RÉCAPITULATIF DES COÛTS ET RATIOS

Code des frais CFC	Unité	CFC 0-9 Coûts de réalisation	CFC 1-4 Total coûts du Projet	CFC 6 Honoraires	CFC 2 Bâtiment
Coût total	CHF TTC	14'000'000	9'302'006	1'767'381	8'006'871
Proportion de répartition du coût	% CFC 0 à 9	100%	66%	13%	57%
Coût / m3 SIA 416	CHF TTC/m3 VB	2'486	1'652	314	1'422
Coût / surface de plancher	CHF TTC/m2 SP	7'463	4'958	942	4'268

4.4 GRAPHIQUE DES VALEURS RÉFÉRENTIELLES





REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département du Territoire
Office cantonal des bâtiments

4.5 FICHE PROJET DEVIS PAR CFC/E-CCC-BAT

Code des frais CFC	CHF TTC	% CFC 0 à 9	CHF TTC/m3 VB	CHF TTC/m2 SP
0 TERRAIN	1'395'301	10.0%	248	744
1 TRAVAUX PREPARATOIRES	0	-	-	-
2 BATIMENT	8'006'871	57.2%	1'422	4'268
20 Excavation, terrassements	293'183	2.1%	52	156
21 Gros Œuvre 1	1'450'009	10.4%	257	773
22 Gros Œuvre 2	853'415	6.1%	152	455
23 Installations électriques	1'272'736	9.1%	226	678
24 Chauffage, ventilation, conditionnement d'air	944'325	6.7%	168	503
25 Installations sanitaires	697'731	5.0%	124	372
26 Installations de transport	51'137	0.4%	9	27
27 Aménagement intérieurs 1	1'231'827	8.8%	219	657
28 Aménagement intérieurs 2	1'212'508	8.7%	215	646
3 EQUIPEMENTS	1'013'555	7.2%	180	540
4 AMENAGEMENTS EXTERIEURS	281'580	2.0%	50	150
5 FRAIS SECONDAIRES	792'665	5.7%	141	423
6 HONORAIRES	1'767'381	12.6%	314	942
9 AMEUBLEMENT, DECORATION	742'647	5.3%	132	396
CFC 0-9 Total coûts de réalisation	14'000'000	100%	2'486	7'463
CFC 1-4 Total coûts du Projet	9'302'006	66%	1'652	4'958
CFC 6 Honoraires	1'767'381	13%	314	942

Code des coûts eCCC-Bât (F/12)	CHF TTC	% A à Z	CHF TTC/m3 VB	CHF TTC/m2 SP
A TERRAIN	1'395'301	10.0%	248	744
B TRAVAUX PREPARATOIRES	293'183	2.1%	52	156
C GROS-ŒUVRE	1'450'009	10.4%	257	773
D INSTALLATIONS	2'965'929	21.2%	527	1'581
E REVETEMENT DE FACADES	853'415	6.1%	152	455
F TOITURES (compris dans revêtement de façades)	-	0.0%	-	-
G AMENAGEMENTS INTERIEURS	2'444'334	17.5%	434	1'303
H INSTALLATIONS SPECIFIQUES	1'013'555	7.2%	180	540
I ABORDS DE BATIMENTS	281'580	2.0%	50	150
J AMEUBLEMENT, DECORATION	742'647	5.3%	132	396
V ETUDE DE PROJET	1'767'381	12.6%	314	942
W FRAIS SECONDAIRES	-	0.0%	-	-
Y PROVISIONS	792'665	5.7%	141	423
Z Taxe sur la valeur ajoutée	compris	0.0%	-	-
C à G Total coûts de l'ouvrage	7'713'687	55%	1'370	4'112
B à W Total coûts de réalisation	11'812'034	84%	2'097	6'296
A à Z Total coûts d'investissement	14'000'000	100%	2'486	7'463



5 CONCLUSION

Préavis financier, recommandation économiste OCBA :

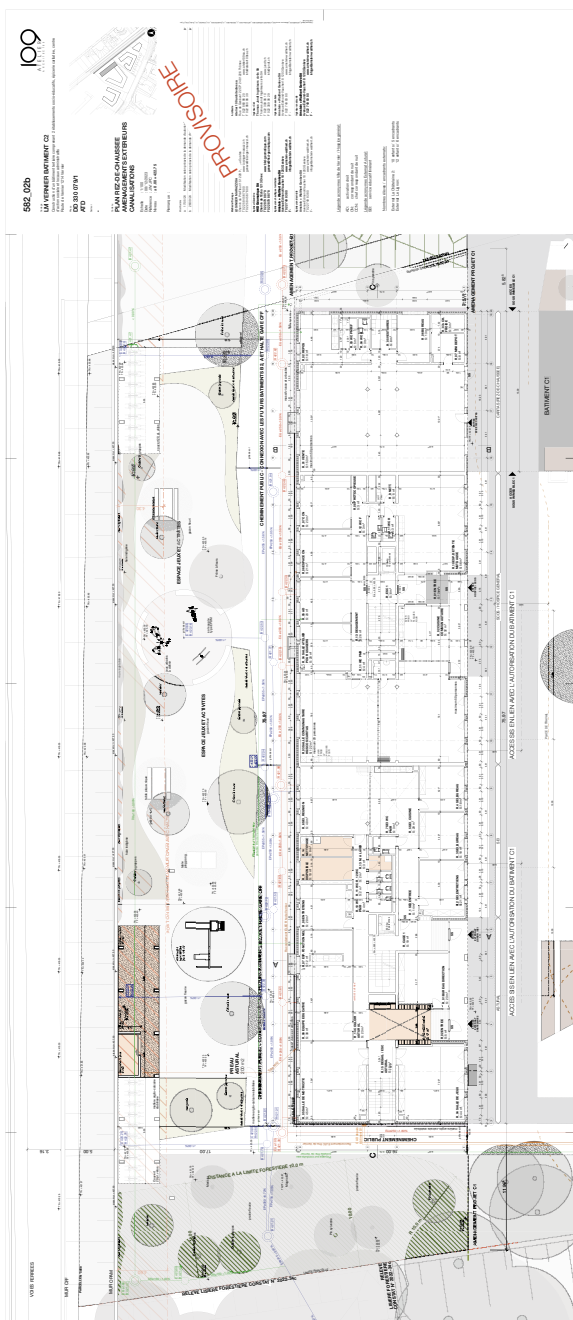
Sur la base des documents remis et de l'examen du dossier, nous pouvons admettre un montant de réalisation de 14'500'000 francs TTC en vue de la réalisation du bâtiment d'enseignement spécialisé « Châtelaine 2 », et de 14'000'000 francs TTC en vue de la réalisation du bâtiment d'enseignement spécialisé « Val d'Arve ».

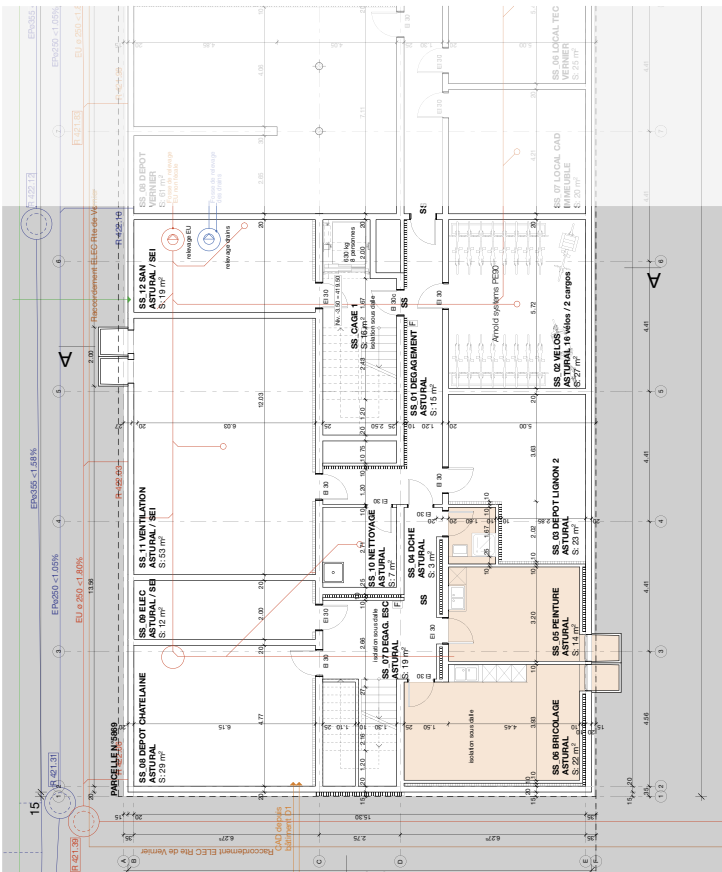
A noter que les rubriques d'acquisition foncière (CFC 0) et de renchérissement (CFC 58), font parties du présent rapport d'analyse financière pour les projets « Châtelaine 2 » et « Val d'Arve ».

Genève, le mardi 28 avril 2026

Rapport établi par :

Nourdine HASNAOUI, économiste OCBA





PROVISOIRE

5821_21 ASTURAL CHATELAINE 2

WERNER BATIMENT C2

ASTURAL

PLAN SOUS SOL

Architecte

Atelier 109 architectes sa

T 022 860 88 20

F 022 860 88 30

info@atelier109.ch

60%: 1:100

1:100

1:100

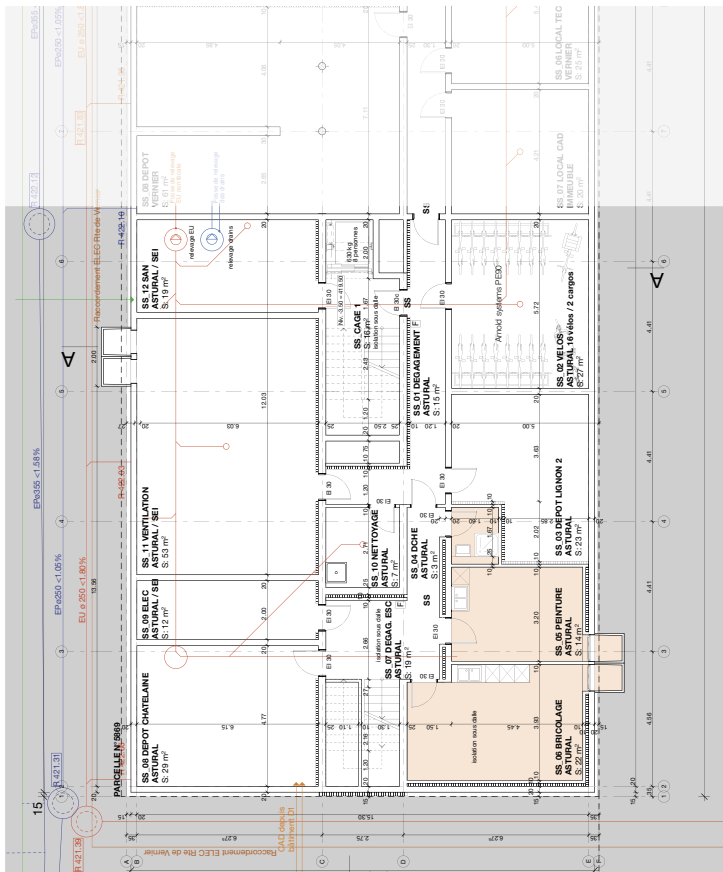
1:100

1:100

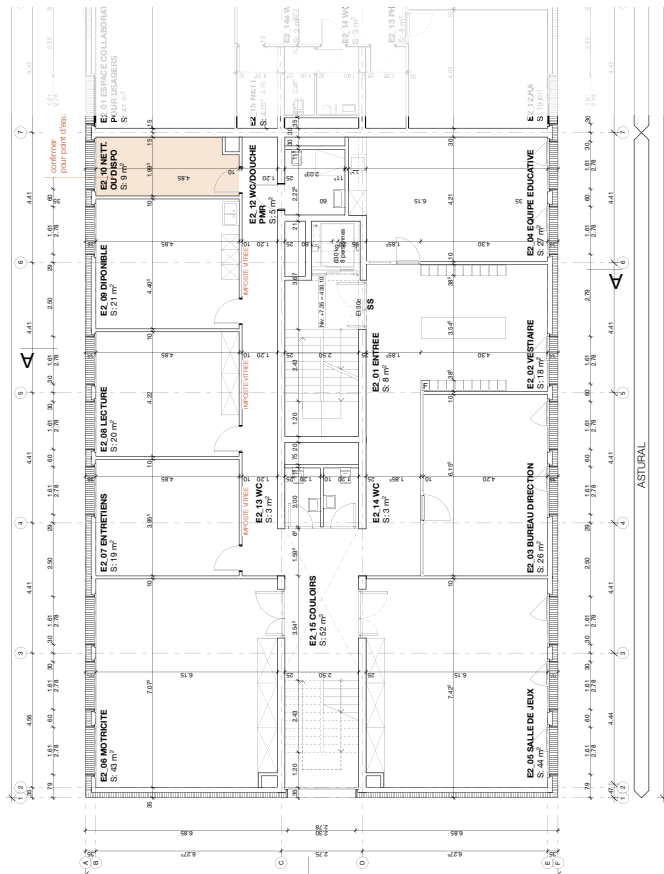
1:100

1:100

1:100







6031 1100
1102500000
JW

PROVISOIRE
5821_24 ASTURAL CHATELAINE 2
AU VERNIER BATIMENT C2
PLAN ETAGE 2

Architectes
Atelier 109 architectes sa
1102500000
CP 248 1203 Thoirs
T 022 800 816 20
F 022 800 816 30
www.atelier109.ch
info@atelier109.ch



6011 1100
1172500000
JW

Atelier 109 architectes sa
CH-1015 Yverdon
CP 248 1203 Thoiry

T 022 860 86 20
F 022 860 86 30

www.atelier109.ch
info@atelier109.ch

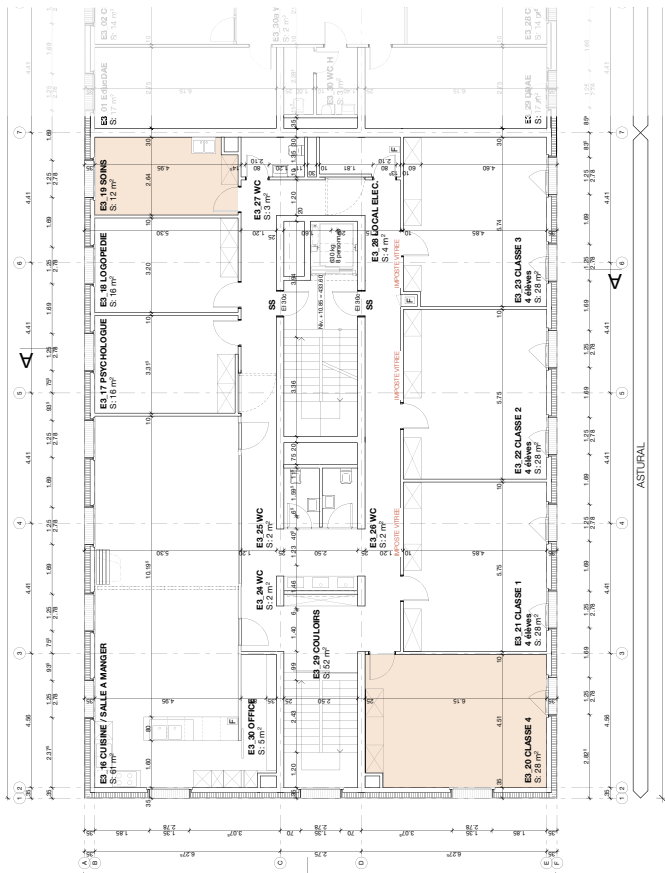
PROVISOIRE

5821_25 ASTURAL CHATELAIN 2

AV VERNER BATIMENT C2

PLAN ETAGE 3

Architecte



109
ATELIER
ARCHITECTES

549_01-01

VÁL D'ARVE - BOUT DU MONDE

Sous-sol-1

Echelle : 1/200
Date : 15/04/20
Dessiné : JA



109
ATELIER
ARCHITECTES

549_01-02

VÁL D'ARVE - BOUT DU MONDE

SOUS-SOL -2

Echelle : 1/200
Date : 10/04/05
Dessinateur : JA

	Parking bâtiment A	Parking bâtiment A sous-sol 2
	Places voiture: 31	Places voiture: 29
	Places moto: 12	Places moto: 12
	Parking bâtiment B	Parking bâtiment B sous-sol 2
	Places voiture: 35	Places voiture: 26
	Places moto: 12	Places moto: 9
	Parking bâtiment C	Parking bâtiment C
	Places voiture: 38	Places voiture: 13
	Places moto: 13	Places moto: 9
	Parking bâtiment D	Parking bâtiment D sous-sol 2
	Places voiture: 45	Places voiture: 45
	Places moto: 15	Places moto: 15
	Parking Astural	Parking Astural sous-sol 2
	Places mini-bus: 3	Places mini-bus: 3
	Places voiture: 5	Places voiture: 5
	Places moto: 5	Places moto: 5



Résumé du programme	Taux %	Châtelaine 2		Val d'Arve	
		CHF	Notes	CHF	Notes
			Relèvement et extension externat Châtelaine 1 + 1 nouvel externat -> 22 places places supplémentaires + 1 nouvelle antenne SEI		2 nouvelles écoles spécialisées -> 26 places supplémentaires
Construction		8732'000		8'605'000	17'337'000
Honoraires architecte et direction des travaux		785'000		774'450	1'559'450
Honoraires ingénieurs spécialistes		873'000		860'500	17'33'500
Quote-part du fondier		1'369'000		1'290'750	2'659'750
Frais de portage		54'000		—	54'000
Mobilier et équipement pédagogique		695'000		687'000	1'382'000
Total HT		12'508'000		12'217'700	24'725'700
TVA (8,1 %)	8,1%	1'013'148		989'634	2'002'782
Total TTC	≈	13'521'148		13'207'334	26'728'482
Renchérissment	≈2%	273'000		260'000	533'000
Divers et imprévus	5%	675'000		660'000	1'335'000
Total TTC		14'469'148		14'127'334	28'596'482
Arrondi à		14'500'000		14'000'000	28'500'000
FP Fondation Astural (yc. PH)		3'500'000		3'000'000	6'500'000
Promesses de dons		4'000'000	soit: 2'000'000 le 26.06.2019 soit: 2'000'000 le 31.03.2021	7'000'000	soit: 4'000'000 le 05.11.2024 soit: 3'000'000 le 06.02.2026
Projet de loi de crédit d'investissement		7'000'000		4'000'000	11'000'000
Total financement		14'500'000		14'000'000	28'500'000

Autorisation préalable

Autorisation de construire

Chantier

Mise à disposition

—

Déposé 12.2023

12.2026 - 06.2029

Rentrée scolaire 2025-2030

Délivrée 09.2023

Déposé 11.2025

01.2027 - 06.2029

Rentrée scolaire 2029-2030

28/04/2026 11:02

DD/330079/1

DD n°330079/1 - Construction d'un bâtiment administratif avec parking souterrain, aménagement...



DD n°330079/1 - Construction d'un bâtiment administratif avec parking souterrain, aménagements extérieurs, installation de panneaux solaires en toiture et abattage d'arbres - Installation de climatisation de confort et procédé



Parcelles	5868;1281;373;5869
Adresse de l'objet	108D, Route de Vernier,108C, Route de Vernier
Commune	Vernier
Zone - Zone préexistante	D2-5
Statut	EN_SYNTHESE
Date du statut	22.12.2023
Déposé le	14.12.2023
Requérants	Losinger Marazzi SA Mme Anne Hospital
Mandataire	Atelier 109 SA M Jean-Pierre GHISALBERTI
Propriétaires	Fondation Emile Dupont Mme Anita Frei Maulini SA M Michel Maulini Joseph Cerutti M Stéphane Pierre Cerutti

28/04/2026 11:02

DP/328369/1

DP n°328369/1 - Construction de quatre immeubles de logements et d'un garage souterrain, abatt...



DP n°328369/1 - Construction de quatre immeubles de logements et d'un garage souterrain, abattage et/ou élagage d'arbres hors forêt (RCVA)



Parcelles 3413

Adresse de l'objet 3, Route de Vessy

Commune Genève-Plainpalais

Zone - Zone préexistante D3-BF;D3-V;BF

Statut DECIDE

Date du statut 17.09.2024

Déposé le 30.08.2023

Décidé le 17.09.2024

Valeur décision Autorisation

Fin de validité 17.09.2026

Avis FAO décision [2e8655a4-95e0-4de2-a126-4088394a571e](#)

Requérants Société Immobilière Champel-Falaises SA
M Jean Degaudenzi

Mandataire Atelier 109 SA
M Jean-Pierre GHISALBERTI

Propriétaires Société Immobilière Champel-Falaises SA
M Jean Degaudenzi

Modification selon décision
de l'ASFIP du

11 janvier 2024

RC GE FOND 07030/1990
CHE - 114.408.863
1267 18.01.2024 002
736 868 000001194948 00000 - 2

STATUTS DE LA FONDATION ASTURAL

PRÉAMBULE

La fondation ASTURAL a été créée le 30 avril 1990 par l'Association ASTURAL en la dotant d'un capital initial constitué par l'apport que la fondatrice lui a fait notamment sous la forme de biens-fonds [cf. acte de fondation et statuts de la fondation ASTURAL enregistré à Genève le 9 mai 1990].

Avec pour déclencheur le déménagement dans de nouveaux locaux réalisés en 2023, et la nécessité de faire approuver ce changement de siège par l'autorité de surveillance cantonale compétente, le Conseil de fondation a estimé opportun de moderniser et d'actualiser les statuts de la fondation ASTURAL.

Il est à relever que ces modifications sont apportées sans changement d'orientation quant au but poursuivi et à l'organisation de la fondation.

I. Nom, siège, but et patrimoine de la fondation

Art. 1

Dénomination Il est constitué, conformément aux articles 80, et ss du code civil suisse et aux dispositions spéciales ci-après, une fondation jouissant de la personnalité juridique, dénommée « FONDATION ASTURAL ».

Art. 2

Siège Le siège de la Fondation est à Thônex (Canton de Genève).

Art. 3

Durée La durée de la Fondation est indéterminée.

Art. 4

Surveillance et inscription au registre du commerce ¹ La Fondation placée sous la surveillance de l'autorité de surveillance cantonale compétente.
² La Fondation est inscrite au registre du commerce.

Art. 5

But ¹ La Fondation a pour but de soutenir, promouvoir et rendre possible l'activité de l'Association ASTURAL.
² L'objet de la Fondation est notamment de mettre à disposition, gérer, s'il y a lieu développer, le patrimoine immobilier acquis à divers titres, notamment par des dons et legs qui lui ont été faits ou lui sont faits en vue de rechercher ce but et d'exercer cette activité.
³ La Fondation doit assurer de la sorte, la sécurité et la permanence dans l'attribution de ses biens aux buts ainsi définis.

[Handwritten signatures]

⁴ Dans le cadre de son but, la Fondation peut acquérir et aliéner ses biens, mais elle ne peut décider de diminution de son patrimoine, sauf pour sa survie économique et juridique.

⁵ Elle peut accorder à l'Association ASTURAL des subventions de fonctionnement, à condition qu'elles soient perçues sur des bénéfices nets, mais pas en diminution de son capital.

Art. 6

Capital, fonds
et ressources

¹ Le capital initial de la Fondation est constitué par l'apport que l'Association ASTURAL fondatrice lui a fait.

² Le capital de la Fondation peut être augmenté par des dons et legs, subventions, recettes, bénéfices, les loyers et revenus perçus, notamment de l'Association ASTURAL, ou de toute autre manière.

³ Les biens de la fondation sont placés conformément aux prescriptions légales.

II. Organisation de la fondation

Art. 7

Conseil de
fondation

¹ La Fondation est administrée par un Conseil de fondation composé de cinq à sept membres comprenant au minimum : un président, un secrétaire et un trésorier.

² Trois d'entre eux au moins sont membres du Comité de l'Association ASTURAL.

³ La majorité doit être membre de l'Association ASTURAL.

⁴ La durée du mandat des membres du Conseil est de quatre ans, immédiatement renouvelables.

⁵ Les membres du Conseil de fondation délégués de l'Association ASTURAL sont désignés par elle, les autres sont cooptés par le Conseil de fondation.

⁶ Si l'Association ASTURAL ne peut désigner tout ou partie de ses membres au Conseil de fondation, ces membres sont cooptés.

Art. 8

Fin de
mandat,
démission et
révocation

¹ L'activité des membres du Conseil prend fin en cas de démission, de révocation, de perte de l'exercice des droits civils ou de décès.

² Tout membre du Conseil peut démissionner en tout temps, moyennant un préavis de deux mois pour la fin d'un mois.

³ Tout membre du Conseil peut être révoqué en tout temps, par décision prise à la majorité qualifiée des trois quarts (3/4) des membres du Conseil, notamment s'il viole les obligations qui lui incombent envers la fondation, ou s'il n'est plus en mesure d'exercer correctement sa fonction. La proposition de révocation doit être inscrite à l'ordre du jour avant la réunion du Conseil.

Art. 9Convocation
du Conseil de
fondation

¹ Le Conseil est convoqué par le président ou par deux membres, ou encore à la demande émanant du Comité de l'Association ASTURAL.

² Il se réunit aussi souvent que les affaires de la Fondation l'exigent, mais au moins une fois par an.

Art. 10Attributions
du Conseil de
fondation

¹ Le Conseil détermine l'activité de la Fondation et la représente envers les tiers.

² Il a notamment les pouvoirs de :

- a) prendre toutes les mesures nécessaires en vue d'assurer l'activité de la Fondation dans le cadre de son but et de ses dispositions statutaires,
- b) répartir les fonctions entre ses membres et notamment désigner son président, son secrétaire et son trésorier
- c) désigner chaque année un contrôleur des comptes qualifié,
- d) gérer au mieux les biens de la Fondation, s'il y a lieu d'en disposer, conformément aux principes fixés dans les présents statuts et à la loi.

Art. 11Décisions du
Conseil de
fondation

¹ Le Conseil statue à la majorité simple de ses membres inscrits. Les dispositions de l'art. 8 relatives à la révocation d'un membre demeurent réservées.

² En cas d'égalité, le président départage.

³ Si, en raison de l'absence d'un des membres a une séance du Conseil, la majorité ne peut pas être réunie sur une question devant être réglée sans attendre la prochaine séance, le président, ou à défaut le secrétaire, intervient auprès des membres absents en leur soumettant le problème et prend note de leur vote ; dès lors la décision est prise en tenant compte de ce vote.

⁴ Si l'un des membres est incapable, tant qu'il n'a pas été remplacé, le Conseil peut statuer sans tenir compte de sa voix pour le calcul de la majorité.

⁵ Les décisions peuvent également être prises par lettre circulaire, aux mêmes conditions ; le président détermine une procédure donnant des garanties suffisantes.

Art. 12Pouvoir de
représentation

¹ La Fondation est valablement engagée vis-à-vis des tiers par la signature collective de deux membres du Conseil.

² Le Conseil peut désigner des mandataires ou employés si nécessaire ; il doit alors déterminer la nature, l'étendue et la durée de leurs pouvoirs.

Art. 13

Bénévolat et
indemnisation
des frais

Dans le cadre usuel de leur fonction, les membres du Conseil exercent leur mandat à titre bénévole et ne peuvent prétendre qu'à l'indemnisation de leurs frais effectifs et de leurs frais de déplacement.

Art. 14

Comptes et
rapport de
gestion

¹ Les comptes de la Fondation sont arrêtés au 31 décembre de chaque année et portés à la connaissance du Conseil.

² Il est dressé, à la date de la clôture, un bilan et un compte de pertes et profits.

³ Le Conseil rédige également un bref rapport de gestion.

⁴ Les comptes sont soumis à la vérification d'un contrôleur qualifié désigné par le Conseil.

⁵ Pour chaque année civile, le contrôleur établit un rapport écrit sur ses opérations de contrôle.

⁶ Le rapport du contrôleur est adressé au Conseil ; il est également transmis à l'autorité de surveillance cantonale compétente.

III. **Modification des statuts et dissolution de la fondation**

Art. 15

Modification
des statuts

Le Conseil de fondation décide des modifications des présents statuts à la majorité des deux tiers de ses membres, conformément aux articles 85, 86 et 86b du Code civil suisse et les soumet à l'approbation de l'autorité de surveillance cantonale compétente.

Art. 16

Dissolution

¹ La Fondation peut être dissoute dans les cas prévus aux articles 88 et 89 du Code civil suisse.

² En cas de dissolution, aucune mesure, notamment de liquidation, ne peut être prise sans l'accord exprès de l'autorité de surveillance cantonale compétente qui se prononce sur la base d'un rapport motivé et écrit.

³ La même règle s'applique en cas de fusion.

⁴ En cas de dissolution, l'actif net de la Fondation est remis à une institution poursuivant un but analogue à celui qui est déterminé à l'article 5 des présents statuts.

⁵ En aucun cas, cet actif ne peut être retourné à la fondatrice.

⁶ Dans l'hypothèse où l'Association ASTURAL disparaîtrait, ou que son activité ou ses statuts divergeraient fondamentalement de son but initial en faveur de jeunes (enfants et adolescents) qui rencontrent dans leur développement de grandes difficultés, le Conseil de fondation prendra les mesures adéquates pour assurer la sécurité de l'attribution des biens de la Fondation au but initial,



s'il y a lieu en soumettant l'usage de ces biens par l'Association ASTURAL à des conditions dont il surveillera le respect, s'il y a lieu en lui retirant cet usage et en l'attribuant à une autre institution poursuivant un but plus conforme à celui de la Fondation.

⁷ La disparition éventuelle de l'Association ASTURAL ne constitue donc pas à elle seule une cause de dissolution de la Fondation.

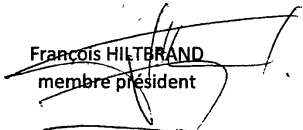
Art. 17

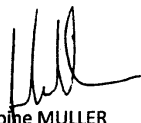
Entrée en
vigueur

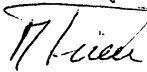
¹ La présente version des statuts de la Fondation ASTURAL a été approuvée par le Conseil de fondation lors de sa séance du 20 septembre 2023.

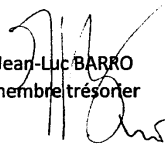
² Elle modifie et remplace la version initiale de l'acte de fondation et des statuts du 30 avril 1990.

Thônex, le 20 septembre 2023 – Le Conseil de fondation ASTURAL :

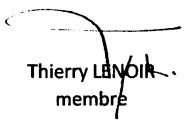

 François HILTBRAND
 membre président

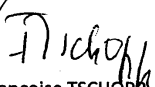

 Antoine MULLER
 membre vice-président


 Michèle TRIEU
 membre secrétaire


 Jean-Luc BARRO
 membre trésorier


 Cédric GIAUQUE
 membre


 Thierry LENOIR
 membre


 Françoise TSCHOPP
 membre

FONDATION



Rapport d'activité 2024

Table des matières

Conseil de la Fondation ASTURAL et commissions	4
Membres du conseil de Fondation	4
Commission technique immobilière (CTI)	4
Délégations	5
Entretien des bâtiments mis à disposition de l'Association ASTURAL	5
Travaux courants 2024	6
Budget d'entretien 2025	6
Stratégie immobilière de la Fondation	7
Centre de Chevrens, route de Chevrens 98, 1247 Anières	7
Clair-Val Thônex, avenue de Thônex 17A, 1226 Thônex	9
La Forêt, square Aimée-Rapin 18, 1202 Genève	10
Route de Veyrier 32, 1227 Carouge	10
Châtelaine 2, PLQ N° 29847 situé entre la route de Vernier et les voies CFF	10
ABX FO18, chemin de l'Hermine 7, 1228 Plan-les-Ouates	11
Val d'Arve Bout-du-Monde, route de Vessy 3, 1206 Genève	13
Propriété route d'Annecy 60, Plan-les-Ouates	14
Horizon, quai du Seujet 34, 1201 Genève	14
Comptes 2024	15
Bilan	15
Compte de pertes et profits au 31 décembre 2024	16
Dons et subventions	17
Soutiens à l'Association ASTURAL	17
Conclusion	18

Conseil de la Fondation ASTURAL et commissions

Cher Lecteur,

Il me plaît, une fois de plus, de souligner ici l'engagement sans faille d'un Conseil de fondation totalement dévoué à la cause de l'Association ASTURAL. Vous lirez dans les pages qui suivent la poursuite de la ligne de conduite, décidée en 2016, de livrer des locaux de qualité et détenus en nos propres mains.

Membres du conseil de Fondation

Les membres du conseil de Fondation sont élus pour 4 ans. La composition 2024 est la suivante :

Membre	Fonctions	Mandat en cours	Prochain vote AG
Monsieur François HILTBAND	membre du conseil président	2023 - 2026	2027
Monsieur Antoine MULLER	membre du conseil vice-président	2020 - 2027	2028
Monsieur Jean-Luc BARRO	membre du conseil trésorier	2020 - 2027	2028
Monsieur Pierre NICOLLIER	membre du conseil secrétaire	2024 - 2027	2028
Monsieur Cédric GIAUQUE	membre du conseil	2021 - 2024	2025
Monsieur Thierry LENOIR	membre du conseil	2022 - 2025	2026
Madame Françoise TSCHOPP	membre du conseil	2022 - 2025	2026

Toutes et tous les membres de la Fondation fonctionnent à titre bénévole. Que toutes ces personnes soient remerciées pour leur engagement.

Assistent aux séances du conseil de Fondation :

- M. Robert RAPIN secrétaire général de la Fondation ASTURAL
- M. Philippe BOSSY, secrétaire général de l'Association ASTURAL
- M. Gilbert MOREILLON, architecte-conseil de la Fondation ASTURAL chargé de l'entretien des bâtiments.

Commission technique immobilière (CTI)

La commission technique immobilière (CTI) s'est réunie à deux reprises : les 20 mars et 2 octobre 2024. Elle est composée des membres du conseil qui sont professionnels de l'immobilier, avec pour objet de gérer essentiellement les aspects techniques des projets, soit :

- Messieurs Jean-Luc BARRO, François HILTBAND, Thierry LENOIR, Antoine MULLER, assistés de Gilbert MOREILLON, Robert RAPIN, ainsi que Philippe BOSSY (lien entre Fondation et Association pour transmettre les besoins des institutions).

Délégations

Centre de Chevrens : MM. Jean-Luc BARRO, François HILTBAND, Antoine MULLER et Robert RAPIN. Lien avec les mandataires, les experts et M. Philippe de CASTELBERG, directeur du centre de Chevrens. Pour certains sujets particuliers, M. Thierry LENOIR, en sa qualité d'ancien président, a participé aux prises de décisions.

Clair-Val Thônex : MM. Thierry LENOIR, François HILTBAND et Robert RAPIN. Lien avec le bureau d'architectes CLR et les directions concernées : Mmes Sophie ROSSELET et Nathalie DELAVAL, MM. Philippe BOSSY et Éric MÉTRAL.

La Forêt : MM. Thierry LENOIR, François HILTBAND et Robert RAPIN. Lien avec les promoteurs Jean et Bernard DEGAUDENZI et le bureau d'architectes Atelier 109¹, ainsi que les directions concernées : MM. Patrice GOVAERTS et Éric MÉTRAL.

Helios Carouge : MM. François HILTBAND, Antoine MULLER et Robert RAPIN. Lien avec G.M. Architectes Associés SA et la direction concernée : M. Pietro SANTORO, pour la transformation de locaux loués par l'Association.

Projet Châteline 2 : MM. Thierry LENOIR, François HILTBAND, Antoine MULLER et Robert RAPIN. Lien avec le promoteur LOSINGER MARAZZI SA et le bureau d'architectes Atelier 109. Les directions concernées sont associées à l'étude détaillée du projet : MM. Jean-Daniel MILLET et Éric MÉTRAL.

Projet Val d'Arve Bout du Monde : MM. Thierry LENOIR, Antoine MULLER et Robert RAPIN. Lien avec les promoteurs Jean et Bernard DEGAUDENZI et le bureau d'architectes Atelier 109, ainsi que le groupe de projet intégrant MM. Philippe BOSSY, et Éric MÉTRAL, Mmes Jennifer SEMEDO et Daphné SANDLER.

Projet ABX FO18 : MM. Antoine MULLER et Robert RAPIN. Évaluation d'une solution proposée par le promoteur Concorde SA, permettant de répondre au programme élaboré avec M. Luc BON, directeur des ateliers ABX, puis avec son successeur, le nouveau directeur, M. Patrick BOSONNET.

Que toutes les personnes ayant participé aux différentes commissions et séances soient remerciées de leur intense engagement grâce auquel tous nos projets peuvent être conduits parallèlement et avancer rapidement. De plus, il faut souligner la parfaite complémentarité des compétences des uns et des autres, tant au niveau de la Fondation que de l'Association.

Entretien des bâtiments mis à disposition de l'Association ASTURAL

Depuis 2015, nous pouvons compter sur les compétences et l'engagement de notre architecte-conseil M. Gilbert MOREILLON, chargé du suivi et de l'entretien de notre patrimoine immobilier. Pour l'ASTURAL, sa large expérience professionnelle a pour avantage de joindre l'efficacité à l'économie de moyens. Nous ne pouvons que nous féliciter pour son engagement au profit de l'ASTURAL.

Comme d'habitude les directeurs et directrices d'institutions ont été priés de transmettre leurs demandes, afin que M. MOREILLON puisse planifier les interventions validées. La Fondation essaie de réaliser le maximum de demandes en fonction des moyens disponibles.

1 Anciennement le bureau d'architectes VVR, puis le bureau mgs, avant de devenir le bureau d'architectes Atelier 109.

Travaux courants 2024

Les travaux réalisés sous la direction de M. Gilbert MOREILLON, architecte-conseil, comprennent les interventions suivantes (hors gestion des contrats d'entretien) :

1. Dans nos propres locaux

Centre de Chevrens : 23'048.– CHF, diverses interventions d'entretien et d'améliorations. Participation aux séances liées à la gestion des défauts, conduite de la fin des travaux de réfection du sous-sol, ainsi que des travaux sous garantie.

Externat Petits Pas dans les Bois – propriété de la route de Soral 12 : 4'108.– CHF, réfection du portail d'entrée, divers entretiens sanitaires et électricité.

Externat La Châtelaine : 3'817.– CHF, diverses interventions électricité, sanitaires, peinture, serrurerie et chauffage.

Appartement des Acacias : 1'942.– CHF, diverses interventions électricité, réfection peinture d'une chambre et réparation d'une porte de douche.

Immeuble Clair-Val Thônex : 1'647.– CHF, intervention Thermex pour le Secrétariat général ; 406.– CHF, pour l'Externat Kalon, diverses interventions sanitaires et peinture (assurance) ; 137.– CHF, pour l'Externat Horae, intervention sanitaire dans un studio.

2. Dans les locaux loués par l'Association ASTURAL

Dans les locaux loués, dont l'entretien est normalement à la charge de l'Association ASTURAL, la Fondation est intervenue via la direction des travaux assurée par M. MOREILLON comme suit :

Externat Helios : 138.– CHF, intervention électricien.

Externat Horizon : 15'111.– CHF CHF, réfection sol-terrasse, remplacement table de cuisson, intervention électricien.

3. Recherche de nouveaux locaux à louer par l'Association ASTURAL

La Fondation a contribué à la recherche de nouveaux locaux en vue de développer les prestations de l'Association ASTURAL, soit notamment :

- Plusieurs appartements destinés à des jeunes en phase de progression.

Budget d'entretien 2025

Pour 2025, le budget d'entretien de nos biens immobiliers est évalué sur la base d'un critère correspondant à 20 % de la valeur locative², arrondi à 170'000.– CHF.

² Valeur locative 2024 : 852'816.– CHF.

Il est prévu, en 2025, des travaux d'amélioration et de réfection des locaux de l'Externat Horizon qui sont loués à la Ville de Genève. *Grosso modo*, ces travaux sont estimés à 200'000.– CHF pour l'été 2025, puis le même montant pour l'été 2026.

Le coût total prévisionnel lié à nos biens immobiliers s'élève à 509'300.– CHF (charges d'entretien, de copropriété, assurances et contrats d'entretien). À ces chiffres s'ajoute le montant des intérêts hypothécaires budgété à 100'000.– CHF, et les amortissements des constructions Clair-Val et La Forêt budgétés à 77'000.– CHF.

Compte tenu de nos récentes réalisations et projets de construction explicités ci-après, nous continuons à limiter nos frais d'entretien au strict minimum pour les bâtiments appelés à disparaître ou à être démolis.

Stratégie immobilière de la Fondation

La Fondation s'est orientée, il y a une dizaine d'années, vers une stratégie immobilière visant à devenir propriétaire de tous les lieux dédiés à l'Association dans le dessein d'en conserver la maîtrise pour ne plus subir les aléas liés aux objets en location.

Depuis le 1^{er} janvier 2020, la Fondation bénéficie de l'engagement de Monsieur Robert RAPIN en qualité de secrétaire général. Sa mission consiste essentiellement à administrer la Fondation et à contribuer au pilotage des nombreux projets en cours. Sa connaissance dans les domaines multiples liés aux projets immobiliers subventionnés nous est fort précieuse et appréciée de longue date.

Vu d'aujourd'hui, toutes nos institutions actuelles et étendues sont ou seront relocalisées dans les projets et constructions en propres, à l'exception : de l'externat Horizon (quai du Seujet 34, Ville de Genève), de l'externat Helios (route de Veyrier 32, Carouge) et de la direction du Service éducatif itinérant (ci-après SEI, rue de Veyrier 16, Carouge).

Pour maîtriser le financement global de tous nos projets, un tableau synthétique est régulièrement mis à jour en fonction de l'évolution des prix de revient et des financements trouvés, que ce soient des dons, des subventions et/ou des financements hypothécaires. Ce tableau financier illustre la valeur globale de l'ensemble des projets. Ce tableau précise les financements acquis, ceux recherchés pour les compléter, ainsi que les degrés de financements assurés.

Dans le cadre de la recherche de l'équilibre financier de l'ensemble des projets, la Banque Cantonale de Genève (BCGe) a accordé à la Fondation une ligne de crédit, sous forme de prêts hypothécaires de six millions de francs, utilisable à notre guise par tranches (soit : 2'480'000.– CHF en 2023, puis 1'000'000.– CHF en 2024).

L'adaptation adéquate des loyers perçus pour les nouveaux objets contribue : à la couverture des frais de suivi et de réalisation des projets, aux intérêts et amortissements hypothécaires à venir, ainsi qu'aux charges d'entretien des constructions projetées.

Centre de Chevrens, route de Chevrens 98, 1247 Anières

Dépôt de la demande d'autorisation par procédure accélérée (APA) pour la réalisation de la pergola.

Exécution de quelques réaménagements du bâtiment Formation (réduction de l'espace du bureau des formateurs pour créer des espaces de rangement, déplacement du réduit-celler de la cuisine).

Réalisation d'une étude intégrant la fourniture et l'installation de modules photovoltaïques en toiture du bâtiment Habitation.

Demande d'offres et comparatif pour l'optimisation du système de contrôle d'accès. Visite de références. Engagement formalisé par l'Association ASTURAL quant au choix de la solution retenue (SMARTAir).

Défaut d'infiltrations d'eau au sous-sol

De nouvelles résurgences ont nécessité des interventions pour y remédier en janvier et en juin. Malheureusement, il s'avère que, selon l'expert :

- Les infiltrations d'eau perdureront au travers du cuvelage défaillant pendant toute la vie de l'ouvrage, le cuvelage n'étant pas réparable ;
- Les points de résurgences sont multiples et imprévisibles : il n'est pas possible de les localiser de manière définitive ;
- Il s'agit donc de mettre en place les dispositifs appropriés pour limiter les dégâts et interventions nécessaires lors des apparitions cycliques des résurgences, ce qui a été fait lors de chaque épisode.

Défaut de nuisances sonores

Le 6 mars s'est déroulée une séance plénière réunissant les experts, la Fondation ASTURAL et les parties incriminées avec leurs assureurs respectifs. Les experts ont alors présenté la mise à jour des résultats des analyses statiques, ainsi que les possibilités concrètes d'intervention sur les goujons ou sur la façade, afin de remédier aux bruits.

À la lumière des fonds engagés par la Fondation ASTURAL, une demande d'acompte de 100'000 CHF a été adressée aux assurances des parties incriminées : elles ne sont pas entrées en matière au motif qu'elles n'ont pas formellement validé le rapport d'expertise.

La Fondation ASTURAL marque son désaccord, puis adresse auxdites assurances à la mi-juillet le tableau actualisé listant les factures suivant la cause qu'elle a prise en charge, ainsi que deux devis estimatifs en variante de solution (couper certains goujons ou isoler la façade par une enveloppe extérieure), soit au total un montant de l'ordre de 1'150'000 CHF.

Fin septembre, à nouveau, lesdites assurances contestent l'expertise technique commune, voire mettent en cause l'existence même du sinistre.

En octobre, la Fondation ASTURAL décide de mandater un avocat spécialisé en droit immobilier, afin de sécuriser les aspects juridiques du dossier.



Centre de Chevrens - Bâtiment Habitation

À la suite de quoi, une réquisition de poursuite est adressée aux deux mandataires et à l'entreprise impliqués quant à l'origine du défaut. Puis, il est adressé une lettre d'avocat de la Fondation ASTURAL, de mise en demeure à l'encontre de ces mandataires et de l'entreprise précitées, ce qui est contesté par leurs assurances qui mandatent leurs propres avocats.

En décembre, au vu des positions péremptoires des assurances, l'avocat de la Fondation ASTURAL annonce la préparation de projets de lettres de mise en demeure en diminution du prix et en dommages et intérêts. Parallèlement, l'avocat de la Fondation ASTURAL annonce qu'il va également entamer la rédaction du projet de mémoire. Il fait part du besoin d'usagers des locaux attestant de la persistance du bruit.

Défaut de fissures en façades

Courant décembre et juste avant l'échéance de la garantie de 5 ans, un contrôle visuel des façades fait constater l'apparition de fissures de retraits liées au béton, ainsi que l'apparition de phénomènes de faïençage. Par ailleurs, il est également relevé un problème conceptuel de l'étanchéité des murs pignon laissant s'infiltrer l'eau par gravité, susceptible de causer des fissures.

Suite à ce constat, un avis de défaut est adressé aux deux mandataires et à l'entreprise concernés. À l'appui de cet avis, un mandat d'expertise est préconisé pour une exécution au début 2025.

Dysfonctionnement de la chambre froide

En fin d'année, le bloc moteur de la chambre froide congélateur est enveloppé par des blocs de glace, ce qui génère à nouveau des problèmes de fonctionnement. Une investigation est engagée pour en déterminer la cause et y remédier.

Clair-Val Thônex, avenue de Thônex 17A, 1226 Thônex

Le système d'alarme est désormais raccordé à la centrale feu du Service d'Incendie et de Secours (SIS).

Une solution pour la gestion des multiples alarmes techniques transmises par le panneau MCR (notamment ventilation et chauffage) est conçue et mise en œuvre (définition des degrés d'urgence, adjonction de critères AlarmNET, mise à jour et diffusion des instructions de l'entreprise de sécurité).

Mise en place d'un cylindre hors plan des clés, pour l'accès par une trappe en toiture via l'allée de l'immeuble voisin de la Fondation du Logement de la Commune de Thônex (FLCT).

Intervention gratuite de la commune de Thônex pour nettoyer les tags sur les murs extérieurs traités par deux couches de peinture anti-graffitis.

Suite favorable aux dossiers de demande de rétribution solaire (Pronovo) et de prime solaire des Services Industriels de Genève.



Immeuble Clair-Val Thônex

Dépôt auprès de l'Office fédéral de la Justice du dossier de la phase finale de la construction, puis visite des locaux ayant permis de se voir allouer un solde de subvention de l'ordre de 734'263 CHF.

Défaut d'infiltrations d'eau au sous-sol

En cas de fortes précipitations, il a fallu faire face à plusieurs inondations du local télécom au sous-sol. Après recherche, il s'est avéré qu'il manquait, à l'introduction du bâtiment, une obturation entre les câbles télécoms et les tubes de passage. Ce problème a été réglé en septembre par la pose du système d'étanchéité Rematec.

Par ailleurs, le collecteur eaux claires desservant les immeubles Clair-Val a subi des dégâts qui provoquent une infiltration dans le réseau eaux claires. L'infiltration d'eau alcaline dans le collecteur a rendu nécessaire l'installation d'une centrale de traitement, afin de corriger le pH de l'eau. Un chemisage dudit collecteur a été réalisé en fin d'année en vue de remédier au défaut.

La Forêt, square Aimée-Rapin 18, 1202 Genève

Le préau définitif a été mis à la disposition de l'externat Arc-en-Ciel au début de l'année.

À titre pilote, l'Association ASTURAL a équipé deux classes avec des tableaux interactifs (matériel Legamaster).

L'inauguration officielle du bâtiment a eu lieu mardi 14 mai 2024, avec la participation de Madame Christina Kytos, conseillère administrative de la Ville de Genève.



Immeuble La Forêt

Route de Veyrier 32, 1227 Carouge

L'inauguration des locaux exploités par l'externat Helios a eu lieu le jeudi 18 janvier 2024, en même temps que la cérémonie des vœux 2024 de l'Association ASTURAL.

Un complément, sous la forme de caissons phoniques, a été mis en œuvre pour atténuer les bruits du réfectoire.

Châtelaine 2, PLQ N° 29847 situé entre la route de Vernier et les voies CFF

Dans le cadre de l'examen de la demande définitive pour la construction de l'immeuble C2 (immeuble réalisé par la Fondation ASTURAL et la Ville de Vernier) déposée fin 2023, les pièces complémentaires exigées par l'État ont été transmises en juin.

L'autorisation de démolir les immeubles locatifs actuels, se situant sous l'emprise du futur immeuble C2, ainsi que l'autorisation de construire l'immeuble C2 ne seront pas délivrées avant le dépôt de l'autorisation de construire de l'immeuble C1 de la Fondation Emile Dupont.

À ce stade d'avancement, le planning prévisionnel prévoit une mise en exploitation des locaux pour la rentrée 2027-2028 au mieux.

Par rapport au coût global estimé à environ 12'000'000 CHF TTC, ce montant a fortement fluctué pour atteindre en août un estimatif chiffré à plus de 16'000'000 CHF, ce qui a été considéré comme prohibitif.

En septembre, un avis de droit sur l'avenant à la convention de développement du 15 juillet 2020, sollicité par la Fondation ASTURAL, a conclu à la possibilité de renoncer sans frais au projet.

La Fondation ASTURAL a alors réagi auprès du promoteur Losinger Marazzi, qui a revu son estimatif en annonçant un montant total révisé à 12'500'000 CHF TTC, ceci sans que la proposition soit accompagnée par un descriptif détaillé par corps de métier.

Une option importante quant à la structure contractuelle reste encore à trancher, à savoir entre les deux variantes suivantes :

1. Contrat d'entreprise totale conclu avec Losinger Marazzi, ou
2. Contrat d'entreprise des locaux livrés en gris³ par Losinger Marazzi et contrats de mandats et d'entreprises pour les aménagements intérieurs, sous l'égide du bureau d'architectes Atelier 109.

Les conditions de vente définitive de la propriété ASTURAL parcelle 1119 Vernier (externat La Châtelaine et Atelier ABX), sont en discussion et ne sont pas encore clarifiées : éventuel rachat des CFF dans le cadre du projet de tunnel et de réalisation d'une halte, *versus* promesse Thomas Jundt de report de droits sur bâtiment A à l'horizon 2040. Par ailleurs, un nouvel acteur vient de se joindre au périmètre convoité, à savoir l'État de Genève pour le projet de réfection du pont de l'Écu.

Afin de contribuer au financement du projet, une demande de subvention à la construction a été soumise fin 2024 à la magistrature en charge du Département de l'instruction publique, de la formation et de la jeunesse (DIP), en vue de l'intégrer à une tranche d'un projet de loi pour un montant de 7 millions de francs.

ABX FO18, chemin de l'Hermine 7, 1228 Plan-les-Ouates

La recherche de solutions de relogement s'est pour suivie, comprenant la possible ouverture de 14 places supplémentaires rattachées aux Ateliers ABX FO18.

- 3 Laisser complètement brut l'ensemble des locaux, y compris les cages d'escaliers, les entrées, le local nettoyage et certains couloirs du sous-sol.



PLQ N° 29847 - Situation immeuble C2

Tout d'abord, une offre de location d'un bâtiment sis route du Nant d'Avril 56 n'a pas été retenue pour des raisons financières, en plus du fait qu'il ne s'agissait pas d'un achat immobilier.

Des relations ont été initiées avec la FTI pour avoir des informations sur les conditions du droit de superficie du bâtiment propriété Eichenberger & Cie SA (en cessation d'activités), sis chemin du Champs-des-Filles 31 à Plan-les-Ouates. Ce dossier n'a pas abouti, car au final, le propriétaire souhaitait privilégier un autre acheteur.

Après exploration de différentes variantes de projet, la solution envisagée avec la société COOPÉRATIVE COOFIFI à Plan-les-Ouates, a finalement été abandonnée.

Une offre relative à l'« Hôtel Industriel » du projet QUARZ'UP à Vernier n'a pas été retenue.

Finalement, c'est le projet H2 d'hôtel industriel à Plan-le-Ouates bâtiment A chemin du Pré-Fleuri – chemin de l'Hermine, qui a recueilli un avis positif, intégrant le programme de relogement des Ateliers ABX et des Parcours A2mains.

La recherche de financements privés sera à réaliser en 2025, dès la mise au point de l'avant-projet et l'estimatif des coûts.

En l'état, le DIP a émis un avis négatif quant à l'octroi d'une éventuelle subvention à la construction pour ce projet. En effet, selon l'évaluation de la Direction générale de l'enseignement secondaire, il n'est pas émis de besoins en places supplémentaires d'ici à la rentrée 2028. À relever que le projet H2 vise un objectif temps supérieur à cette limite des prévisions.



Projet H2 - Étude relogement Ateliers ABX

Confignon, route de Soral 12, 1232 Confignon

Pour mémoire, le recensement architectural de l'Office du patrimoine et des sites a attribué la valeur « intéressant » aux bâtiments construits par l'architecte Jean-Marc Lamunière en 1964.

En février, le Conseil de fondation ASTURAL, après moult tergiversations, décide de déposer une demande de démolition, ce qui sera fait en avril.

Début mai, une visite est organisée sur place avec un architecte-conservateur du Service des Monuments et des Sites qui émet mi-mai un préavis « pas concerné ». L'autorisation de démolir est délivrée fin juin, sous réserve du délai de recours de 30 jours.

Sans recours, un dossier de vente et le choix de la liste des prospects sont diffusés en octobre avec un délai de retour des offres au début décembre.

Suite à l'ouverture des offres, il ressort les points suivants :

- Parmi les 11 prospectus sollicités, 6 d'entre eux ont présenté une ou deux variantes d'offres
- Au total, nous avons reçu huit variantes d'offres
- Les offres reçues s'échelonnent entre 1'700'000 CHF et 3'400'000 CHF
- La question de la servitude de passage des canalisations est un point à résoudre.

La commission *ad hoc* de la Fondation ASTURAL poursuit le traitement de ce dossier dès janvier 2025.

Val d'Arve Bout-du-Monde, route de Vessy 3, 1206 Genève

Les promoteurs du projet prévoient la construction de quatre immeubles labellisés HPE et situés sur une axe OPAM.

Le bâtiment B dudit projet est un immeuble PPE, permettant d'envisager y aménager des locaux destinés à l'ASTURAL au rez-de-chaussée et 1^{er} étage.

En avril l'État de Genève a levé les objections de la Ville de Genève. À la suite de quoi, les promoteurs obtiennent une autorisation préalable DP qui leur est délivrée le 19 septembre pour être en force le 25 octobre.

Le bureau d'architectes Atelier 109 établit un avant-projet avec l'estimatif correspondant, sur la base du programme initial consistant à exploiter une école spécialisée et une Antenne SEI (estimation du projet : 11 millions).

Au cours de l'étude détaillée, le programme initial a évolué vers la réalisation de deux écoles spécialisées intégrées dans le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage. Les écoles reçoivent chacune 10 enfants (places fixes) et 3 enfants (venant d'écoles primaires avoisnantes) pour un total de 13 élèves par école spécialisée. Les enfants sont âgés de 4 à 8 ans. Il est renoncé à réaliser une Antenne SEI.

Une demande de fonds est adressée à une Fondation privée genevoise qui accorde une aide de 4 millions au début novembre.

Une demande de subvention à la construction de 4 millions est soumise au DIP, en vue de l'intégrer à un projet de loi qui sera rédigé au printemps 2025.



Projet Val d'Arve - Étude d'aménagement des locaux

Propriété route d'Annecy 60, Plan-les-Ouates

En juin, il est procédé à une visite sur place du bâtiment faisant partie du PLQ existant. Ce bâtiment est destiné à des activités d'intérêt public, et à être conservé au vu de sa valeur patrimoniale.

Suite à ce transport sur place, la Fondation ASTURAL adresse un courrier d'intérêt pour la reprise de la maison familiale, qui est adressé aux actuels occupants et propriétaires.

Une autre visite s'est déroulée fin août.

Suite à un contact qui a eu lieu fin décembre avec un promoteur de l'opération immobilière, un courrier est rédigé, pour confirmer l'intérêt exprimé précédemment aux actuels propriétaires. Cette lettre est envoyée en janvier 2025, en précisant l'intention de reloger Petits Pas dans les Bois (enfants à besoins éducatifs) dans la maison en question.



Maison route d'Annecy 60

Horizon, quai du Seujet 34, 1201 Genève

La possibilité d'effectuer des travaux pour améliorer les conditions d'accueil des enfants, notamment de créer des espaces supplémentaires, est prise en considération.

En avril, une solution se dessine pour trouver/créer les locaux manquants pour Horizon ; mais cela passe par créer une ouverture dans le mur mitoyen entre deux parties statiques de ce grand ensemble d'immeubles.

L'accord de la Ville de Genève, propriétaire du bâtiment, est dès lors sollicité pour faire exécuter ce travail.

Après consultation de la Gérance Immobilière Municipale, puis des architectes de la Direction du patrimoine bâti, la Ville de Genève émet en juin un préavis favorable à la demande de modification des locaux.

Le dossier visant au dépôt d'une demande d'autorisation en procédure accélérée (APA) est mis au point en vue de son dépôt en 2025.



Immeuble quai du Seujet 34 - Étude d'aménagement intérieur

Comptes 2024

Le résultat de l'exercice 2024 présente un bénéfice de 2'921'272.94 CHF, qui intègre entre autres les éléments suivants :

- Dissolution des réserves pour travaux Clair-Val et La Forêt (pour un total de 2'010'000.– CHF) ;
- Dissolution des dons de construction pour Chevrens, Clair-Val et La Forêt (pour un total de 11'126'002.– CHF) ;
- Dissolution des subventions OFJ et DIP à hauteur d'un amortissement au taux de 5% rétroactif à 2022 pour Chevrens et 2024 pour Clair-Val (pour un total 857'450.– CHF) ;
- Affectation des dons et subventions OFJ et DIP à capital lié constructions (soit 11'983'452.– CHF).

Bilan

Le total du bilan est passé de 27'314'223.– CHF au 31.12.2023 à 29'321'459.– CHF au 31.12.2024. Cette augmentation découle des éléments explicités ci-après.

Actif

- **Immobilisations corporelles** : passées de 26'602'524.– CHF à 27'625'926.– CHF, en raison essentiellement de l'évolution de la facturation des projets Chevrens 2 et Clair-Val Thônex. Par ailleurs, il a été déduit un amortissement de 1% sur la valeur nette des immeubles (soit coût de construction moins dons et subventions) ;
- **Liquidité** : passées de 658'523.– CHF à 1'692'222.– CHF entre les 2 clôtures d'exercice. L'augmentation significative des liquidités découle de la libération d'une tranche de 1'000'000.– CHF d'hypothèque en 2024 ;
- **Solde de l'actif** : 3'401.– CHF composé de diverses écritures (actifs transitoires et parts Acacias).

Objet	Montant [CHF]
Travaux activés Chevrens 2	9'932'390.–
Travaux activés Clair-Val Thônex	10'944'674.–
J. Fonds amortissement Clair-Val Thônex (remploi)	-753'879.–
J. Amortissement ordinaire Clair-Val Thônex	-46'400.–
Travaux activés La Forêt	6'128'050.–
J. Amortissement ordinaire La Forêt	-31'300.–
Valeur terrains et immeubles	1'435'354.–
Démolition route de Soral 12, Confignon	17'037.–
Sous-total immobilisations corporelles	27'625'926.–
Liquidités	1'692'222.–
Diverses écritures (actifs transitoires et parts Acacias)	3'401.–
Total actif	29'321'549.–

Passif

Objet	Montant [CHF]
Dons reçus sur travaux activés	0.–
Subvention THPE Minergie Clair-Val	0.–
Subvention d'investissement Chevrens 2 de l'État de Genève	2'700'000.–
Amortissement 5% rétroactif à 2022	-405'000.–
Avances reçues sur subventions OFJ pour travaux en cours	4'633'682.–
Amortissement 5% Chevrens rétroactif 2022 et Clair-Val 2024	-452'450.–
Provisions spécifiques pour travaux sur projets en cours ou à venir	1'430'000.–
Réserve pour attribution spéciale à l'ASTURAL	365'750.–
Emprunts hypothécaires	3'355'000.–
Engagements courants ⁴	265'229.–
Capitaux propres	5'445'886.–
Capital lié constructions	11'983'452.–
Total passif	29'321'549.–

Compte de pertes et profits au 31 décembre 2024

Revenus

Nos revenus courants des baux des locaux loués à l'Association ASTURAL se montent à CHF 852'816.–, selon le détail suivant:

Bâtiments	Institutions	Loyers annuels [CHF]
Route de Chevrens 98	Centre de Chevrens	237'704.–
Avenue de Thônex 17A	Kalon (anc. internat de Thônex)	100'264.–
	Horaé (anc. internat de la Servette)	148'264.–
	Secrétariat général	63'324.–
	SEI Clair-Val	18'248.–
Square Aimée-Rapin 18	Externat Arc-en-Ciel	138'624.–
	SEI La Forêt	34'876.–
Route de Vernier 92	Externat La Châtelaine	34'752.–
	Atelier ABX charpente	17'760.–
Route de Soral 12	Petits Pas dans les Bois	59'000.–
	Total revenu des baux	852'816.–

4 Créanciers et passif transitoire, ainsi que compte courant Association ASTURAL

Le solde des revenus courants s'élève à 400'264.– CHF. Il correspond à des indemnités pour sinistre infiltration d'eau au sous-sol de Chevrens s'élevant à 400'000.– CHF, plus une participation incitation financière SIG de 112.90 CHF, des intérêts bancaires de 15.80 CHF, ainsi que des frais divers pour 150.75 CHF.

Charges

Au niveau des coûts, les dépenses courantes se sont montées à 808'716.– CHF. Ce montant comprend le coût des travaux du sinistre infiltration d'eau à Chevrens pour 422'172.– CHF, pour lequel la Fondation a reçu la somme de 400'000.– CHF d'indemnités d'assurance.

Ce total comprend une dotation de 29'000.– CHF en faveur du Fonds Actions spéciales de l'ASTURAL et un don de 32'796.– CHF en faveur du Parcours A2mains filles pour relogement avenue de Thônex 11 et chemin Miribel 6.

Il convient d'ajouter des amortissements pour 77'700.– CHF sur les constructions Clair-Val et La Forêt, ainsi que des charges financières (hypothèques notamment) pour 85'407.– CHF.

Dons et subventions

Clair-Val Thônex. L'OFJ a versé le 30 août 2024 le solde de subvention à ce projet pour un montant de 734'263.– CHF, déterminé sur la base du dossier de la phase « décompte définitif ».

Châtelaine 2 & Lignon et Antenne SEI. Le versement des 2 dons totalisant 4'000'000.– CHF alloués par l'Organe genevois de répartition des bénéfices de la Loterie Romande (LORO) sont mis en attente de la délivrance de l'autorisation de construire. Par ailleurs, une demande de participation de l'État est en cours impliquant le dépôt d'un projet de loi à soumettre au Grand Conseil pour une tranche de 7'000'000.– CHF allouée à ce projet (dépôt du PL prévu pour le printemps 2025).



Val d'Arve. Une Fondation privée genevoise a accordé une aide financière de 4'000'000.– CHF le 4 novembre 2024. En sus, une demande de participation de l'État est en cours impliquant le dépôt d'un projet de loi à soumettre au Grand Conseil pour une tranche de 4'000'000.–CHF allouée à ce projet (dépôt du PL prévu pour le printemps 2025).

Soutiens à l'Association ASTURAL

En 2024, une dotation de 29'000.– CHF a été comptabilisée en faveur du Fonds Actions spéciales ASTURAL, ainsi qu'un don de 32'796.– CHF en faveur du Parcours A2mains filles.

Conclusion

C'est ma dernière année de présidence de cette merveilleuse Fondation ASTURAL et, dans ma septantième année, j'ai le plaisir de transmettre le flambeau à de jeunes forces qui se sont engagées sur la voie tracée par nos prédécesseurs. Bienvenue à eux.

Pour l'exercice 2024, il convient de remercier M. Antoine MULLER pour ses facultés à accompagner les projets immobiliers et ses justes suggestions en relation avec l'Association, M. Jean-Luc BARRO, notamment pour la recherche de fonds et ses relations sociales, M. Thierry LENOIR, pour la tenue des tableaux de flux financiers et les relations fiduciaires, M. Robert RAPIN, notre secrétaire général pour la gestion de la Fondation et pour la fine connaissance des arcanes de la construction pour les institutionnels et M. Gilbert MOREILLON pour la gestion au quotidien de tous nos locaux neufs et anciens. Sans oublier la présence indéfectible et indispensable des autres représentants de l'Association au sein du Conseil de Fondation, pour leurs regards professionnels, Mme Françoise TSCHOPP et MM. Cédric GIAUQUE et Pierre NICOLLIER.

Comme énoncé au début de ce rapport d'activité, le Conseil de fondation a œuvré en l'an 2024 pour poursuivre les voies ouvertes depuis de nombreuses années, afin de moderniser l'outil de travail, que la Fondation est en mesure de mettre à disposition de l'Association ASTURAL.

Pour la Fondation ASTURAL



François HILTBAND, Président



Robert RAPIN, Secrétaire général

Fait à Genève, le 2 avril 2025



Fondation Astural
Avenue de Thônex 17A
1226 Thônex
Tél. 022 860 08 67

Rapport de l'organe de révision sur le
contrôle restreint des comptes annuels
2024 au Conseil de fondation de la
Fondation Astural, Thônex

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de la Fondation Astural pour l'exercice 2024 arrêté au 31 décembre 2024.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au Conseil de fondation alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

Notre contrôle a été effectué selon la Norme suisse relative au contrôle restreint. Cette norme requiert de planifier et de réaliser le contrôle de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées. Un contrôle restreint englobe principalement des auditions, des opérations de contrôle analytiques ainsi que des vérifications détaillées appropriées des documents disponibles dans l'entreprise contrôlée. En revanche, des vérifications des flux d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que des auditions et d'autres opérations de contrôle destinées à détecter des fraudes ou d'autres violations de la loi ne font pas partie de ce contrôle.

Lors de notre contrôle, nous n'avons pas rencontré d'éléments nous permettant de conclure que les comptes annuels, présentant des capitaux propres de CHF 17'429'338, ne sont pas conformes à la loi suisse et aux statuts de la Fondation.

Berney Associés Audit SA

BA Signature électronique qualifiée

BA Signature électronique qualifiée

Caroline JINDRA
Expert-réviseur agréée
Réviseur responsable

Franco LUVISOTTO
Expert-réviseur agréé

Annexes : - comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe)

1207 Genève
Rue du Nant 8
+41 58 234 90 00

1006 Lausanne
Ch. de Roseneck 5
+41 58 234 91 00

1700 Fribourg
Boulevard de Pérolles 37
+41 58 234 93 00

1950 Sion
Place de la Gare 2
+41 27 322 75 40

En ligne
berneyassocies.com
info@berneyassocies.com

Audit

Comptabilité

Expertise & Conseil

Fiscalité

Payroll

Corporate finance

Fondation Astural

Thônex

comptes annuels
au 31 décembre 2024

Fondation Astural

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2024

	31.12.2024	31.12.2023
	CHF	CHF
<u>ACTIF</u>		
ACTIF CIRCULANT		
Banque Cantonale de Genève compte-courant	1'584'015	550'094
Banque Migros compte-courant	49'781	49'835
Raiffeisen compte-courant	49'251	49'323
Banque Cantonale de Genève dépôt travaux	9'175	9'271
Actifs de régularisation	1'401	34'699
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT	1'693'623	693'222
ACTIF IMMOBILISÉ		
Immobilisations financières	2'000	18'477
Immobilisations corporelles	27'625'926	26'602'524
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	27'627'926	26'621'001
TOTAL DE L'ACTIF	29'321'549	27'314'223

Fondation Astural

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2024

	31.12.2024	31.12.2023
	CHF	CHF
PASSIF		
CAPITAUX ÉTRANGERS À COURT TERME		
Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations	17'783	64'273
Dettes à court terme portant intérêts	50'000	50'000
Compte courant Association Astural	196'241	133'761
Passifs de régularisation	1'205	4'404
TOTAL DES CAPITAUX ÉTRANGERS À COURT TERME	265'229	252'438
CAPITAUX ÉTRANGERS À LONG TERME		
Dettes à long terme portant intérêts	3'355'000	2'405'000
Réserve attributions spéciales (dons)	365'750	336'750
Fonds Clair-Val/Thônex	-	1'105'000
Fonds Forêt	-	905'000
Fonds Projet Ateliers ABX	710'000	710'000
Fonds Projet travaux Châtelaine II	720'000	720'000
Subvention OFJ sur travaux activés, en cours et à venir	4'181'232	3'899'420
Subvention DIP sur travaux activés	2'295'000	2'700'000
Dons reçus sur travaux activés	-	11'126'002
TOTAL DES CAPITAUX ÉTRANGERS À LONG TERME	11'626'982	23'907'172
TOTAL DES CAPITAUX ÉTRANGERS	11'892'211	24'159'610
CAPITAUX PROPRES		
Capital	3'219'442	3'219'442
Capital lié constructions	11'983'452	-
Résultat au bilan :		
- résultat reporté	(64'829)	(118'631)
- résultat de l'exercice	2'291'273	53'802
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	17'429'338	3'154'614
TOTAL DU PASSIF	29'321'549	27'314'223

Fondation Astural

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2024

	2024	2023
	CHF	CHF
<u>PRODUITS D'EXPLOITATION</u>		
Loyers encaissés	852'816	817'058
Participation pour travaux	-	43'737
Don reçu pour travaux Helios	-	800'000
Divers et remboursement sinistre	400'264	4'958
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	1'253'080	1'665'753
<u>CHARGES D'EXPLOITATION</u>		
Charges de personnel	(88'508)	(130'308)
Entretien immeubles, mobilier et contrats d'entretien	(104'179)	(144'399)
Sinistre infiltration d'eau Chevrens II	(422'172)	-
Loyers et travaux de relogements	(53'580)	(1'160'843)
Honoraires	(48'659)	(21'252)
Assurances	(26'986)	(24'064)
Frais divers	(2'836)	(4'521)
Dons à l'association Astural	(32'796)	(32'796)
Dotation réserve attributions spéciales (dons) Astural	(29'000)	(29'000)
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	(808'716)	(1'547'183)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT INTÉRÊTS AMORTISSEMENTS	444'364	118'570
Amortissements	(77'700)	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT INTÉRÊTS	366'664	118'570
Produits financiers	16	290
Charges financières	(85'407)	(65'058)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION COURANT AVANT IMPÔTS	281'273	53'802
Affectation dons et subventions immeubles	(11'983'452)	-
Dissolution dons et subventions immeubles	11'126'002	-
Dissolution fonds de rénovation	2'010'000	-
Dissolution subvention OFJ et DIP	857'450	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	2'291'273	53'802

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Exercice : 2024Clos le : 31.12.2024

1. Indications relatives à la fondation

Nom de la fondation : Fondation Astural

N° dossier : KGE-1569

Adresse de correspondance :

Rue : Avenue de Thônex 17ANPA / Localité : 1226 Thônex

Téléphone : 022 860 08 67Fax :

Courriel : robert.rapin@astural.orgSite internet : 022 860 08 67

Nom de la personne de contact :

Courriel :Téléphone :

Membres du Conseil de fondation et de la Direction

Nom et Prénom	Mode de signature*	Fonction**	Indemnités directes et/ou indirectes***
Hiltbrand François, Carouge	collective à deux	Président	non
Barro Jean-Luc, Lancy	collective à deux	Trésorier	non
Müller Antoine, Collonge-Bellerive	collective à deux	Vice-Président	non
Nicollier Pierre, Onex	collective à deux	Secrétaire	non
Lenoir Thierry, Collonge-Bellerive	collective à deux	Membre	non
Giauque Cédric, Plan-Les-Ouates	collective à deux	Membre	non
Tschopp Françoise, Genève	collective à deux	Membre	non

* Mode de signature (préciser le type) : collective ou individuelle

** (P) Président, (S) secrétaire, (T) trésorier, (M) membre, Directeur (D), autres (à préciser)

*** Indiquer le salaire brut déclaré à l'AVS

Personnes non membres du conseil de fondation ayant la signature

Nom et Prénom	Fonction *	Mode de signature **

* (D) Directeur, (G) Gérant, autres (à préciser)

** Mode de signature : collective (préciser le type) ou individuelle

Organe de révision :

Raison sociale : Berney Associés Audit SA
Personne de contact : Caroline Jindra
Rue : Rue du Nant 8 NPA / Localité : 1207 Genève
Téléphone : 058 234 90 00 Fax :
Courriel : cjindra@berneyassocies.com Site internet :

Organe chargé de la tenue de la comptabilité :

Raison sociale : Fondation Astural
Personne de contact : Fabienne Bordet
Rue : Avenue de Thônex 17A NPA / Localité : 1226 Thônex
Téléphone : 022 300 01 37 Fax :
Courriel : compta@astural.org Site internet :

2. Informations sur les principes comptables appliqués

Les comptes annuels sont présentés selon le droit comptable suisse (CO 957 à 962).

3. Indications et ventilation des charges

	Exercice actuel	Exercice précédent
Moyenne des emplois à plein temps		
Montant des collectes publiques		
Dettes envers des institutions de prévoyance		
Dettes découlant de crédit-bail (leasing) non publiées au bilan dont la durée résiduelle > 1 an		
Sûretés constituées en faveur de tiers		
Actifs engagés en garantie des dettes de la fondation	6'180'000	6'180'000
Actifs grevés d'une réserve de propriété	419'000	419'000
Engagement conditionnel		
Dissolution de réserves latentes		
Ventilation des charges : Total des dépenses	808'716	1'547'183
Dont frais administratifs	0	0
Dont dépenses liées au but	808'716	1'547'183

4. Explications relatives aux postes du bilan et du compte de résultat

voir complément d'annexe

5. Informations sur tout autre contrôle ou audit effectué par un autre organisme

Néant

6. Explications relatives aux postes extraordinaires, uniques ou hors période du compte de résultat

Non applicable

7. Informations et/ou événements importants postérieurs à la date du bilan

Néant

8. Participation(s) directes ou indirectes détenue(s) dans d'autres entreprises

Raison de commerce / nom, forme juridique et siège	Exercice actuel	Exercice précédent
Part du capital en %		
Part du droit de vote en %		
Valeur comptable de la participation		

Raison de commerce / nom, forme juridique et siège	Exercice actuel	Exercice précédent
Part du capital en %		
Part du droit de vote en %		
Valeur comptable de la participation		

9. Informations concernant les comptes consolidés

Non applicable

10. En cas de démission de l'organe de révision, les raisons de ce retrait

Non applicable

11. Mesures en cas de surendettement / insolvabilité

Veuillez indiquer les mesures qui ont été prises ou qui vont être prises afin de remédier à la situation

Non applicable

12. Honoraires de l'organe de révision (concerne les fondations soumises au contrôle ordinaire)

Honoraires versés l'organe de révision	Exercice actuel	Exercice précédent
- Prestations de révision		
- Autres prestations		
Total		

13. Ventilation des dettes à long terme *(concerne les fondations soumises au contrôle ordinaire)*

Dettes de 1 à 5 ans	Exercice actuel	Exercice précédent
Total		

Dettes de plus de 5 ans	Exercice actuel	Exercice précédent
Total		

L'organe suprême de la fondation atteste que l'Annexe aux comptes est conforme et complète.

Lieu et date	Signature(s) autorisée(s)
Genève, le 25 mars 2025	

L'annexe aux comptes fait partie des comptes annuels qu'elle commente et complète. Elle contient d'autres indications, si elles ne ressortent pas directement du bilan ou du compte de résultat. Elle doit être **auditée** par l'organe de révision.

Fondation Astural

CPLT D'ANNEXE AU 31 DÉCEMBRE 2024

4. INFORMATIONS, DÉTAILS ET COMMENTAIRES DE CERTAINS POSTES				31.12.2024	31.12.2023
				CHF	CHF
4.1	<u>Immobilisations financières</u>				
	Parts nominatives Acacias			2'000	2'000
	BCGE dépôt loyer Miribel 6			-	8'239
	BCGE dépôt loyer Thônex II			-	8'238
	Total			2'000	18'477
4.2	<u>Immobilisations corporelles</u>				
		Valeur nette	Acquisition/	Amortis-	Valeur nette
		31.12.2023	aliénation	sement	31.12.2024
		CHF	CHF	CHF	CHF
	Chevrens II	travaux terrain	9'810'786 146'679	121'604	9'932'390 146'679
			9'957'465		10'079'069
	Thonex II	travaux terrain	9'218'526 114'200	972'269	(46'400)
			9'332'726		10'144'395 114'200
			9'332'726		10'258'595
	Arc-en-Ciel	immeuble terrain	557'500 80'000		557'500 80'000
			637'500		637'500
	Châtelaine	immeuble terrain	280'000 119'000		280'000 119'000
			399'000		399'000
	Ateliers ABX	immeuble	137'975		137'975
	La Forêt	construction	6'137'859	(9'809)	(31'300)
	Soral, travaux de démolition	construction	-	17'037	
	Total		26'602'525	1'101'101	(77'700)
					27'625'926

Les amortissements sont appliqués sur les constructions terminées au taux de 1%. La valeur prise en compte est la valeur de constructions activées diminuées des dons et subventions reçues. Chevrens II ayant été financé entièrement par des sources externes n'est pas amorti.

4.3	<u>Capitaux étrangers à long terme</u>	31.12.2023	Attributions	Utilisations / Dissolutions	31.12.2024
		CHF	CHF	CHF	CHF
	Réserve attributions spéciales (dons)	336'750	29'000		365'750
	Fonds Projet Clair-Val/Thônex	1'105'000		(1'105'000)	-
	Fonds Projet Forêt	905'000		(905'000)	-
	Fonds Projet Ateliers ABX	710'000			710'000
	Fonds Projet travaux Châtelaine II	720'000			720'000
	Subvention DIP Chevrens	2'700'000		(405'000)	2'295'000
	Subvention OFJ sur travaux activés, en cours et à venir	3'899'420	734'262	(452'450)	4'181'232
	Dons reçus sur travaux activés	11'126'002		(11'126'002)	-
	Total	21'502'172	763'262	(13'993'452)	8'271'982

Les dons reçus sur travaux activés ont été dissouts en 2024 et attribués au compte "Capital lié constructions". Les subventions reçues sur constructions sont amorties de 5 % par an. Le produit généré est également attribué au compte "Capital lié constructions".

En vue de la construction de Châtelaine II, La Loterie Romande, s'est engagée pour deux dons totalisant 4 millions, soit 2 millions pour l'externat de Châtelaine le 26.06.2019 et 2 millions pour un deuxième externat le 31.3.2021.

Une ligne de crédit d'un montant de CHF 6'180'000.-- est ouvert auprès de la BCGE afin de compléter le financement des projets en cours et à venir.
Il se décompose de la manière suivante :

- CHF 2'480'000 garanti par hypothèque et état locatif de la Forêt, amorti à raison de CHF 50'000 par année.
- Le solde garanti par une cédule hypothécaire sur Chevrens de CHF 3'700'000) (CHF 500'000 augmentée) et état locatif de Chevrens. Une première tranche de CHF 1'000'000 a été mobilisée en janvier 2024.

Dettes portant intérêts (ct et lt)

<u>Dettes hypothécaires</u>	Taux %	Montant brut de l'emprunt	Amort cumulé 31.12.2024	Valeur nette 31.12.2024	Valeur nette 31.12.2023
BCGE	basé Saron + 0.9 %	1'000'000	0	1'000'000	1'000'000
BCGE	2.85%	1'480'000	75'000	1'405'000	1'455'000
BCGE	basé Saron + 0.75 %	1'000'000	0	1'000'000	0
		3'480'000	75'000	3'405'000	2'455'000

4.4	<u>Capital lié constructions</u>	31.12.2023	Attributions initiales dons	Attributions subventions	31.12.2024
		CHF	CHF	CHF	CHF
	Chevrens II	0	5'000'000	736'149	5'736'149
	Thonex II	0	3'126'002	121'301	3'247'303
	La Forêt	0	3'000'000	-	3'000'000
	Total	-	11'126'002	857'450	11'983'452