

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 27 mars 2025 en vue de l'ouverture d'un crédit brut de 7 913 000 francs destiné à une subvention d'investissement pour la contribution ordinaire et complémentaire 2026 au Fonds intercommunal pour le développement urbain (FIDU), dont à déduire un montant de 5 950 000 francs correspondant à l'attribution forfaitaire présumée liée aux nouveaux logements, soit un montant net de 1 963 000 francs.

16 juin 2025

Rapport de M. Luc Zimmermann.

Cette proposition du Conseil administratif a été renvoyée à la commission des finances par le Conseil municipal lors de la séance du 14 avril 2025. La commission l'a étudiée lors de la séance du 27 mai 2025, sous la présidence de M^{me} Michèle Rouillet. Les notes de séance ont été prises par M^{me} Maeva König, que le rapporteur remercie pour la qualité de son travail.

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre e) de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu les articles 5 et suivants de la loi sur le Fonds intercommunal pour le développement urbain du 18 mars 2016;

vu les articles 1 et suivants de la loi cantonale modifiant la loi sur le Fonds intercommunal pour le développement urbain du 30 avril 2021;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit brut de 7 913 000 francs destiné à une subvention d'investissement pour la contribution ordinaire et complémentaire 2026 au Fonds intercommunal pour le développement urbain (FIDU), dont à déduire un montant de 5 950 000 francs correspondant

à l’attribution forfaitaire présumée liée aux nouveaux logements, soit un montant net de 1 963 000 francs.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l’article premier au moyen d’emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 7 913 000 francs.

Art. 3. – La dépense nette prévue à l’article premier sera inscrite à l’actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 30 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2026 à 2055.

Séance du 27 mai 2025

Audition de M^{me} Frédérique Perler, conseillère administrative en charge du département de l’aménagement, des constructions et de la mobilité (DACM), accompagnée de M. Davide Radaelli, responsable finance et investissements au DACM

M^{me} Perler indique que les membres du Conseil sont déjà familiers avec la proposition concernant le Fonds intercommunal pour le développement urbain (FIDU). Elle précise que la contribution pour 2025 fait l’objet d’un rapport soumis au vote à l’ordre du jour. Parallèlement, la contribution ordinaire pour 2026 est également abordée. Elle rappelle que le mécanisme reste le même: il s’agit d’une obligation légale issue du droit cantonal. Elle explique que la Ville verse un montant de 7 millions de francs, complété par une contribution supplémentaire de 913 000 francs depuis 2022. Les autres communes contribuent pour atteindre un total de 23 millions de francs, tandis que le Canton apporte 2,5 millions de francs. Elle souligne que ce fonds vise à encourager les communes à construire du logement et, dans une moindre mesure, à créer de nouveaux espaces publics, lorsque ceux-ci ne peuvent pas être financés par le Fonds intercommunal d’équipement, plus généreux dans ses attributions. Elle conclut en indiquant qu’une présentation complète a été réalisée à ce sujet et que les recettes prévisibles pour l’année 2026 devraient avoisiner les 6 millions de francs.

M. Radaelli rappelle que le FIDU a été institué pour soutenir financièrement les communes dans la construction d’infrastructures liées à l’accueil des nouveaux habitants. Il précise que ce fonds est opérationnel depuis 2017 et que sa gouvernance est assurée par un comité de sept membres, parmi lesquels M^{me} Perler, un représentant de l’Etat, ainsi que plusieurs représentants des communes genevoises. Il indique que la contribution annuelle s’élève à 7,9 millions de francs. Concernant les rétrocessions sur les logements créés, il mentionne un forfait de 7000 francs par logement, établi sur la base d’estimations du nombre de logements construits chaque année. Pour 2026, il annonce une estimation de 850 logements, fondée sur les constructions prévues en 2025. Il précise que cela

représente une recette importante comparée aux années précédentes, avec des crédits nets, après déduction, de 1,9 million de francs.

Il commente ensuite un tableau qui retrace l'historique des projets relatifs aux propositions liées au FIDU, les montants votés, les recettes présumées et les revenus effectivement encaissés. Il souligne que, de manière générale, les recettes de rétrocessions dépassent les estimations figurant dans les projets de résolution. Il rappelle qu'une contribution complémentaire de 913 000 francs est en vigueur depuis 2022, ce qui porte le total à 7 913 000 francs pour la Ville de Genève. Le Canton participe à hauteur de 2,5 millions de francs, pour un total annuel avoisinant 28,5 millions de francs pour l'ensemble des communes genevoises. Il conclut en précisant que ce montant est voté chaque année et amorti sur trente ans.

Questions des commissaires

Un commissaire demande à obtenir le tableau des revenus encaissés par commune.

M^{me} Perler lui répond que cela est compliqué, car le tableau en question a été réalisé spécifiquement pour l'Association des communes genevoises (ACG). Elle suggère que M. Schaller s'adresse directement à l'ACG s'il souhaite obtenir ces données.

La présidente rappelle que la proposition PR-1636 concerne une ouverture de crédit de 7,9 millions de francs, mais souhaite savoir si le point traité aujourd'hui, à savoir la proposition PR-1685, est identique.

M^{me} Perler répond que la proposition PR-1636 concerne l'année 2025, tandis que la proposition PR-1685 porte sur l'année 2026.

Un commissaire s'interroge sur la différence entre les revenus votés et les revenus encaissés. Il demande si les revenus votés sont ceux figurant dans les projets de résolution et pourquoi une telle différence existe.

M. Radaelli confirme. Il explique que cette différence provient des estimations initiales concernant le nombre de logements construits. Par exemple, il peut avoir été estimé que 100 logements seraient construits, alors qu'en réalité, ce sont 120 qui le sont.

M^{me} Perler ajoute que l'encaissement est basé sur une estimation. Par la suite, l'Etat procède à une régularisation comptable. Elle précise que cette méthode explique peut-être pourquoi il n'est pas possible de disposer des revenus encaissés par commune: une estimation peut entraîner un encaissement de 5,7 millions de francs, mais si moins de logements ont été construits l'année précédente, une

compensation est appliquée l'année suivante. Elle parle d'un système de type bonus-malus.

La présidente souhaite confirmer que seules les constructions de nouveaux logements sont prises en compte, et non les rénovations.

M^{me} Perler confirme que seules les constructions neuves sont éligibles.

Un commissaire fait remarquer qu'il n'est pas uniquement question de logements, mais également d'équipements, tels que les écoles ou les places en crèche.

M^{me} Perler reconnaît qu'il a raison. Elle ajoute que, dans une moindre mesure, les aménagements d'espaces publics sont aussi concernés. Elle précise que les aides relatives aux écoles ne concernent que la création de nouvelles classes. Elle évoque un cas précis de 2018 où la Ville s'était battue pour l'extension d'une école, mais la demande avait été rejetée, car il s'agissait de la transformation de locaux parascolaires en salles de classe. Elle exprime sa frustration face à ce refus, qu'elle juge délicat, car il oblige une commune disposant de peu de moyens à construire un nouveau bâtiment pour obtenir une subvention, au lieu de pouvoir valoriser des locaux existants. Elle déplore cette logique qu'elle estime regrettable.

Un commissaire observe une augmentation significative des montants mentionnés dans la proposition. Il souhaite que cette évolution soit davantage expliquée et s'interroge sur les éléments supplémentaires qui, au fil des années, ont conduit à ce niveau de financement. Il se demande si cela est lié à une intensification des actions de la Ville ou à une augmentation des investissements.

M^{me} Perler lui répond que cette augmentation s'explique principalement par la construction d'écoles et la hausse du nombre de logements.

Le commissaire demande confirmation que, chaque fois qu'une proposition est votée, le FIDU intervient pour compléter une partie du financement des logements ou des infrastructures construites.

M^{me} Perler confirme, en précisant toutefois que l'intervention du FIDU intervient une fois les constructions achevées.

La présidente s'interroge sur l'existence d'un effet induit non anticipé: certaines communes, à l'exception probable de Genève, pourraient être incitées à ne pas rénover d'anciens bâtiments, puisqu'aucune subvention n'est prévue pour les rénovations. Elle demande si cela pourrait pousser ces communes à privilégier la construction.

M^{me} Perler admet que ce risque est réel, en particulier dans des localités comme Bernex ou Confignon, où plusieurs plans de quartier sont actuellement en cours ou en préparation. Elle précise que ces communes risquent de ne pas être en mesure de tout financer seules.

Un commissaire demande si cette incitation concerne uniquement les logements ou également d'autres domaines, comme les écoles.

M^{me} Perler répond que la politique qu'elle a menée repose sur le réemploi, c'est-à-dire l'utilisation ou la réaffectation de locaux existants, plutôt que la démolition ou la reconstruction. Elle cite des exemples d'anciennes usines ou de friches transformées en logements, bureaux ou centres commerciaux, comme cela se fait couramment en Italie. Elle précise que la transformation de locaux parascolaires en salles de classe, telle que pratiquée par la Ville, est considérée comme une transformation mineure, et donc non éligible.

La présidente évoque l'achat, par la Ville, d'appartements en propriété par étages (PPE) à Champel, dans le but d'y installer des structures parascolaires, et demande si cette opération aurait pu entrer dans le champ des subventions.

M^{me} Perler répond par la négative, en expliquant que le parascolaire n'est pas pris en compte par la loi. Seules les écoles et les salles de classe sont éligibles. Elle regrette que l'évolution des pratiques et des besoins, notamment en matière de lieux éducatifs, aille beaucoup plus vite que l'évolution des lois. Elle souligne que, selon la législation en vigueur, une école se définit encore par la présence de salles de classe, d'une salle des maîtres et du bureau de la direction. Or, aujourd'hui, une école comprend également une salle de gymnastique, parfois une piscine, des structures parascolaires, voire des espaces polyvalents, comme des lieux de réunion pour le quartier. Elle estime que l'école est devenue un véritable lieu de vie, bien au-delà de sa définition légale.

Un commissaire demande si, en ce qui concerne les espaces publics, tous les types sont concernés par le FIDU.

M^{me} Perler précise que seuls les nouveaux espaces publics sont pris en compte. Elle donne l'exemple de la construction de deux immeubles accompagnés d'un parc accessible à l'ensemble de la population. Elle distingue ce cas de ceux où les aménagements concernent des espaces déjà existants, comme un square à rénover: ces derniers ne sont pas toujours éligibles au financement par le FIDU. Elle mentionne qu'un autre fonds, le Fonds intercommunal d'équipement, intervient de manière plus généreuse pour subventionner des routes ou des espaces publics. Toutefois, si un projet n'est pas éligible à ce fonds, il est parfois possible de tenter une demande auprès du FIDU.

Le commissaire revient sur les propos de M^{me} Perler et souhaite savoir si ce qu'elle craint, c'est justement la tentation de privilégier la construction au détriment du réemploi.

M^{me} Perler confirme cette crainte, en précisant que la Ville est en première ligne face à ce type de situation.

Le commissaire demande si cette problématique pourrait être remise en cause par des votes internes au sein du FIDU.

M^{me} Perler répond qu'il est parfois possible de modifier légèrement le règlement, mais que celui-ci découle d'une loi accompagnée d'un règlement d'application. Toute modification suppose donc une intervention du Grand Conseil, du Conseil d'Etat, ainsi que de l'ACG. Elle rappelle que, comme chacun le sait, les positions au sein de l'ACG dépendent des majorités des communes membres, dont les intérêts peuvent diverger de ceux de la Ville, plus fortement urbanisée que certaines petites communes du canton.

Discussion et prises de position

Un commissaire du Mouvement citoyen genevois rappelle que l'objectif du FIDU est une péréquation intercommunale. Il souligne qu'il s'agit d'un mécanisme de solidarité destiné à aider les petites communes à réaliser des équipements publics, dans des contextes parfois contraints. Il rappelle que ce système repose sur la logique de contribution des communes disposant de plus de moyens, au bénéfice de celles qui en ont moins, pour leur permettre de financer les infrastructures imposées par les plans de localité. Il conclut en affirmant que, selon lui, la commission peut procéder au vote dès ce soir, et que le Mouvement citoyen genevois votera en faveur de la proposition.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre déclare que son groupe votera contre la résolution. Il indique qu'il s'oppose au principe du FIDU depuis ses débuts, soulignant que la Ville de Genève a versé, en dix ans, un total de 25 millions de francs à d'autres communes. Il met ce chiffre en perspective avec les discussions récentes sur le statut de «Genève, ville-centre». Il observe que ce sont des communes avec un taux de centime additionnel inférieur à celui de la Ville qui bénéficient de ces transferts financiers, notamment Veyrier et Plan-les-Ouates, qu'il cite comme exemples. Il critique le fait que ces communes puissent maintenir un taux bas grâce au soutien du FIDU, ce qui, selon lui, constitue un mécanisme inéquitable.

Il ajoute que, sur le fond, chaque commune doit être responsable financièrement et budgétairement de son propre développement, et qu'il ne faut pas les déresponsabiliser en les incitant à construire de manière excessive. Il évoque les «effets pervers» dénoncés plus tôt par M^{me} Perler, notamment l'incitation à construire plutôt qu'à réutiliser des bâtiments existants. Il conclut en dénonçant une logique qu'il juge perverse et réitère son opposition, en annonçant qu'il votera non, une fois de plus.

Un commissaire socialiste affirme que son groupe soutiendra la démarche, dans la mesure où elle favorise la création de logements. Toutefois, il déplore, lui

aussi, que le système encourage la construction neuve au détriment du réemploi de bâtiments existants.

Une commissaire pour les Vert-e-s souligne que les communes disposant d'un centime additionnel plus bas sont généralement des communes politiquement plus à droite que sociales, citant Collex-Bossy, Veyrier ou Anières. Elle partage le regret exprimé par d'autres intervenants, à savoir que le FIDU ne puisse pas être mobilisé dans le cadre de transformations de bâtiments existants. Elle estime qu'une telle évolution permettrait non seulement de réduire les coûts pour l'ensemble des communes, mais aussi de mieux répartir l'usage des ressources et des surfaces. Elle annonce que son parti soutiendra la proposition.

Une commissaire d'Ensemble à gauche relève le caractère particulier de cette proposition annuelle, estimant que le débat est devenu stéréotypé d'une année à l'autre. Elle rappelle qu'il s'agit d'une obligation légale cantonale imposée à la Ville, et qu'il est donc paradoxal que cette décision soit soumise au vote du Conseil municipal, alors qu'en réalité ce dernier n'a pas d'autre choix que de l'accepter. Elle souhaite également préciser que les montants redistribués par logement ou par école ne sont pas suffisamment élevés pour que cela incite véritablement une commune à construire un immeuble entier dans le seul but de bénéficier de cette aide. Elle affirme que ces sommes ne sont qu'une contribution partielle, et qu'il est donc exagéré de prétendre que cela pousse à la démolition et à la reconstruction systématique. Elle conclut en demandant à recevoir la présentation mentionnée au cours de la séance.

Vote

La proposition PR-1685 est acceptée par 13 oui (1 EàG, 3 S, 3 Ve, 1 MCG, 2 LC, 3 PLR) contre 1 non (UDC).

Annexe: présentation du DACM, séance du 27 mai 2025

FONDS INTERCOMMUNAL POUR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN (FIDU)



AUDITION PR-1685

DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DES CONSTRUCTIONS ET DE LA MOBILITÉ (DACM)

27 mai 2025 - Commission des finances - Audition PR-1685



FONDS INTERCOMMUNAL POUR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN (FIDU)

Tables de matières

FIDU – Objectives, Contributions et Rétrocessions

Financements des logements et historique des recettes

FONDS INTERCOMMUNAL POUR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN (FIDU)

FIDU – Objectives et Contributions de la Ville

Le FIDU, institué par la loi sur le Fonds intercommunal pour le développement urbain du 18 mars 2016, soutient financièrement les communes dans la construction d'infrastructures publiques (écoles, places aménagées, parcs) nécessaires à l'accueil de nouveaux logements.

La gouvernance du FIDU repose sur une collaboration étroite entre le canton, la Ville de Genève et les communes genevoises. Son Conseil est composé de 7 membres, dont un représentant de la Ville de Genève et un représentant du département cantonal chargé de l'aménagement du territoire

La contribution annuelle de la Ville de Genève s'élève à **7'913'000 francs**.

Rétrocessions sur les logements créés : 7'000 francs par logement créé basée sur le nombre présumé d'appartements

	Montant (CHF)	
PR - 1685		
Crédit brut demandé	7'913'000	Subvention d'investissement pour le FIDU
À déduire : attribution forfaitaire présumée	5'950'000	Basée sur 850 logements x 7'000 CHF/logement
Crédit net après déduction	1'963'000	Montant final demandé

FONDS INTERCOMMUNAL POUR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN (FIDU)

Historique des financements des logements : rétrocessions votées vs. revenus encaissés

Service	No rapport CM	Vote	Montant crédit voté brut		Revenus votés		Revenus encaissés	
			CHF	CHF	CHF	CHF		
11800131	FR-1182	05.04.2017		7 000 000		2 289 000		
11800141	FR-1261	14.11.2017		7 000 000		4 144 000		
11800171	FR-1307A	25.06.2019		7 000 000	2 200 000	6 034 000		
11800181	FR-1368	10.09.2019		7 000 000	4 000 000	4 646 000		
11800191	FR-1416A	30.11.2021		7 000 000	3 500 000	3 157 000		
11800201	FR-1483	26.04.2022		7 913 000	4 000 000	5 516 000		
11800211	FR-1536	08.03.2023		7 913 000	4 000 000	6 461 000		
11800221	FR-1574	06.03.2024		7 913 000	4 000 000	5 789 000		
11800221	FR-1636			7 913 000	4 900 000			

FONDS INTERCOMMUNAL POUR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN (FIDU)

BACK UP

DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DES CONSTRUCTIONS ET DE LA MOBILITÉ (DACM)
27 mai 2025 - Commission des finances - Audition PR-1685



CONTRIBUTIONS ANNUELS DEPUIS 2017 CANTON/COMMUNES

La contribution annuelle de la Ville de Genève s'élève depuis 2022 à **7'913'000** francs.

Elle se compose d'une contribution ordinaire de 7'000'000 francs et d'une contribution complémentaire de 913'000 francs (introduite en 2022). Ce montant est voté chaque année et amorti sur 30 ans.

<i>Année</i>	<i>Montant annuel de subvention à la charge du Canton</i>	<i>Montant annuel de subvention à la charge des Communes</i>
2017	2 000 000 francs	23 000 000 francs
2018	2 000 000 francs	23 000 000 francs
2019	2 000 000 francs	23 000 000 francs
2020	2 000 000 francs	23 000 000 francs
2021	2 000 000 francs	23 000 000 francs
2022	2 500 000 francs	26 000 000 francs
2023	2 500 000 francs	26 000 000 francs
2024	2 500 000 francs	26 000 000 francs
2025 (à verser)	2 500 000 francs	26 000 000 francs
TOTAL des versements (2017-2025)	20 000 000 francs	219 000 000 francs

FONDS INTERCOMMUNAL POUR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN (FIDU)

Rétrocessions FIDU par projet

Allocations **par projet** (espaces publics et écoles primaires liés aux nouveaux logements), soit:

700 000 francs par salle de classe dans une nouvelle école primaire publique (350 000 francs en cas d'extension d'école);

50 francs par m2 d'espace public nouvellement créé.

FIDU – Contributions reçues pour les Ecoles

Pour l'école de Chandieu, la Ville a reçu 4 480'000 francs

Pour le site des Vernets, la Ville recevra 11'200'000 francs

Pour l'école Liotard (extension), la Ville a reçu 1'750'000 francs

DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DES CONSTRUCTIONS ET DE LA MOBILITÉ (DACM)

27 mai 2025 - Commission des finances - Audition PR-1665



FONDS INTERCOMMUNAL POUR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN (FIDU)



DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DES CONSTRUCTIONS ET DE LA MOBILITÉ (DACM)
27 mai 2025 - Commission des finances - Audition PR-1685



VILLE DE
GENÈVE