



Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 29 janvier 2025

Projet de loi

ouvrant un crédit au titre de subvention cantonale d'investissement de 27 500 000 francs au Fonds intercommunal pour le développement urbain (FIDU) pour la réalisation d'infrastructures publiques rendues nécessaires pour l'accueil de nouveaux logements

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013;
vu la loi 11784 sur le Fonds intercommunal pour le développement urbain (FIDU), du 18 mars 2016;
vu la loi 11941 ouvrant un crédit au titre de subvention cantonale d'investissement de 20 000 000 de francs au Fonds intercommunal pour le développement urbain pour la réalisation d'infrastructures publiques rendues nécessaires pour l'accueil de nouveaux logements, du 4 novembre 2016;
vu la loi 12893 modifiant la loi sur le Fonds intercommunal pour le développement urbain (FIDU), du 30 avril 2021;
décrète ce qui suit :

Art. 1 Crédit d'investissement

Un crédit global fixe de 27 500 000 francs est ouvert au Conseil d'Etat au titre de subvention cantonale d'investissement aux communes par l'intermédiaire d'un versement annuel à la fondation de droit public dénommée « Fonds intercommunal pour le développement urbain » (FIDU), pour la réalisation d'infrastructures publiques rendues nécessaires pour l'accueil de nouveaux logements.

Art. 2 Planification financière

¹ Ce crédit est réparti en tranches annuelles de 2 500 000 francs, inscrites au budget d'investissement dès 2026 sous la politique publique G – Aménagement et logement (rubrique 0515-5620).

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

Art. 3 Subventions d'investissement accordées

Les subventions d'investissement accordées dans le cadre de ce crédit d'investissement s'élèvent à 27 500 000 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

¹ Cette subvention est destinée au financement d'infrastructures publiques communales rendues nécessaires pour la réalisation de projets de développement urbain en lien avec l'accueil de nouveaux logements.

² Ces infrastructures communales sont soit des équipements publics dont la réalisation est imposée par des prescriptions légales, soit des espaces publics. Sont réservés les équipements visés à l'article 19 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979.

Art. 6 Durée

La disponibilité du crédit d'investissement s'éteint au plus tard au 31 décembre 2036.

Art. 7 Aliénation du bien faisant l'objet d'une subvention d'investissement

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 pour la partie financée par ce dernier.

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.

Art. 9 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

Art. 10 Modification à une autre loi

La loi sur le Fonds intercommunal pour le développement urbain (FIDU), du 18 mars 2016 (PA 345.00), est modifiée comme suit :

Art. 6, al. 3 (nouvelle teneur)

³ Pour le canton, la contribution fait l'objet de lois d'investissement sur des périodes définies.

Certifié conforme

La chancelière d'État : Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

EXPOSÉ DES MOTIFS

Introduction

Le 18 mars 2016, le Grand Conseil a adopté la loi sur le Fonds intercommunal pour le développement urbain (FIDU) (PA 345.00), qui a pour but de soutenir financièrement les communes en vue de la construction d'infrastructures publiques rendues nécessaires pour l'accueil de nouveaux logements.

La création de ce fonds s'inscrit dans le contexte des efforts d'urbanisation significatifs exigés des communes, dans le cadre de la mise en œuvre du plan directeur cantonal 2030 (PDCn). En effet, ce dernier fixe un objectif ambitieux de construction de logements, afin de répondre à la pénurie actuelle et de couvrir les besoins futurs liés au développement de notre canton.

La troisième mise à jour du PDCn a été adoptée par le Conseil d'Etat le 6 décembre 2023 et approuvée par la Confédération le 12 avril 2024. Cette mise à jour inclut une révision du concept d'aménagement cantonal, qui définit les principes d'organisation du territoire pour les 10 à 15 prochaines années et vise à établir un consensus autour d'objectifs partagés. Ce volet stratégique, contraignant pour les autorités cantonales, communales et fédérales, est accompagné d'un schéma directeur cantonal, qui constitue le volet opérationnel. Celui-ci se traduit par une carte et des fiches de projets et de mesures permettant la mise en œuvre des objectifs définis.

Dans ce contexte, la planification répartit les obligations de construction de logements de manière inégale entre les communes : certaines sont tenues de construire un grand nombre de logements, tandis que d'autres en construisent moins, voire aucun. Cela impose un fardeau financier considérable aux communes les plus sollicitées pour l'aménagement de nouveaux quartiers, parfois au point de rendre ces charges difficilement soutenables, alors que d'autres communes ne sont pas soumises à de telles obligations.

Pour remédier à cette situation, un mécanisme de compensation entre les communes a été mis en place, avec la création du Fonds intercommunal pour le développement urbain (FIDU) en 2016. Les communes qui ne construisent pas contribuent financièrement au fonds, afin d'aider celles qui doivent réaliser des logements, et donc les équipements et espaces publics nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants. Ce système permet ainsi une répartition

plus équitable des efforts liés au développement urbain de Genève, chaque commune participant selon ses capacités et sa situation.

Le Fonds intercommunal pour le développement urbain (FIDU)

Objectifs

Le FIDU a été créé pour soutenir les communes dans leur réponse à la crise du logement qui affecte Genève depuis de nombreuses années. Son objectif est de promouvoir et de faciliter la réalisation de projets de construction de nouveaux logements, ainsi que des infrastructures publiques nécessaires pour accueillir les nouveaux résidents, grâce à l'octroi de subventions.

Gouvernance

Le FIDU, créé en 2016 sous la forme d'une fondation de droit public, a une durée de vie limitée de 20 ans, sous réserve de sa prolongation par le Grand Conseil. Sa gestion est assurée par un conseil de fondation composé de 7 membres, dont 6 représentants issus des communes et 1 représentant issu du canton (cf. statuts du Fonds, PA 345.01). L'administration et la gestion financière du FIDU sont déléguées à l'Association des communes genevoises (ACG).

Financement et attribution

Lors de sa création, le fonds a été doté de 25 millions de francs, financés par le prélèvement d'une fraction de centime additionnel sur les recettes fiscales de chaque commune, ainsi que par une dotation cantonale de 2 millions de francs (cf. art. 4 de la loi sur le Fonds intercommunal pour le développement urbain (FIDU), du 18 mars 2016 (PA 345.00)). Ce financement initial a été, dans un premier temps, renouvelé chaque année par des contributions de même montant.

Cependant, en raison de l'augmentation significative de la construction de nouvelles classes, issues de la création d'écoles ou de l'extension d'écoles existantes, la charge pesant sur les communes s'est considérablement accrue. Aussi, afin de permettre au fonds de répondre à l'ensemble des demandes communales, la loi sur le FIDU a-t-elle été amendée en 2021, pour accroître sa capacité financière. La loi 12893 modifiant la loi sur le Fonds intercommunal pour le développement urbain (FIDU) (PA 345.00), entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2022, a augmenté la dotation annuelle à 28,5 millions de francs, répartis comme suit :

- **communes** : 26 millions de francs, répartis entre les communes genevoises selon la valeur de leur centime additionnel;
- **canton** : 2,5 millions de francs.

Les modalités de subvention et les montants d'allocation font l'objet d'une réévaluation tous les 5 ans et peuvent être révisées, à tout moment, par le Grand Conseil, si les circonstances l'exigent (art. 10 de la loi sur le Fonds intercommunal pour le développement urbain (FIDU), du 18 mars 2016 (PA 345.00)).

Le FIDU finance les communes selon 2 modalités :

- **financement forfaitaire** : une subvention de 7 000 francs (montant forfaitaire qui peut être révisé tous les 5 ans) est accordée pour chaque nouveau logement construit (hors zone 5) et attribuée par commune (ce calcul est fait par le canton);
- **financement par projet d'infrastructure** : des subventions sont attribuées pour la réalisation d'espaces publics ou de classes d'école pour les communes qui en font la demande, selon les conditions fixées dans la loi sur le Fonds intercommunal pour le développement urbain (FIDU), du 18 mars 2016 (PA 345.00) et l'article 13 du règlement du Fonds, 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, y compris les cheminements dévolus uniquement aux piétons et aux cycles, pour autant qu'ils ne soient pas financés par le Fonds intercommunal d'équipement ou d'autres contributions cantonales ou fédérales.

Objectifs du présent projet de loi

Le présent projet de loi vise à assurer la continuité du financement du FIDU, conformément aux dispositions légales établies dans la loi sur le Fonds intercommunal pour le développement urbain (FIDU), du 18 mars 2016 (PA 345.00). Il s'inscrit dans la continuité de la loi 11941, adoptée le 4 novembre 2016, qui avait ouvert un crédit de subvention cantonale d'investissement de 20 000 000 francs. Ce montant, versé aux communes via le FIDU, permet de l'alimenter annuellement sur une période de 9 ans, de 2017 à 2025 (cf. ci-après, chapitre « Etat de situation de la loi 11941 »).

Toutefois, la loi 12893 a augmenté la dotation annuelle cantonale, sans ajuster le crédit de subvention cantonale d'investissement, créant ainsi un besoin de financement supplémentaire dès 2026.

Le présent projet de loi couvre une période de 11 ans, de 2026 à 2036, date à laquelle le fonds arrivera à échéance, sauf décision de prolongation. Le montant prévu correspond à la dotation annuelle que le canton doit verser au fonds, telle qu'elle est établie aux article 4, alinéa 3 (2 000 000 de francs), et 4A, alinéa 2 (500 000 francs, loi 12893), de la loi sur le Fonds intercommunal pour le développement urbain (FIDU), du 18 mars 2016 (PA 345.00). Le total des subventions cantonales s'élèvera ainsi à 27 500 000 francs pour la période de 2026 à 2036 :

<i>Période</i>	<i>Montant total de subvention à verser par le canton (en francs)</i>	<i>Montant total de subvention à verser par les communes (en francs)</i>
2026-2036 (11 ans)	27 500 000	286 000 000

L'adoption du présent projet de loi permettra d'assurer au fonds les ressources financières indispensables pour continuer à soutenir les communes dans leurs futurs projets d'aménagement, tout en couvrant les engagements financiers déjà contractés.

En effet, dans le cadre de la planification pluriannuelle de ses dépenses, le conseil du FIDU peut engager des montants supérieurs à la dotation annuelle, en étalant les versements des subventions sur une période de 10 ans. Cette approche garantit aux communes la participation financière du FIDU dans leur effort d'urbanisation, en particulier pour la réalisation des infrastructures publiques nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants. Toutefois, cette planification a occasionné des déficits temporaires dans les capitaux propres, observés lors des clôtures annuelles du FIDU ces dernières années.

Charges de fonctionnement liées et induites

Le présent projet de loi, destiné à prendre le relais de la loi 11941, n'engendre pas de charges ni de revenus de fonctionnement liés et induits, à l'exception des charges liées aux intérêts et aux amortissements.

Le montant des intérêts a été calculé sur la base d'un taux de 1,375 %, appliqué aux tranches annuelles d'investissement. Les charges d'amortissement, établies sur une durée d'amortissement de 10 ans, progresseront régulièrement, pour atteindre un montant de 2,5 millions de francs en 2036.

Etat de situation de la loi 11941

Depuis l'entrée en vigueur en 2017 de la loi 11941 ouvrant un crédit de 20 000 000 de francs, le canton a versé durant 9 ans, de 2017 à 2025, sa part de dotation pour alimenter le fonds conformément aux dispositions prévues :

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

Par ailleurs, l'Association des communes genevoises (ACG) publie chaque année un rapport d'activité qui détaille, notamment, l'utilisation du fonds et les montants versés aux différentes communes. Ce document est d'abord soumis au Conseil d'Etat pour approbation, puis il est présenté au Grand Conseil pour validation. Le rapport est ensuite publié sur le site de l'ACG (voir par ex. [rapports de gestion 2023](#)).

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*
- 3) Planification des charges et revenus de fonctionnement*



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 27 500 000 francs au Fonds intercommunal pour le développement urbain (FIDU) pour la réalisation d'infrastructures publiques rendues nécessaires pour l'accueil de nouveaux logements (FIDU 2)
- ♦ Rubrique budgétaire concernée :
CR 0515 - NATURE 5620 Subventions d'invest. aux communes et associations intercommunales
- ♦ Politique publique concernée : G - Aménagement et logement
- ♦ Coût total du projet d'investissement :

Dépenses d'investissement	27'500'000 francs
- Recettes d'investissement	0 francs
Investissements nets	27'500'000 francs

♦ Planification pluriannuelle de l'investissement :

(en millions de francs)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	TOTAL
Dépenses brutes	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	27.5
Recettes brutes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investiss. nets	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	27.5

♦ 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	2033	2034	2035	Dès 2036
Coûts liés nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coûts induits nets	-0.02	-0.30	-0.59	-0.87	-1.15	-1.44	-1.72	-2.01	-2.29	-2.58	-2.86
Coûts nets de fonctionnement	-0.02	-0.30	-0.59	-0.87	-1.15	-1.44	-1.72	-2.01	-2.29	-2.58	-2.86

♦ 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 de budget de fonctionnement dès 2026. 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 2025-2028. 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 : 6.11.24

Signature du responsable financier du département investisseur : F. DEKOWINEK

Genève, le :

Signature du responsable financier du département utilisateur :

2. Avis du département des finances

Remarque complémentaire du département des finances :

Ce projet n'engendre aucune charge de fonctionnement liée pour l'Etat.

Dès 2026 ce projet génère des coûts de fonctionnement induits, constitués de charges (intérêts) et d'amortissements qui augmentent progressivement pour atteindre 2,9 millions en 2036.

Ces coûts supplémentaires sont inscrits au plan financier quadriennal 2025-2028.

Genève, le :

Visa du département des finances :

8.11.2024



N.B. : Le présent préavis financier est basé sur le PL, son exposé des motifs, les tableaux financiers et ses annexes transmis le 5 novembre 2024.

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

Projet de loi ouvrant un crédit au titre de subvention cantonale d'investissement de 27 500 000 francs au Fonds intercommunal pour le développement urbain (FIDU) pour la réalisation d'infrastructures publiques rendues nécessaires pour l'accueil de nouveaux logements (FIDU 2)

Projet présenté par le département du territoire

(montants annuels, en mio de fr.)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	TOTAL
Dépenses d'investissement	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	27.5
Recettes d'investissement	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Investissement net	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	27.5
Aménagement - Subvention	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	27.5
Recettes	0.0	0.0	0.0	0.0	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	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	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	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	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	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	0.0	0.0	0.0	0.0

Remarques :

Date et signature direction financière (investisseur) :

Date et signature direction financière (utilisateur) :

6.11.24 F. DE KOBINIK



2. PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DU PROJET

Projet de loi ouvrant un crédit au titre de subvention cantonale d'investissement de 27 500 000 francs au Fonds intercommunal pour le développement urbain (FIDU) pour la réalisation d'infrastructures publiques rendues nécessaires pour l'accueil de nouveaux logements (FIDU 2)

Projet présenté par le département du territoire

(montants annuels, en mio de fr.)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	dès 2036
TOTAL charges liées et induites	0.02	0.30	0.59	0.87	1.15	1.44	1.72	2.01	2.29	2.58	2.86
Charges en personnel [30]	0.00	0.00	0.00	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	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	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	0.00	0.00	0.00
Charges financières [34]	0.02	0.05	0.09	0.12	0.15	0.19	0.22	0.26	0.29	0.33	0.36
Intérêts [34]	0.02	0.05	0.09	0.12	0.15	0.19	0.22	0.26	0.29	0.33	0.36
Amortissements [33 + 366 - 466]	0.00	0.25	0.50	0.75	1.00	1.25	1.50	1.75	2.00	2.25	2.50
Subventions [363 + 369]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Autres charges [30 à 36]	0.00	0.00	0.00	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	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	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	0.00	0.00	0.00
RESULTAT NET LIE ET INDUIT	-0.02	-0.30	-0.59	-0.87	-1.15	-1.44	-1.72	-2.01	-2.29	-2.58	-2.86

Remarques :

Date et signature direction financière (investisseur) :

Date et signature direction financière (utilisateur) :

5.11.24 V. EXAMINER

