

*Date de dépôt : 22 février 2016*

## **Rapport**

**de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat sur le Fonds intercommunal pour le développement urbain (LFIDU)**

### **Rapport de M<sup>me</sup> Bénédicte Montant**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La Commission d'aménagement du canton a traité le projet de loi 11784 lors des séances du 27 janvier et du 10 février 2016.

Durant les travaux, qui se sont déroulés sous l'aimable présidence de M. Christian Dandrès et qui ont duré deux séances, la commission a pu bénéficier de la présence, en tout ou partie, de M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat, département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), de M. Jérôme Savary, secrétaire général adjoint, DALE, de M<sup>me</sup> Christelle Pralong, secrétaire générale adjointe, office de l'urbanisme (OU), DALE, de M. Jean-Charles Pauli, secrétaire adjoint, attaché à la direction générale de l'OU, DALE, de M. Vassilis Venizelos, chef du service du plan directeur cantonal, attaché à la direction de l'OU, DALE. Les procès-verbaux ont été tenus avec exactitude par M. Raffaele Chiriatti. Qu'ils soient tous vivement remerciés de leur aimable et précieuse contribution aux travaux de la commission.

### **Présentation du projet de loi par M. le conseiller d'Etat Antonio Hodgers (27 janvier 2016)**

M. le conseiller d'Etat Antonio Hodgers précise, en introduction, que le Fonds intercommunal pour le développement urbain (FIDU) porte l'un des enjeux majeurs de la législature en matière d'aménagement du territoire. Dans le cadre de la mutation urbaine, la question du financement des infrastructures

communales constitue un des éléments bloquants lors de la réalisation des grands projets. Cet outil permettra de répondre, en grande partie, à la préoccupation légitime des communes appelées à supporter l'essentiel du développement territorial du canton.

La construction de nouveaux logements induit en effet d'importants coûts et les communes ne peuvent pas se permettre d'hypothéquer leurs finances pour investir dans la réalisation des équipements publics nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants. Ne pas disposer d'un mécanisme de financement des équipements publics communaux constitue, par voie de conséquence directe, un frein à la création de nouveaux logements.

Il est ensuite rappelé que le plan directeur cantonal 3020 (PDCn) définit les périmètres dans lesquels des logements doivent être construits. Un dialogue a été mis en place, visant à clore le débat à propos des communes qui veulent construire et celles qui ne veulent pas le faire, pour régler les conditions-cadres entre les communes qui doivent construire et celles qui n'y sont pas contraintes – étant admis ici que l'autonomie communale en matière de construction de logements est devenue quasiment nulle depuis l'avènement du PDCn.

M. le conseiller d'Etat Antonio Hodgers illustre cette notion en citant l'exemple de communes qui souhaiteraient étendre leur village pour construire. Or la densité proposée n'est souvent pas suffisante pour justifier de sacrifier des surfaces d'assolément (SDA) et le département se voit alors obligé de refuser les autorisations. Ceci démontre que le canton n'évolue plus dans une logique qui cherche à savoir qui veut construire et qui ne le souhaite pas. Il s'agit simplement de déterminer aujourd'hui qui devra construire et qui n'y sera pas contraint.

Une douzaine de communes portent l'essentiel de la réalisation du PDCn en matière de logements. Ces dernières font évidemment constater l'injustice et la difficulté qu'elles éprouvent à devoir s'endetter pour assumer les équipements liés à ces logements alors que d'autres collectivités, non soumises à l'obligation de construire, en sont épargnées.

La proposition instaure donc un mécanisme de compensation financière. Le projet de loi constitue un outil de péréquation des ressources communales auquel le canton contribue pour une part minoritaire.

L'essentiel de l'effort financier est réparti entre les communes, et il s'agit là d'un fonds des communes pour les communes dont l'objectif est l'aide aux communes qui construisent un grand nombre de logements, par celles qui construisent moins. Cette logique de compensation se retrouve par ailleurs également dans des mécanismes de fiscalité.

Le projet de loi, élaboré au sein du département, a impliqué très en amont l'Association des communes genevoises (ACG), ce qui a permis de générer une adhésion unanime des 45 communes, le 18 novembre 2015. La force politique de cette unanimité doit être soulignée, étant fondamental dans tout mécanisme de péréquation que celui qui paie en accepte et valide le principe.

Certaines communes contributrices auraient, en effet, pu s'opposer au principe proposé par le FIDU. Or, ces dernières ont estimé devoir être également solidaires et responsables du développement territorial, soutenant ainsi l'idée du partage des efforts.

Le FIDU repose sur quatre piliers :

- une dotation annuelle du Fonds ;
- un système de contribution ;
- un système de financement ;
- un principe de gouvernance liant les trois premiers piliers.

Il a tout d'abord été question de déterminer quels montants étaient nécessaires aux communes qui construisent du logement. Pour ce faire, le coût d'un logement en matière d'équipements a été estimé. Ainsi, sur la base d'échantillons, le montant d'investissement communal d'équipement par logement a été déterminé à :

- 53 000 F dans les grands projets ;
- 18 000 F dans le domaine bâti général, hors des grands projets.

Afin d'atteindre l'objectif de construction de 2000 logements par année, il a été calculé sur cette base que les communes doivent investir 75 millions de francs tous les ans pour permettre de financer toutes les infrastructures publiques communales. Or ce montant brut comporte toute une série de taxes et subventions connues et déjà versées totalisant 29 000 000 F, qu'il faut donc soustraire pour aboutir au besoin annuel net qui se monte alors à 46 millions de francs.

Soit :

Total brut annuel estimé (2000 logements/an) :	75 000 000 F
Soustractions taxes et subventions connues/an :	29 000 000 F
Besoins nets annuels :	46 000 000 F

Il a ensuite été postulé qu'une moitié des frais devra être couverte par la commune elle-même, tandis que l'autre moitié sera mutualisée dans le cadre du fonds intercommunal, le FIDU prenant donc en charge 23 millions de francs par année.

Le chiffre a ensuite été arrondi à 25 millions de francs et il a été décidé, en discussion avec le Conseil d'Etat, que les communes verseront 23 millions de francs par année au FIDU, tandis que le canton offrira une contribution annuelle de deux millions de francs. Cette contribution cantonale minoritaire permettra au canton de siéger au conseil de fondation du FIDU, se garantissant ainsi un regard sur la bonne utilisation annuelle de ce Fonds. Cet engagement, en démontrant la bonne volonté du canton, permet également de concrétiser l'art. 181 de la constitution du canton de Genève qui dit que le canton aide les communes qui construisent du logement, notamment du logement social.

Ce système permettra à chacun de contribuer en fonction de sa capacité financière propre, d'une part, et de sa population, d'autre part. Le montant des contributions, pondéré par la capacité financière et la population de chaque commune, sera publié chaque année par le département des finances et sera limité par un plafond maximal de contribution de 7 millions de francs.

La première moitié du Fonds sera attribuée de façon forfaitaire et pour tout logement nouvellement construit, hors de la zone villas. Pour chaque logement construit, une subvention d'environ 8000 F sera versée à la commune par le FIDU. Il s'agit d'un montant forfaitaire qui constitue un droit non discutable et n'est pas soumis à contrôle. La seconde moitié du Fonds constituera une base d'allocation pour des projets particuliers d'infrastructures, tels que les écoles ou les crèches qui doivent être réalisées dans le cadre des grands projets. Cette allocation n'est pas un droit et les porteurs du projet devront déposer une demande de financement auprès du FIDU.

M. le conseiller d'Etat Antonio Hodgers projette ensuite un exemple d'investissement d'infrastructure communale dont le coût total est 50,2 millions de francs. Il est démontré que le FIDU permettra d'en couvrir 23 millions de francs, soit environ 46% et donc un peu moins de la moitié des charges que la commune aurait initialement dû assumer seule. La commune investira alors 27,2 millions de francs, ces derniers seront amortis sur 30 ans, et représenteront 910 000 F par an.

Pour ce qui concerne la gouvernance du FIDU, il est nécessaire de disposer d'une instance qui décide et statue sur le volet des subventions non forfaitaires, un peu à l'image de ce que fait la Confédération dans le cadre des fonds dédiés aux projets d'agglomération. Le conseil de fondation sera composé de sept membres, dont un représentera le canton et les six autres seront des représentants des communes. Il s'agira d'une gestion indépendante et intercommunale, soumise au contrôle du Conseil d'Etat. Les règles de financement des projets seront présentées à l'assemblée générale de l'ACG pour validation. Cela permettra de définir le standard des projets et d'éviter d'éventuels comportements trop dépensiers de la part des communes.

Etant directement lié au PDCn, le FIDU a une durée de vie limitée à 20 ans. Il pourra faire l'objet d'une évaluation tous les cinq ans par le Grand Conseil afin de revoir, notamment, si les montants forfaitaires sont toujours adaptés. Son entrée en vigueur est prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2017, avec une comptabilisation des logements construits (et non simplement autorisés) en 2016.

***S'ouvre ensuite une discussion entre la commission, M. le conseiller d'Etat Antonio Hodgers et le département. Aux différentes questions des commissaires, il est répondu :***

- Que les aides actuellement offertes pour les logements d'utilité publique (LUP) viennent en concurrence ou en complément du FIDU. Le fonds LUP aide à la création du logement lui-même alors que le FIDU est destiné aux infrastructures communales. Les objectifs visés ne sont donc pas les mêmes puisqu'il s'agira, dans le cas du FIDU, d'une entraide entre les communes à la construction d'infrastructures et non pas d'une aide au logement social.
- Que le FIDU financera tout ce qui est intercommunal, à l'exception des équipements. Ici, sont notamment visées les écoles, les crèches ou les espaces publics qui ne sont pas pris en charge par d'autres mécanismes. Il n'y a donc pas de rapport entre le FIDU et le Fonds d'équipement des communes (FIE) qui est dédié aux équipements partagés.
- Que le plafond de contribution annuelle de 7 millions de francs, qui émane du département des finances, a été déterminé de la façon suivante : la capacité contributive des communes a tout d'abord été calculée en fonction de leur population, un plafond a ensuite été placé sur ce chiffre afin que la pondération soit acceptable pour la Ville de Genève et que celle-ci puisse adhérer au mécanisme de péréquation. Le chiffre déterminé comme plafond tient donc compte du fait que 50% de la population du canton réside en ville de Genève. Si cette dernière a de nombreuses ressources économiques, elle doit également assumer toutes les charges d'une ville-centre, ce dont il faut tenir compte.
- Que seul le conseil de fondation décidera de l'attribution des fonds.
- Que le Conseil d'Etat contrôlera la fondation, mais qu'il s'agira plus d'un contrôle de légalité que d'interventions à propos de l'opportunité.
- Que les règles de la gestion du Fonds seront validées par l'assemblée générale de l'ACG et que le contrôle sur l'application de ces règles se fera selon un contrôle classique de gestion de la fondation.
- Que les critères d'attribution, dans le cas de demandes spécifiques pour des infrastructures particulières, seront déterminés conjointement entre l'Etat et les communes et seront validés par l'ACG. De la même façon, la

Confédération adopte ce type de méthode à l'égard des projets liés au fonds d'agglomération, en se laissant une marge de manœuvre afin de pondérer et de pouvoir ainsi traiter tous les cantons de la même manière. Une liste des infrastructures qui pourront être soutenues par le Fonds devra donc, de toutes les manières, être établie.

- Que le standard d'un quartier doit aujourd'hui être celui d'un quartier durable aux espaces soignés et cohérents, par opposition à ceux d'une « cité-dortoir ». Le standing des nouveaux quartiers sera évidemment un sujet fort dans le cadre du débat avec les communes. Il faudra investir, dans le cadre de la construction de ces nouveaux quartiers, à la hauteur de ces ambitions qualitatives et le Fonds devra justement permettre aux communes d'augmenter la qualité des projets grâce à l'aide financière qu'elles recevront.
- Que l'apprentissage se fera par la pratique et qu'il faudra faire preuve de souplesse afin d'éviter qu'une commune ne soit favorisée ou défavorisée par rapport à une autre.
- Que le montant forfaitaire perçu par toutes les communes pour chaque logement construit sera respecté, quelle que soit la fortune ou la contribution de la commune concernée.
- Que, pour ce qui concerne le volet variable du Fonds, l'on peut imaginer que certaines infrastructures de portée régionale nécessiteront un plus grand apport. Il faudra donc adopter une approche par dossier afin de mettre en œuvre une pratique et développer ainsi une forme de jurisprudence. De plus, à l'image des projets d'agglomération, l'élément de temporalité sera pris en compte et les membres du Fonds arbitreront également en fonction des projets simultanément présentés.
- Que, même si le fonds intercommunal (FIE) peut, par le biais de l'ACG, subvenir à des besoins intercommunaux tels que la construction d'un centre sportif, il restera complémentaire au FIDU. Les décisions finales d'arbitrage appartiendront aux membres du conseil de fondation.
- Que tout projet d'infrastructure nécessitera un accord entre les communes, et le Fonds se greffera à la répartition qui sera déterminée. Par exemple, si une école est cofinancée par deux communes à hauteur de 70% pour la première et à hauteur de 30% pour la seconde, elles pourront demander conjointement une aide au Fonds qui sera répartie en fonction du pourcentage de financement.
- Que l'aide financière forfaitaire sera versée à la fin de l'année qui suit la comptabilisation. En effet, l'office cantonal de la statistique produit et

consolide les chiffres sur le logement de l'année précédente en fin d'année suivante, aux alentours des mois d'octobre ou de novembre.

- Que le financement des allocations aux projets particuliers pourra intervenir jusqu'à la mise en exploitation de l'infrastructure.
- Que l'alimentation du Fonds sera stoppée après 20 ans, mais que son utilisation pourra être poursuivie au-delà de cette période.
- Que la contribution au Fonds n'est pas basée sur le centime additionnel mais sur la capacité contributive de chaque commune. Cette notion de capacité contributive est un indicateur créé par le département des finances qui tient compte de la capacité de la commune à générer de la richesse mais en aucun cas de son niveau fiscal.
- Que le fonctionnement de la fondation devra être autofinancé, ainsi la rémunération des membres du conseil de fondation le sera également. Chaque commune déterminera si les montants perçus devront être reversés à la caisse communale ou si les magistrats pourront les conserver.
- Qu'aucune simulation n'a été effectuée à propos des ressources exactes nécessaires à la gestion du Fonds. Mais que l'on peut déjà dire que l'ACG accueillera administrativement la fondation, ce qui permettra de mutualiser les ressources. La fondation s'insérera donc dans une structure déjà existante. Il est imaginable que le Conseil de fondation se réunisse trois ou quatre fois par année en raison de la nécessité de donner une réponse rapide aux communes, ce qui représentera un montant de quelques milliers de francs de fonctionnement par année.
- Qu'il appartiendra à la fondation de gérer sa planification en fonction de l'avancée des projets et de l'état de sa dotation au moment des demandes. Si certains arbitrages devront probablement être faits, il faudra considérer la possibilité de prévoir des aménagements avec les communes pour, par exemple, échelonner les financements.
- Que le nombre de logements construits chaque année n'étant pas linéaire, le Fonds vivra une gestion par vagues et ses dépenses ne seront pas régulières.
- Que l'enjeu pour les communes concerne les amortissements sur leur budget de fonctionnement. Dans la mesure où une commune peut planifier son amortissement grâce au FIDU, la question du moment de la réception de la subvention ne constitue qu'un problème de trésorerie qui n'a pas soulevé de difficulté majeure dans les discussions avec les communes.
- Que le montant d'investissement communal d'équipement et d'infrastructures de 53 000 F par logement, calculé dans le cadre des

grands projets, prend en compte l'ensemble des éléments à caractère obligatoire, par exemple les routes. Ainsi la déduction des taxes et subventions connues à hauteur de 29 millions (sur le besoin brut calculé de 75 millions) concerne les infrastructures hors équipements qui font déjà l'objet d'une taxation.

- Qu'une offre pour la gestion du Fonds a été demandée au département des finances, qui œuvre dans une logique de mutualisation de l'ensemble des fonds publics afin d'optimiser la dette de la façon la plus performante possible.
- Que le département n'a pas tenu compte, dans le cadre de ce projet, d'une éventuelle révision des quotas de logement et de la répartition emploi-logement, ainsi qu'il a annoncé vouloir le faire dans le cadre du projet PAV.
- Que, cependant, le FIDU renforcera la portabilité financière du PAV avec un ratio deux logements / un emploi plutôt qu'avec un ratio un logement / un emploi. Avec un plus grand nombre de logements, le FIDU se mobilisera d'avantage en faveur des trois communes concernées par le PAV. De plus, le PAV fonctionnera bien mieux financièrement avec un ratio 2/1 qu'avec un ratio 1/1 en raison de la réforme de l'imposition des entreprises III qui péjorera les recettes fiscales liées à l'activité.
- Qu'il n'a pas non plus été tenu compte de la question des impenses, car il est très clairement question d'infrastructures communales. La question des impenses concernant la libération du foncier, il est nécessaire d'établir une frontière entre les deux notions compte tenu de la différence de nature des objets.
- Qu'il existe une table qui montre le seuil limite de logements devant être construits pour devenir bénéficiaire net du Fonds au lieu d'en être contribuable. Cependant, le calcul a été fait de manière rétrospective, n'étant pas possible de prévoir précisément le nombre de logements qui seront construits ces prochaines décennies. Les communes ont simplement reçu un ordre de grandeur du nombre de logements à construire afin de pouvoir devenir un bénéficiaire net et ce genre de chiffres peut évidemment avoir un effet incitatif sur les communes.
- Que le postulat de départ demande que les communes apportent 23 millions de francs par an au Fonds tandis que le canton y versera deux millions annuellement. Cependant, s'il est constaté que le Fonds accumule des richesses et qu'il présente un solde, il sera possible de décider de baisser la contribution ou d'autoriser une plus grande qualité aux projets. C'est d'ailleurs pour ces raisons que les chiffres seront revus tous les cinq ans, ce qui permettra de vérifier si les pourcentages de financement ou les



forfaits sont adéquats. Si la contribution sera régulière, la distribution est moins prévisible car elle dépend des projets d'équipements.

***Remarques et interventions des commissaires :***

Un commissaire (MCG) indique avoir posé une question écrite urgente (n° 386) concernant la mise en œuvre des intentions exprimées par le Conseil d'Etat lors de son installation et de son discours de Saint-Pierre, notamment quant à son intention d'encourager les communes à la construction. Il lui avait alors été répondu que l'intercommunalité allait être développée avec la mise en place de ce Fonds. Il remercie donc M. le conseiller d'Etat Antonio Hodgers ainsi que le Conseil d'Etat d'avoir permis à cette réponse d'aboutir, tout comme les communes qui ont accueilli favorablement ce projet de loi qui répond à de nombreuses attentes et questionnements.

Un commissaire (PLR) exprime, malgré les éclaircissements apportés par le département lors des réponses aux questions, que la présentation faite par M. le conseiller d'Etat Antonio Hodgers soulève une question de méthodologie, car elle mélange les questions d'infrastructures avec ce qui concerne les équipements.

Une commissaire (UDC) souligne le fait que l'ACG ait été associée dès le départ aux travaux sur ce Fonds et l'appécie.

Une commissaire (PDC) exprime accueillir très favorablement ce projet de loi.

**Audition de l'Association des communes genevoises (ACG), M. Thierry Apothéloz, président, et M. Alain Rüttsche, directeur général (10 février 2016)**

M. Apothéloz souligne qu'il est rare de se trouver en présence d'un projet de loi concernant pleinement les communes et qui ait été adopté à l'unanimité par l'assemblée générale de l'ACG. Il rappelle ensuite l'important travail mené pendant près de 18 mois à la satisfaction de tous les partenaires. Même si certains éléments pouvant s'avérer bloquants ont pu apparaître au cours des premières discussions, tous ont finalement été levés en raison de la bonne volonté du canton et des communes, et en particulier de celle de la Ville de Genève.

M. Apothéloz exprime que les communes ont adhéré à l'idée émise par le canton dans le cadre de son plan directeur cantonal 2030 (PDCn) et dans sa volonté politique de construire plus de logements. Pour répondre à ces besoins, la nécessité que les communes participent le plus activement possible à l'élaboration de plans localisés de quartier (PLQ) a été acquise, ceci afin que

la création de nouveaux de logements ne soit pas vécue de manière dramatique. Il a alors fallu créer les outils nécessaires pour que les communes puissent trouver leur compte sur un certain nombre d'aspects, en particulier à propos des équipements publics. La solution a consisté à envisager une participation plus solidaire des communes qui, de par le PDCn, sont moins assujetties que d'autres à la construction de logements. En collaboration avec M. le conseiller d'Etat Antonio Hodgers il a alors été imaginé de créer un Fonds intercommunal pour le développement urbain (FIDU) qui permette de tenir compte de ces éléments. M. Apothéloz précise que certaines communes qui ne construisent que quelques logements ne sont pas affectées de la même façon que celles qui voient naître un grand projet sur leur territoire. Les communes qui fournissent un effort de construction doivent être soutenues et le FIDU permet de leur apporter des réponses. Un travail a été mené, tout d'abord sur le principe même du FIDU, puis ensuite dans le cadre de la rédaction du projet de loi et des statuts du Fonds. Les communes ont été impliquées dans l'ensemble du processus, ce qui leur a permis de véritablement s'approprier ce fonds intercommunal.

Au cours des discussions, est apparu un élément qui aurait pu s'avérer bloquant. Il concernait la participation économique du canton au Fonds. In fine, l'acceptation par le canton de fournir une participation annuelle de 2 millions de francs a permis de régler la question. M. Apothéloz relève également la volonté de limiter la durée de vie du Fonds, ceci afin de révéler véritablement l'effort à fournir dans un futur proche. Cet élément de stabilité a également permis d'effacer certaines craintes.

A propos du Fonds intercommunal pour l'équipement (FIE), M. Apothéloz exprime, en conclusion, que le souhait des communes vise à suivre les recommandations de la Cour des comptes pour assurer une plus grande légalité des opérations. Ce sujet a été traité dans un premier temps par M. le conseiller d'Etat François Longchamp et repris ensuite par M. le conseiller d'Etat Antonio Hodgers.

Enfin, le PL 11784 a été accueilli à l'unanimité par les magistrats de l'ACG tant en commission interne que lors de l'assemblée générale.

***S'ouvre ensuite une discussion entre la commission, l'ACG et le département. Aux différentes questions des commissaires, il est répondu :***

- Que le FIE traite exclusivement la question de la construction des routes. Contrairement au FIE qui ne couvre qu'un type unique d'objet, le FIDU concerne tous les équipements publics indispensables à l'arrivée de nouveaux logements.

- Qu’il est prévu une attribution forfaitaire par logement, d’une part, et une attribution selon les projets de construction, d’autre part. Le projet de loi en tant que tel n’a pas vocation à se prononcer sur la nature des projets. En revanche, lorsque les projets auront été votés sur leur principe, des critères seront définis afin d’assurer la qualité des opérations. Ces critères seront approuvés par l’assemblée générale de l’ACG et les membres du Fonds n’auront qu’une toute petite marge de manœuvre, ce qui permettra d’éviter tout arbitraire. Ce type d’exercice est déjà effectué dans le cadre du Fonds intercommunal pour l’assainissement dans lequel la loi impose les règles générales et c’est ensuite la commission qui attribue les montants en fonction des projets présentés et de leur qualité.
- Que, pour choisir les 7 membres du conseil de ce Fonds, un appel à candidature sera lancé et ce sera ensuite le comité ou l’assemblée générale de l’ACG qui décideront par un vote. C’est d’ailleurs une pratique interne à l’ACG que de passer par différentes instances selon la nature ou l’importance d’un fonds.
- Que le contrôle des comptes du Fonds sera confié à une société fiduciaire, les normes IPSAS qui prévoient une durée de mandat de huit ans seront appliquées.
- Que, si l’on constate l’unanimité des communes qui ont voté sur ce projet de loi, l’on peut imaginer que les magistrats qui siègent aussi à l’Union des villes l’ont également approuvé.
- Que l’objectif partagé entre le département et l’ACG est de pouvoir mettre en œuvre ce Fonds au plus tard au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

### ***Prise de position des groupes :***

Un commissaire (Ve) exprime que le groupe des Verts accueille avec enthousiasme ce nouvel outil qui sera déterminant pour l’aménagement du canton et qu’il soutiendra donc ce projet de loi.

Une commissaire (PDC) est très heureuse de l’unanimité des communes, accueille avec grande satisfaction le travail accompli et confirme que le PDC votera donc avec joie ce projet de loi.

Un commissaire (PLR) rappelle que le financement des équipements est un frein au développement des grands quartiers et qu’une solution devait être trouvée depuis plusieurs années. Face à l’unanimité des communes, il ne peut que saluer cette démarche qui a été conduite de façon concertée et il espère qu’elle portera ses fruits. Ainsi, il espère que les oppositions communales aux projets de développement du canton se feront moins incisives, ou même

disparaîtront. Le PLR félicite donc le département pour cette bonne contribution et votera ce projet de loi.

Une commissaire (UDC) ajoute aux félicitations et remerciements déjà adressés au département, car le financement des infrastructures était un problème de longue date. Elle salue le travail conjoint du canton et des communes et espère que le FIDU aidera à la construction de quartiers de qualité. L'UDC votera donc ce projet de loi.

Une commissaire (S) exprime que le groupe socialiste est également très satisfait de ce projet, celui-ci étant de nature à rassurer les communes qui se sont beaucoup investies dans la construction de logements et qui devaient faire face à de nombreuses charges. Elle partage aussi l'avis selon lequel ce projet permettra peut-être d'encourager les communes qui s'étaient, jusqu'ici, plus préoccupées de leurs finances communales que de construire du logement.

Un commissaire (MCG) dit que le groupe MCG salue la création de ce Fonds et soutiendra ce projet de loi.

**C'est durant cette même séance de commission que le PL 11784 est soumis au vote.**

### **Vote en premier débat**

Le Président met aux voix l'entrée en matière sur le PL 11784.

Pour :	15 (3 MCG, 2 UDC, 4 PLR, 1 PDC, 1 Ve, 3 S, 1 EAG)
Contre :	–
Abstention :	–

**L'entrée en matière est acceptée à l'unanimité.**

## **Vote en deuxième débat**

Le Président met aux voix le titre et le préambule.

### **Le titre et le préambule sont acceptés à l'unanimité par :**

Pour : 15 (3 MCG, 2 UDC, 4 PLR, 1 PDC, 1 Ve, 3 S, 1 EAG)

Contre : –

Abstention : –

### **Art 1 : But**

#### **L'article 1 est accepté à l'unanimité par :**

Pour : 15 (3 MCG, 2 UDC, 4 PLR, 1 PDC, 1 Ve, 3 S, 1 EAG)

Contre : –

Abstention : –

### **Art 2 : Moyens**

#### **L'article 2 est accepté à l'unanimité par :**

Pour : 15 (3 MCG, 2 UDC, 4 PLR, 1 PDC, 1 Ve, 3 S, 1 EAG)

Contre : –

Abstention : –

### **Art 3 : Définition**

#### **L'article 3 est accepté à l'unanimité par :**

Pour : 15 (3 MCG, 2 UDC, 4 PLR, 1 PDC, 1 Ve, 3 S, 1 EAG)

Contre : –

Abstention : –

### **Art 4 : Principe**

#### **L'article 4 est accepté à l'unanimité par :**

Pour : 15 (3 MCG, 2 UDC, 4 PLR, 1 PDC, 1 Ve, 3 S, 1 EAG)

Contre : –

Abstention : –

**Art 5 : Calcul des contributions communales****L'article 5 est accepté à l'unanimité par :**

Pour : 15 (3 MCG, 2 UDC, 4 PLR, 1 PDC, 1 Ve, 3 S, 1 EAG)  
Contre : –  
Abstention : –

**Art 6 : Modalités d'application****L'article 6 est accepté à l'unanimité par :**

Pour : 15 (3 MCG, 2 UDC, 4 PLR, 1 PDC, 1 Ve, 3 S, 1 EAG)  
Contre : –  
Abstention : –

**Art 7 : Attribution forfaitaire****L'article 7 est accepté à l'unanimité par :**

Pour : 15 (3 MCG, 2 UDC, 4 PLR, 1 PDC, 1 Ve, 3 S, 1 EAG)  
Contre : –  
Abstention : –

**Art 8 : Allocation pour les projets d'infrastructures****L'article 8 est accepté à l'unanimité par :**

Pour : 15 (3 MCG, 2 UDC, 4 PLR, 1 PDC, 1 Ve, 3 S, 1 EAG)  
Contre : –  
Abstention : –

**Art 9 : Entrée en vigueur****L'article 9 est accepté à l'unanimité par :**

Pour : 15 (3 MCG, 2 UDC, 4 PLR, 1 PDC, 1 Ve, 3 S, 1 EAG)  
Contre : –  
Abstention : –

**Art 10 : Révision****L'article 10 est accepté à l'unanimité par :**

Pour : 15 (3 MCG, 2 UDC, 4 PLR, 1 PDC, 1 Ve, 3 S, 1 EAG)  
Contre : –  
Abstention : –

**Art 11 : Durée****L'article 11 est accepté à l'unanimité par :**

Pour : 15 (3 MCG, 2 UDC, 4 PLR, 1 PDC, 1 Ve, 3 S, 1 EAG)  
Contre : –  
Abstention : –

**Art 12 : disposition transitoire****L'article 12 est accepté à l'unanimité par :**

Pour : 15 (3 MCG, 2 UDC, 4 PLR, 1 PDC, 1 Ve, 3 S, 1 EAG)  
Contre : –  
Abstention : –

**Vote en troisième débat**

Le Président met aux voix le PL 11784 dans son ensemble.

**Le PL 11784 est accepté dans son ensemble et à l'unanimité par :**

Pour : 15 (3 MCG, 2 UDC, 4 PLR, 1 PDC, 1 Ve, 3 S, 1 EAG)  
Contre : –  
Abstention : –

**La commission procède ensuite au vote des statuts du Fonds intercommunal pour le développement urbain.**

Le Président met aux voix les statuts du FIDU

Pour : 15 (3 MCG, 2 UDC, 4 PLR, 1 PDC, 1 Ve, 3 S, 1 EAG)  
Contre : –  
Abstention : –

**Les statuts du FIDU sont acceptés à l'unanimité.**

## Fin des travaux

Les travaux sur le PL 11784 ont pris fin le 10 février 2016.

## Conclusion

Le plan directeur cantonal 2030 (PDCn) fixe un objectif ambitieux pour la construction de logements. Or cette nécessité implique une symétrie des efforts de la part des différents acteurs, ceci afin de financer les infrastructures publiques liées à la construction des logements envisagés. Aujourd'hui le canton participe, notamment, au travers du fonds LUP et du financement des infrastructures de compétence cantonale, en particulier en matière de réseaux de transport. Les milieux privés contribuent aux investissements au travers des taxes d'équipement, de raccordement et d'assainissement, ainsi que sur la plus-value foncière tandis que les communes ont à leur charge leurs équipements et espaces publics.

Or la planification prévue par le PDCn contraint certaines communes à construire de nombreux logements, tandis que d'autres y sont moins ou pas du tout obligées. L'aménagement des nouveaux quartiers de logements implique donc pour certaines communes un important effort financier qui peut, dans certains cas, se révéler difficilement soutenable.

Ce projet de loi propose d'assurer un soutien financier aux communes dans le cadre de la construction de ces infrastructures publiques rendues nécessaires pour l'accueil de ces nouveaux logements. Le soutien est institué, sous la forme d'une fondation de droit public dotée de la personnalité juridique, par un Fonds intercommunal pour le développement urbain, qui dispose annuellement d'un montant total de 25 millions qu'il a la charge de collecter et de répartir.

Il s'agit là d'un Fonds de solidarité intercommunale, matérialisé sous la forme d'un « pot commun » auquel les contributions annuelles communales s'élèveront 23 millions pour les communes tandis que le canton y versera 2 millions. Si la contribution par commune est plafonnée à 7 millions, les projections faites démontrent qu'une seule d'entre elles l'atteindra, il s'agit de la Ville de Genève. Pour le reste, 18 des 45 communes se verront déterminer une participation minimale qui se situera entre 1000 F et 100 000 F, 11 d'entre elles verseront entre 100 000 F et 500 000 F, 10 autres entre 500 000 F et 1 million, et enfin 5 communes y apporteront entre 1 million et 1,5 million.

La contribution annuelle sera donc équitablement fixée en fonction de la valeur de production du centime de chaque commune (indice tenant compte de la population et de la capacité financière). Son mode de calcul est, par ailleurs, déjà utilisé dans d'autres mécanismes financiers intercommunaux. Elle sera considérée comme une dépense d'investissement, portée à l'actif du



patrimoine administratif et amortie sur 30 ans. Les attributions et les allocations seront inscrites au passif du bilan de la commune comme un préfinancement de tiers sans destination, puis comptabilisées en recette d'investissement.

La contribution cantonale fera l'objet d'une loi d'investissement, par période décennale et le PL 11784 n'occasionnera pas de charges de fonctionnement pour l'Etat.

Le Fonds sera déclaré d'utilité publique et exonéré de tous impôts directs cantonaux ou communaux.

Le Fonds sera distribué selon deux modalités d'attribution, représentant chacune environ sa moitié. En premier lieu une attribution forfaitaire d'environ 8000 F par logement construit (en dehors de la zone 5), ensuite la seconde partie couvrira les allocations destinées à des projets d'infrastructures particuliers. Il a été démontré en commission, par le biais d'exemples fournis, que dans ces derniers cas le Fonds contribuera à un peu moins de la moitié du coût des infrastructures.

La gouvernance du Fonds sera assurée par un conseil composé de 7 membres, 6 provenant des communes et un du canton, soit une gestion indépendante intercommunale soumise au contrôle du Conseil d'Etat et dont les règles de financement seront validées par l'ACG.

La durée de vie du Fonds a volontairement été limitée à 20 ans, mais pourrait être prolongée par le Grand Conseil. Ses modalités d'attribution et d'allocation pourront être réévaluées tous les 5 ans et révisées si nécessaire. Son entrée en vigueur est envisagée le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Un groupe de travail, regroupant 13 communes appelées à nettement se développer par le PDCn ainsi que plusieurs départements du canton, s'est réuni entre septembre 2014 et juin 2015. Leurs travaux préliminaires ont ensuite été repris et débattus au sein de l'ACG. Cette dernière a apporté son soutien au présent projet de loi lors de son assemblée générale du 18 novembre 2015.

Unanimement convaincue du bien-fondé de la création du FIDU, la Commission d'aménagement du canton n'a tenu qu'une audition : celle de l'ACG. Cette dernière a salué tant le processus de concertation préalable à la rédaction du projet et des statuts de la fondation que la volonté de mise en place de cet outil de solidarité intercommunale dans le but ultime de favoriser la création de logements sur le canton. Le projet de loi porte donc l'un des enjeux majeurs de la législature en matière d'aménagement du territoire. Il fixe les principes généraux relatifs à l'octroi de financements aux communes, tandis que les statuts de la fondation précisent les modalités et la responsabilité de leur

mise en œuvre. Tous deux ont été approuvés à l'unanimité par la commission qui vous recommande, Mesdames et Messieurs les députés, de faire de même.

*Catégorie : III (extraits)*

**Annexe**

*« Fonds intercommunal pour le développement urbain. Pl 11784 »,  
Présentation du DALE à la Commission d'aménagement. 20 janvier 2016*

## **Projet de loi (11784)**

### **sur le Fonds intercommunal pour le développement urbain (LFIDU)**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,  
vu l'article 181 de la constitution de la République et canton de Genève, du 14  
octobre 2012,  
décrète ce qui suit :

## **Chapitre I            Dispositions générales**

### **Art. 1            But**

La présente loi a pour but de soutenir financièrement les communes en vue de  
la construction d'infrastructures publiques rendues nécessaires pour l'accueil  
de nouveaux logements.

### **Art. 2            Moyens**

<sup>1</sup> Pour atteindre le but fixé à l'article 1, il est institué, sous la forme d'une  
fondation de droit public dotée de la personnalité juridique, un Fonds  
intercommunal pour le développement urbain (ci-après : Fonds), qui dispose  
annuellement d'un montant total de 25 000 000 F, qu'il a la charge de collecter  
et de répartir conformément aux dispositions de la présente loi, ainsi qu'aux  
dispositions statutaires.

<sup>2</sup> Le Fonds est déclaré d'utilité publique et exonéré de tous impôts directs  
cantonaux ou communaux.

<sup>3</sup> L'organisation, les modalités de fonctionnement et la surveillance du Fonds  
exercée par le canton sont définies par les statuts annexés à la présente loi.

### **Art. 3            Définition**

Au sens de la présente loi, on entend par valeur du centime le montant des  
recettes fiscales pour une commune durant une année fiscale donnée, tel que  
produit par les centimes additionnels sur l'impôt cantonal concerné, divisé par  
le taux de centimes additionnels applicable; les ajustements intervenus durant  
l'année fiscale en cause mais liés à des années fiscales précédentes sont  
également pris en considération pour le calcul du montant des recettes,  
indépendamment du taux des centimes additionnels applicable lors des années  
fiscales précédentes.

## Chapitre II Contributions au Fonds

### Art. 4 Principes

<sup>1</sup> L'ensemble des communes et le canton versent une contribution annuelle au Fonds.

<sup>2</sup> Les communes contribuent collectivement à hauteur de 23 000 000 F par an.

<sup>3</sup> Le canton contribue à hauteur de 2 000 000 F par an.

### Art. 5 Calcul des contributions communales

<sup>1</sup> La contribution de chaque commune est déterminée annuellement en multipliant :

a) la valeur de centime de chaque commune, au titre des centimes additionnels sur l'impôt cantonal sur le revenu et la fortune des personnes physiques et des centimes additionnels sur l'impôt cantonal sur le bénéfice net et le capital des personnes morales (compte tenu également des attributions à la commune concernée en provenance du fonds de péréquation intercommunale institué par l'article 295 de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887);

par

b) le quotient obtenu en divisant le montant de 23 000 000 F par la somme des valeurs de centimes de toutes les communes.

<sup>2</sup> La contribution annuelle par commune n'excède pas 7 000 000 F.

<sup>3</sup> L'éventuel solde résultant de l'application des dispositions des alinéas 1 et 2 pour atteindre les 23 000 000 F est réparti entre les communes proportionnellement à leur contribution calculée selon l'alinéa 1, à l'exception des communes dont la contribution atteint le montant maximum défini à l'alinéa 2.

<sup>4</sup> La valeur de centime est déterminée selon la situation communale 2 ans avant l'année pour laquelle est due la contribution.

<sup>5</sup> Le montant de la contribution est calculé et transmis aux communes par le département compétent pour l'application des articles 299 et 300 de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887.

### Art. 6 Modalités d'application

<sup>1</sup> La contribution versée par les communes est considérée comme une dépense d'investissement, portée à l'actif du patrimoine administratif et amortie sur 30 ans.

<sup>2</sup> Pour les communes, elle repose sur un crédit d'engagement faisant l'objet d'une délibération adoptée de manière concomitante au budget annuel. A

défaut, le Conseil d'Etat, par arrêté, ouvre d'office le crédit d'investissement correspondant et inscrit la charge d'amortissement qui en découle au budget de la commune.

<sup>3</sup> Pour le canton, la contribution fait l'objet d'une loi d'investissement, par période décennale.

<sup>4</sup> Les contributions sont versées au Fonds au plus tard au 30 juin suivant.

## **Chapitre III Octroi de financements**

### **Art. 7 Attribution forfaitaire**

<sup>1</sup> Chaque commune reçoit annuellement un montant forfaitaire par nouveau logement créé sur son territoire durant l'année précédente, à l'exception de la zone 5 et déduction faite des logements démolis.

<sup>2</sup> Ce montant fixe par logement est déterminé de façon à ce que la part dédiée à l'attribution par ce biais corresponde en moyenne à la moitié de la dotation annuelle du Fonds.

<sup>3</sup> Cette attribution est inscrite au passif du bilan de la commune comme un préfinancement de tiers sans destination, puis est comptabilisée en recette d'investissement.

### **Art. 8 Allocation pour des projets d'infrastructures**

<sup>1</sup> En sus de l'attribution forfaitaire, les communes peuvent obtenir des allocations ad hoc destinées au financement d'infrastructures publiques rendues nécessaires pour la réalisation de projets de développement urbain en lien avec l'accueil de nouveaux logements.

<sup>2</sup> Ces infrastructures publiques 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.

<sup>3</sup> Le coût des projets est apprécié au regard de standards de référence.

<sup>4</sup> L'allocation pour des projets d'infrastructures constitue une recette d'investissement, portée sur un crédit d'engagement visant des infrastructures conformes à l'alinéa 2.

## **Chapitre IV      Dispositions finales et transitoires**

### **Art. 9      Entrée en vigueur**

Le Conseil d'Etat fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

### **Art. 10      Révision**

Les modalités de contribution et d'attribution ou d'allocation sont réévaluées tous les 5 ans et révisées si nécessaire.

### **Art. 11      Durée**

<sup>1</sup> Les articles 2 et 4 de la présente loi, en tant qu'ils portent sur l'alimentation du fonds, sont caducs à compter de la fin de la vingtième année depuis la date de son entrée en vigueur, sous réserve d'une prolongation par le Grand Conseil.

<sup>2</sup> La présente loi est abrogée de plein droit à l'épuisement des fonds disponibles après l'échéance du délai prévu à l'alinéa 1.

### **Art. 12      Disposition transitoire**

Les projets d'infrastructures conformes à l'article 8, alinéa 2, déjà initiés à la date d'entrée en vigueur de la présente loi peuvent faire l'objet d'une demande d'allocation, au plus tard à leur mise en exploitation.

# Statuts du Fonds intercommunal pour le développement urbain

## Art. 1 But

Le Fonds intercommunal pour le développement urbain (ci-après : Fonds), fondation de droit public dotée de la personnalité juridique, a pour but de soutenir financièrement les communes en vue de la construction d'infrastructures publiques rendues nécessaires pour l'accueil de nouveaux logements.

## Art. 2 Siège

Le Fonds a son siège à Genève, auprès de l'Association des communes genevoises.

## Art. 3 Durée

<sup>1</sup> La durée du Fonds est limitée.

<sup>2</sup> Il sera dissous à l'épuisement des fonds disponibles après l'échéance du délai prévu à l'article 11, alinéa 1, de la loi sur le Fonds intercommunal pour le développement urbain, du ... (*à compléter*) (ci-après : la loi).

## Art. 4 Surveillance

<sup>1</sup> Le Fonds est placé sous la surveillance du Conseil d'Etat, qui approuve les comptes et le rapport de gestion annuels.

<sup>2</sup> La surveillance porte sur l'ensemble des activités et décisions du Fonds. Elle est exercée exclusivement sous l'angle de la légalité.

<sup>3</sup> Le Conseil d'Etat, soit pour lui le département chargé de l'aménagement du territoire (ci-après : département), peut procéder en tout temps à toute investigation qu'il juge utile auprès des organes du Fonds.

## Art. 5 Ressources

Les ressources du Fonds sont :

- a) les contributions annuelles du canton et des communes;
- b) les intérêts éventuels;
- c) les revenus de ses avoirs;
- d) les dons et subventions éventuels.

## **Art. 6 Biens du Fonds**

<sup>1</sup> La comptabilité du Fonds est tenue par l'Association des communes genevoises.

<sup>2</sup> Les avoirs du Fonds sont placés dans le respect des normes applicables aux communes.

## **Art. 7 Organes**

Les organes du Fonds sont :

- a) le conseil;
- b) l'organe de contrôle.

## **Art. 8 Conseil**

<sup>1</sup> Le conseil est composé de 7 membres dont un représentant de la Ville de Genève et un autre du département.

<sup>2</sup> Une commune ne peut être représentée par plus d'un membre.

<sup>3</sup> A l'exception du représentant de la Ville de Genève, désigné par le Conseil administratif de celle-ci, et du représentant du département désigné par le conseiller d'Etat chargé du département, les membres du conseil sont désignés par l'Association des communes genevoises parmi les magistrats communaux en exercice, de façon à assurer une représentation géographique et démographique équitable des communes.

<sup>4</sup> A chaque renouvellement, le conseil choisit parmi ses membres son président et son vice-président.

## **Art. 9 Compétences**

Le conseil est l'organe suprême du Fonds. Il est investi des compétences les plus étendues pour la gestion et l'administration du Fonds. Il a notamment les attributions suivantes :

- a) il définit le montant du forfait attribué par logement créé conformément à l'article 7 de la loi, et le soumet à la validation de l'assemblée générale de l'Association des communes genevoises;
- b) il définit les taux de couverture, les critères et les modalités de la procédure d'approbation des demandes de financement conformément à l'article 8 de la loi, et les soumet à la validation de l'assemblée générale de l'Association des communes genevoises;
- c) il statue sur toute demande d'allocation pour projet d'infrastructure présentée par une commune;



- d) il représente le Fonds en matière administrative et judiciaire et l'engage par signature du président ou du vice-président agissant collectivement avec un autre membre du conseil;
- e) il pourvoit à la bonne gestion et à l'administration du Fonds, notamment en ce qui a trait à la tenue régulière de la comptabilité;
- f) il établit chaque année le budget, le bilan, les comptes et le rapport de gestion.

#### **Art. 10 Durée des fonctions**

<sup>1</sup> Les membres du conseil sont désignés, au début de chaque législature communale, pour un mandat de 5 ans, renouvelable.

<sup>2</sup> En cas de vacance, il est procédé au remplacement pour la durée résiduelle du mandat.

<sup>3</sup> La perte de la qualité de magistrat communal entraîne celle de membre du conseil.

#### **Art. 11 Rémunération**

Les membres du conseil sont rémunérés par jetons de présence dont le montant est fixé par l'Association des communes genevoises.

#### **Art. 12 Vote**

<sup>1</sup> Le conseil ne peut valablement délibérer que si la majorité de ses membres sont présents.

<sup>2</sup> A défaut d'une telle majorité, une nouvelle séance est convoquée et les membres présents peuvent alors délibérer valablement, quel que soit leur nombre.

<sup>3</sup> Les décisions sont prises à la majorité des membres présents.

<sup>4</sup> En cas d'égalité, la voix du président est prépondérante.

#### **Art. 13 Séances**

<sup>1</sup> Le conseil se réunit aussi souvent que cela est nécessaire à l'administration ou à la gestion du Fonds.

<sup>2</sup> Le conseil peut être en tout temps convoqué à la requête de deux de ses membres.

<sup>3</sup> Les délibérations du conseil sont consignées dans des procès-verbaux succincts, mais faisant mention expresse de toutes les décisions, avec indication du vote. Ils sont signés par le président ou la présidente.

**Art. 14 Responsabilité**

<sup>1</sup> Les membres du conseil sont responsables envers le Fonds des dommages qu'ils causent en manquant intentionnellement ou par négligence grave à leurs devoirs.

<sup>2</sup> La loi sur la responsabilité de l'Etat et des communes, du 24 février 1989, est réservée.

**Art. 15 Secrétariat**

Le secrétariat est assuré par l'Association des communes genevoises.

**Art. 16 Contrôle**

<sup>1</sup> Le contrôle des comptes du Fonds est confié à une société fiduciaire indépendante désignée par le conseil.

<sup>2</sup> L'organe de contrôle établit un rapport écrit de ses opérations à l'intention du conseil.

<sup>3</sup> Le rapport est transmis au Conseil d'Etat ainsi qu'à l'Association des communes genevoises.

**Art. 17 Exercice annuel**

L'exercice administratif et comptable concorde avec l'année civile. Les comptes de clôture sont arrêtés au 31 décembre.

**Art. 18 Modification des statuts**

Toute modification des présents statuts doit être approuvée par le Grand Conseil.

**Art. 19 Dissolution**

<sup>1</sup> Le Grand Conseil peut prononcer la dissolution du Fonds, avant l'échéance prévue à l'article 3 des présents statuts. Il détermine le mode de liquidation.

<sup>2</sup> La nomination des liquidateurs met fin aux pouvoirs du conseil.

<sup>3</sup> La liquidation terminée, les biens du Fonds sont dévolus aux communes.

**Art. 20 Disposition transitoire**

Les membres du conseil du Fonds sont désignés, dès l'entrée en vigueur de la loi, pour une période courant jusqu'au début de la prochaine législature communale.

# Fonds intercommunal pour le développement urbain PL 11784

## Présentation

Commission de l'aménagement

20 janvier 2016



## Constats

- La construction de logements induit des coûts importants pour les communes en termes d'équipements publics (écoles, crèches, voiries, espaces publics, centre sportifs...;)
  - > **frein à la création de nouveaux logements**
- Le plan directeur assigne de construire dans certaines communes et dans d'autres, peu ou pas du tout
  - > **impact financier inégalement réparti**
- Il faut établir un partage des efforts entre communes



## Propositions

- Le canton décide d'instaurer un mécanisme de compensation financière
- Permet aux communes où beaucoup de logements vont se construire d'être soutenues financièrement par celles qui ne sont pas ou peu concernées



### Fonds intercommunal pour le développement urbain (FIDU)



## Fonds intercommunal pour le développement urbain (FIDU)

- Projet de loi élaboré par le DALE;
- En étroite collaboration avec l'Association des communes genevoises (ACG);
- Adopté le 18 novembre 2015 à l'unanimité par l'Assemblée générale de l'ACG;
- Adopté par le Conseil d'Etat le 2 décembre 2015;
- Transmis à la commission de l'aménagement.



# Fonds intercommunal pour le développement urbain (FIDU)

Le FIDU repose sur 4 piliers:

- 1) La dotation annuelle du fonds;
- 2) Le système de contribution;
- 3) L'attribution des financements;
- 4) La gouvernance.



## Estimations besoins et apports FIDU pour le financement de l'aménagement

### Evaluation selon les coûts induits par les logements

*en termes d'infrastructures publiques communales obligatoires et nécessaires (sauf assainissement)*

- Grands projets (échantillon) (57% potentiel logements) :  
     -> Moyenne / logement CHF 53'000.-
- Hors grands projets (43% potentiel logements) :  
     -> Moyenne / logement CHF 18'000.-
- Total annuel estimé (projection 2'000 logements / an) : CHF 75'000'000.-
- Soustraction taxes et subventions connues / an - CHF 29'000'000.-
- Besoins nets annuels **CHF 46'000'000.-**

### Apport FIDU

- Hypothèse 50% des besoins nets moyens  
     -> par an **CHF 23'000'000.-**



# Fonds intercommunal pour le développement urbain (FIDU)

## 1) La dotation annuelle du fonds

- 25 millions / basée sur une évaluation des besoins en infrastructures publiques de compétence communale liées à l'accueil de logements;
- Communes contribuent pour 23 mios F;
- Canton contribue pour 2 mios F/an.

## 2) Le système de contribution = un pot commun

- fixé en fonction de la capacité financière de la commune et de sa population;
- plafond annuel maximal par commune: 7 mios F;



## FIDU: répartition des contributions entre les communes

Contribution	Nombre communes
= CHF 7 M	1
CHF 1 – 1,5 M	5
CHF 0,5 – 1 M	10
CHF 0,1- 0,5 M	11
CHF 0,01 – 0,1 M	18



## Fonds intercommunal pour le développement urbain (FIDU)

### 3) L'attribution des financements

Deux modalités se complètent:

- 1) une attribution forfaitaire pour tout nouveau logement produit hors zone villa ; env. 8'000.- par logement
- 2) une allocation pour des projets d'infrastructures particuliers (dont la réalisation est imposée par des prescriptions légales, ou des espaces publics).



## Fonds intercommunal pour le développement urbain (FIDU)

Exemple année XXXX 1000 logements, commune de taille moyenne avec bas revenus

### Dépenses d'investissement (en millions de CHF)

Contribution au FIDU	0,2
Ecole	40
Crèche et parc	10
<b>Total</b>	<b>50,2</b>

### Recettes d'investissement par le FIDU (en millions de CHF)

Forfait logements	8
Allocation Ecole (30%)	12
Alloc. crèche et parc (30%)	3
<b>Total</b>	<b>23</b>
<b>Total apport FIDU</b>	<b>23 sur 50,2 soit 46%</b>

Total pour la commune 27,2 amortis sur 30 ans, soit 0,91 par an au budget de fonctionnement.



## Fonds intercommunal pour le développement urbain (FIDU)

### 4) La gouvernance

- fonds dirigé par un conseil de 7 membres (6 provenant des communes + 1 représentant du canton);
- gestion indépendante et intercommunale;
- soumis au contrôle du Conseil d'Etat;
- soumet les règles de financement des projets à l'Assemblée générale de l'ACG pour validation.



REPUBLIQUE  
ET CANTON  
DE GENÈVE

Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie

11.02.2016 - Page 11

## Fonds intercommunal pour le développement urbain (FIDU)

- "durée de vie" limitée à 20 ans, car lié au contexte de développement actuel du canton;
- peut être prolongé par le Grand Conseil;
- modalités (contribution / attribution) évaluées tous les 5 ans;
- et révisées si nécessaire;
- entrée en vigueur envisagée: 1<sup>er</sup> janvier 2017.



REPUBLIQUE  
ET CANTON  
DE GENÈVE

Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie

11.02.2016 - Page 12



**Merci de votre attention!**