

Projet de délibération du 22 juin 2026 de Mmes et MM. Aurélien Barakat, Yves Herren, Luc Zimmermann, Fabienne Aubry Conne, Boris Calame, Nathalie Jaggi, Roger Gaberell, Anne Carron, Fabienne Beaud, Jérôme Fontana, Alexandre Diogo, Matthias Erhardt, Vincent Schaller et Amar Madani: «Création d'une fondation de droit public pour la rénovation des logements détenus par la Ville de Genève».

(renvoyé à la commission des finances par le Conseil municipal
lors de la séance du 22 juin 2026)

PROJET DE DÉLIBÉRATION

Exposé des motifs

La Ville de Genève possède un patrimoine immobilier locatif important dont une part significative nécessite des travaux de rénovation lourde, notamment énergétique. Or, malgré des budgets d'entretien courant stables (environ 50 millions de francs par an), les crédits affectés aux rénovations structurelles et énergétiques restent marginaux face aux besoins réels.

Le décalage entre les investissements votés et les projets en attente crée une file d'attente qui repousse indéfiniment les chantiers de rénovation lourde — au détriment de la qualité de vie des locataires, de la performance énergétique du parc et des objectifs climatiques cantonaux et fédéraux.

Se loger à Genève est devenu un défi majeur pour une large part de la population. Les ménages à revenus bas et moyens — qui constituent la majorité des habitants — peinent à trouver un logement adapté à leurs besoins et à leurs moyens, et se reloger dans des délais raisonnables relève aujourd'hui de l'exception.

Face à ces défis, la Ville de Genève dispose d'un levier: son propre patrimoine immobilier, qu'elle met à disposition d'une partie de la population afin de lui permettre de se loger en Ville. Comme il sera démontré ci-après, si la construction de ces logements poursuit une croissance, la rénovation lourde des logements construits par le passé souffre d'un retard colossal au détriment d'objectifs climatiques évidents et de la qualité de vie des résidents. Investir massivement dans la rénovation lourde de ses logements et soutenir activement la création de nouvelles unités locatives serait à la fois un acte de responsabilité sociale et un signal fort envoyé à l'ensemble du marché.

Afin de garantir une priorité effective et durable aux rénovations lourdes du patrimoine locatif de la Ville, il est proposé de créer une fondation de droit public dotée d'une contribution annuelle minimale de 50 millions de francs. Cette fondation ne reversera les fonds à la Ville qu'à la condition expresse qu'un projet de rénovation lourde ait été préalablement instruit et approuvé selon les critères définis par la présente délibération.

Rénover: un enjeu climatique autant que social

Un logement mal isolé consomme deux à quatre fois plus d'énergie qu'un bâtiment

renové. La flambée des prix de l'énergie depuis 2022 a directement alourdi les charges des ménages les plus modestes, vivant souvent dans les logements les plus vétustes. Les objectifs cantonaux et fédéraux de décarbonation du bâti ne seront pas atteints sans un effort structuré sur le parc existant. Renover les logements municipaux, c'est agir simultanément sur les factures des locataires, l'empreinte carbone du parc public et la valeur d'un patrimoine appartenant à tous les Genevois. Par ailleurs, l'augmentation prévisible du coût de l'énergie rend ces biens immobiliers vétustes particulièrement sensibles à des hausses de prix qui devront être assumées par la collectivité d'une part et des locataires qui n'ont aucune maîtrise sur l'absence de rénovation de leur logement d'autre part.

La responsabilité exemplaire de la collectivité

La Ville ne peut pas exiger des propriétaires privés qu'ils investissent dans la rénovation énergétique si elle néglige son propre patrimoine. D'autres villes suisses ont déjà agi: Zurich vise un tiers de parc locatif à but non lucratif, Berne a engagé des programmes pluriannuels de rénovation, Lausanne impose le standard Minergie à son parc municipal. Ce que font nos villes sœurs, Genève peut — et doit — le faire aussi.

Le paradoxe des bénéfices extraordinaires

La Ville a enregistré des excédents budgétaires significatifs, amplifiés par les recettes fiscales exceptionnelles du boom énergétique de 2022. Pourtant, dans la file d'attente de plus d'un milliard de francs de projets en attente, les rénovations lourdes de logements sont systématiquement reléguées au second plan.

Pour 2023, les excédents de revenus par rapport au budget provenant principalement des personnes morales (et donc du secteur du négoce) se sont chiffrés à 200 millions de francs. En 2022, le cours moyen du baril de Brent avait dépassé les 100 dollars américains. Au début de l'année 2026, il est monté à 120 dollars et s'est fixé à environ 80-90 dollars selon les projections à la fin de l'année. Des bénéfices extraordinaires importants peuvent donc être attendus pour l'année 2026.

Sur la base des comptes 2025, il ressort que seuls quelques millions ont été investis dans la rénovation des logements, quand les besoins réels sont estimés actuellement à plus de 400 millions de francs. Il est politiquement intenable que la prospérité de la collectivité ne soit pas affectée pour une part plus substantielle à la rénovation du patrimoine immobilier.

Par ailleurs, il faut souligner que des revenus extraordinaires posent un problème d'affectation: dès lors qu'ils ne sont pas appelés à se répéter, une gestion responsable demande qu'ils soient affectés à des coûts extraordinaires – à l'instar des besoins en matière de rénovation lourde – et non à des charges courantes de l'Etat, lesquelles ne pourraient plus être assumées durant des années ultérieures en l'absence de recettes extraordinaires.

Celles et ceux sans qui la ville ne fonctionne pas ont le droit de ne pas vivre dans des logements vétustes

L'infirmière des HUG, l'enseignant du primaire, l'employé de la restauration: ceux sans qui Genève ne fonctionnerait pas sont les premiers exclus de son marché du logement, repoussés vers la France voisine ou les cantons périphériques faute de pouvoir être mis au bénéfice de logements subventionnés. C'est la seule alternative qui leur reste s'ils devaient choisir de quitter des logements vétustes, ce qui pose une question de justice sociale évidente.

Futurs frais de rénovation identifiés dans le 21^e plan financier (PFI) 2026-2037

Sur la base du PFI 2026-2037, les besoins suivants en matière de logements sont identifiés:

- crédits votés par le Conseil municipal: 211 millions de francs;
- crédits d'investissement déposés au Conseil municipal: 25 millions de francs;
- projets actifs qui devraient être soumis au Conseil municipal: 160 millions de francs.

A titre comparatif, le tableau ci-dessous récapitule l'importance de la rénovation du logement par rapport aux autres engagements financiers (Tableau comparatif – Rénovations habitations vs tous autres sujets (21^e PFI 2026-2037)).

Répartition des investissements totaux par groupes fonctionnels et par ordre décroissant des dépenses brutes prévues

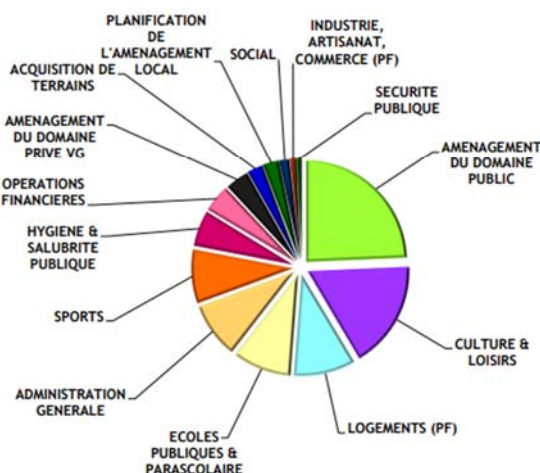
(en millions de francs bruts et en pourcentage, arrondis)

Graphique

Ces montants cumulent trois types de dépenses prévues, soit les :

- crédits déjà votés,
- crédits déposés, en cours d'examen par le Conseil municipal,
- projets actifs.

Groupes fonctionnels	Mios CHF	%
100 AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	928	24%
40 CULTURE & LOISIRS	657	17%
10 LOGEMENTS (PF)	370	10%
30 ECOLES PUBLIQUES & PARASCOLAIRE	358	9%
110 ADMINISTRATION GENERALE	339	9%
50 SPORTS	325	9%
80 HYGIENE & SALUBRITE PUBLIQUE	218	6%
140 OPERATIONS FINANCIERES	170	4%
90 AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE VG	144	4%
130 ACQUISITION DE TERRAINS	95	2%
120 PLANIFICATION DE L'AMENAGEMENT LOCAL	95	2%
60 SOCIAL	58	2%
20 INDUSTRIE, ARTISANAT, COMMERCE (PF)	37	1%
70 SECURITE PUBLIQUE	24	1%
Total brut	3 820	100%



Considérant:

- les bénéfices extraordinaires qui seront réalisés par la Ville de Genève en 2026 suite à la crise énergétique compte tenu de la crise géopolitique au Moyen-Orient;
- les besoins massifs et sous-financés en matière de rénovation lourde des logements

détenus par la Ville de Genève, respectivement sa Fondation pour le logement social, qui résulte dans les logements vétustes en une consommation énergétique intenable et contraire aux objectifs de durabilité de la Ville de Genève,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition de plusieurs de ses membres,

décide:

Article premier. – But

Il est demandé au Conseil administratif de créer une fondation de droit public (la Fondation) visant à garantir le financement de la rénovation lourde des logements détenus par la Ville de Genève ou la Fondation de la Ville de Genève pour les logements sociaux (FVGLS).

Art. 2. – Fonctionnement de la Fondation

Les statuts de la Fondation détermineront dans quelle mesure les fonds pourront être versés à la Ville de Genève afin de financer des projets de rénovation à caractère de plus-value ordinaire ou énergétique, aussi appelée rénovation lourde. Les fonds de la Fondation n'auront pas pour vocation d'assurer l'entretien ordinaire des logements détenus par la Ville de Genève ou la FVGLS.

Art. 3. – Personnel de la Fondation

Le Conseil de fondation devrait être composé de trois personnes de confiance nommées par le Conseil administratif et qualifiées en matière immobilière. Compte tenu des buts limités et très ciblés de la Fondation, le Conseil de fondation n'aura pas vocation à intégrer des représentants de partis politiques.

Art. 4. – Gestion des fonds

La gestion des avoirs détenus par la Fondation sera déléguée au service financier de la Ville de Genève.

Art. 5. – Crédit

Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 50 000 000 de francs pour un versement unique à la Fondation. Les fonds doivent être intégralement versés au cours de l'année durant laquelle le présent projet de délibération est voté par le Conseil municipal.

Art. 6. – Allocation extraordinaire

Les fonds contribués à la Fondation constituent une contribution extraordinaire qui n'a pas vocation à remplacer les fonds versés sur la base des disponibilités du plan d'investissement financier.

Art. 7. – Accélération des travaux de rénovation

Le Conseil administratif présente au Conseil municipal un plan d'accélération de la rénovation des logements détenus par la Ville de Genève. Il présente également au

Conseil municipal une estimation des coûts des besoins en ressources humaines pour mener le suivi des travaux par ses services, ainsi qu'une comparaison par une délégation de cette charge à des partenaires privés, visant à atteindre les objectifs d'accélération de la rénovation.