

Association Rhino  
Case postale 367  
1211 Genève 12

25 AVR 2002

Genève, le 25 avril 2002

## GRAND CONSEIL

Expédié le:	Visa:
Président	Députés (100)
Commissaires	Bureau
Secrétariat	Chefs de groupe
Commission: <i>Corresp. 25-26 avril 02</i>	
Divers: <i>pour info: Comm. pétitions</i>	

Grand-Conseil de la République &  
Canton de Genève

Mesdames et Messieurs les député/es,

La réponse du Conseil d'Etat à la motion M-1167-A (« motion Rhino »), qui sera traitée par le Grand-Conseil lors d'une prochaine séance, est basée sur un rapport établi par Me Lachat. Ce rapport contient malheureusement de nombreuses omissions que nous tenons à rectifier.

La démarche de l'association Rhino vise à répondre à un besoin en logement bon marché, participatif et intégré. Pratiquement, il s'agit de trouver une solution économiquement viable qui ne lèse ni le contribuable, ni, même, le propriétaire.

Rhino veut pérenniser une véritable solution d'habitat social. Cette solution ne demande pas plus au contribuable que la situation actuelle du logement social. Cette solution doit être pérenne: il ne faut plus subventionner de logements prétendument sociaux qui retombent, après le sacrifice des deniers publics, dans le marché privé et spéculatif.

Rhino veut trouver une solution négociée avec les propriétaires sans que ceux-ci puissent se sentir lésés par cet accord, dans la limite de leur bonne foi d'investisseur. Rappelons que Rhino a formalisé son projet dès 1994, soit bien avant d'avoir un interlocuteur valable. Les immeubles faisaient alors l'objet de ventes et transferts de créance répétés (SBS/UBS, faillite Magnin, etc.) Nous étions alors dans une situation de spéculation immobilière héritée des années 1980/90.

Rhino propose une solution alternative et novatrice d'habitation couplant l'habitat et les lieux ouverts et culturels, la participation des habitants et l'ouverture sur la Cité. Les habitants assurent la gestion de leur espace de vie, contribuent à la réalisation des travaux de remise aux normes. Le niveau de confort proposé par le projet Rhino est minimal, ce qui permet d'en abaisser sensiblement le coût.

Dans ce contexte, il importe de souligner que la Ville de Genève a activement soutenu le projet Rhino par une proposition de rachat à Vergell Casa SA, pour un montant de trois millions de francs. Cette proposition est restée lettre morte, les propriétaires ayant changé d'avis et décidé de ne plus vendre.

Dans son rapport, le Conseil d'Etat omet de relever que les propositions faites à Rhino par Vergell Casa S.A. n'étaient pas acceptables.

1. Les propositions de vente à Rhino concernaient, en fait, un rachat des créances d'un promoteur en faillite, M. Jean-Pierre Magnin. Cette option nous a été déconseillée par Me Lachat lui-même, à cause du caractère dangereux de cette opération sans garanties...
2. Une proposition nous a été faite de louer les immeubles pendant 10 ans, avec 180'000 francs de loyer hors travaux. L'engagement des habitants pour les travaux indispensables, et le surcoût impératif de la charge locative, ne permettait plus d'assurer la pérennité du projet Rhino, quoi qu'en dise le rapport. D'autant plus qu'aucune garantie n'était fournie quant au droit d'emption. Vergell Casa SA n'était, qui plus est, pas encore propriétaire au moment de cette proposition.
3. La proposition de bail associatif pour une durée de 20 ans demande un loyer annuel de 240'000 francs, soit un loyer comparable à celui des logements sociaux de la Ville, mais hors travaux et sans possibilité d'aide personnalisée. En outre, ce loyer représente un rendement net d'environ 21% sur les investissements actuels du propriétaire: un taux véritablement usuraire. A cela il faut encore ajouter le remboursement d'un emprunt à la charge des habitants, pour financer les travaux de rénovation nécessaires.

Enfin, à la lecture du dernier courrier de M. Schroeder (*cf.* annexe 1), nous doutons qu'il ait jamais eu l'intention de trouver réellement un terrain d'entente avec notre association. Nous annonçons d'autre part le lancement d'une nouvelle pétition de soutien à notre action. Cette pétition a déjà recueilli plus de mille sept cent signatures cette dernière semaine (*cf.* annexe 2).

Nous vous remercions de votre attention et vous prions d'agréer, Mesdames et Messieurs les député/es, nos salutations les plus... rhinos.

Association Rhino

Dr Michael Schroeder  
5, Rue de l'Evêché  
1204 Genève

Association / Fondation Rhino  
24 bd des Philosophes  
Case postale 367  
1211 Genève 12

Genève, 25 mars 2002

Messieurs,

Je me réfère à votre correspondance, du 5 mars dernier, et puis vous répondre comme suit :

Durant ces quatre dernières années, nous avons abondamment discuté de différentes possibilités en vue de trouver des solutions. Malheureusement, nous n'avons pas trouvé de solution qui puisse satisfaire les deux parties.

A la lecture de votre lettre, je m'aperçois, avec satisfaction, que vous avez acquis un esprit de libre entreprise, très proche du modèle bourgeois, et vous avouez être très impressionné par la manière dont vous jonglez avec les millions.

Malheureusement, j'ai le regret de vous informer que je ne prévois pas de vendre mes immeubles.

Je planifie plutôt une rénovation des bâtiments dans le but ultime de mettre des appartements spacieux à la disposition de familles nombreuses, avec enfants, ainsi qu'à des personnes ayant un budget limité, ce type d'appartements faisant cruellement défaut sur le marché genevois.

Pour conclure, je vous prie de respecter ma décision, et d'abandonner vos projets d'achat et/ou de rénovation.

Vous en remerciant, par avance, je vous prie d'agréer, Messieurs, mes salutations distinguées.

*p. o. K. Schroeder*

Dr Michael Schroeder

