

Date de dépôt: 3 septembre 2004

Messagerie

Rapport

de la Commission du logement chargée d'étudier la pétition : Soutien au projet RHINO

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Hugues Hiltbold

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission du logement du Grand Conseil a examiné la pétition 1180 lors de ses séances des 25 septembre et 9 octobre 2000 sous les présidences de M. Jacques Béné et M^{me} Alexandra Gobet et lors de ses séances des 9 décembre 2002 et 3 mars 2003 sous la féroce présidence de M. Florian Barro.

Ont pris part aux travaux de la commission : MM. Laurent Moutinot, conseiller d'Etat, président du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après DAEL), Georges Albert, direction de l'Office cantonal du logement (ci-après OCL), Claude Page, direction de l'OCL et M^{me} Marie-Christine Dulon, direction de l'OCL.

Les procès-verbaux des séances ont été tenus par M^{mes} Monique Arav et Anne-Marie Fiore, à qui vont nos remerciements.

I. Préambule

Il est à noter que la pétition 1415, plus récente que la présente pétition, traite de la même problématique et a été examinée simultanément par la Commission des pétitions, dont le rapport est pendant devant le plénum. Le lecteur averti qui souhaiterait se faire une opinion plus détaillée sur la question, si tant est que cela soit encore nécessaire aujourd'hui, s'y référera.

II. Rappels des faits

Une autorisation de construire pour ces immeubles a été délivrée en août 1997 et est devenue entre-temps caduque.

Cette pétition demande le réexamen de cette autorisation de construire devenue caduque depuis lors.

Une autre demande d'autorisation de construire a été sollicitée en août 2001 auprès du DAEL et a été délivrée par celui-ci en 2003.

III. Auditions

Audition du D^r Michael Schroeder, de M^e Bénédicte Fontanet et de M. Jean-Luc Richardet, le 9 octobre 2000

M^e Fontanet informe la Commission de l'arrivée tardive des squatters, à savoir au moment où l'autorisation de construire a été délivrée par le DAEL. Il précise que les différentes propositions faites aux squatters, à savoir la location de l'immeuble ou l'achat d'un ou de deux immeubles, n'ont pas recueilli d'accord de la part des squatters.

M^e Fontanet affirme la volonté ferme des propriétaires d'effectuer des travaux de rénovation de ces immeubles, conformément à l'autorisation de construire délivrée, en vue de réaliser des logements sociaux.

Audition du D^r Michael Schroeder, de M^e Bénédicte Fontanet et de M. Jean-Luc Richardet, le 9 décembre 2002

M^e Fontanet indique à la Commission que la volonté des propriétaires n'a pas changé suite à la dernière audition d'octobre 2000. Il ajoute que de nombreuses discussions ont eu lieu avec les squatters, lesquelles se sont avérées infructueuses, et que dès lors un nouveau projet de rénovation de l'immeuble a été déposé, qui prévoit la création d'appartements selon le régime LDTR.

M^c Fontanet précise que les nouveaux propriétaires ne figurent pas encore au Registre foncier, en raison de l'attente d'éléments relatifs à la liquidation de la société immobilière propriétaire en faillite.

M. Richardet informe la Commission que la caducité de l'autorisation de construire est due au fait que seule l'autorisation complémentaire a été prolongée et non l'autorisation principale. Cette situation a entraîné le dépôt de cette nouvelle autorisation de construire en cours d'examen dans les services du DAEL.

Audition des pétitionnaires, représentés par M^{me} Oona Connolly et MM. Maurice Pier, Jean-Marc Onesta et Maurizio Russo, le 9 décembre 2002

M. Pier informe la Commission que la pétition demande de favoriser la concrétisation du projet Rhino. Il ajoute que des négociations ont eu lieu avec les propriétaires en vue d'acquérir l'immeuble mais qu'elles ont échoué, en conséquence de quoi il demande à ce que soit proposée aux propriétaires une demande de rachat avec l'appui de la collectivité, la réquisition temporaire ou l'expropriation.

M^{me} Connolly rappelle que 60% des habitants de Rhino sont des étudiants et que près de 600 personnes sont venues y vivre quelques temps.

M. Onesta complète en indiquant que le projet Rhino demande l'implication de la collectivité publique pour réaliser un projet alternatif réellement social. Il indique que Rhino n'a pas la vocation d'être propriétaire mais aspire à ce que la propriété soit préservée pour la collectivité sous forme d'un contrat de bail associatif, contrat entre les membres de l'association vis-à-vis du projet et du bailleur vis-à-vis de l'association.

Il ajoute qu'il n'y a pas de loyer perçu mais une cotisation à l'association (dont la totalité se monte aujourd'hui à 220 000 F) et qu'aucun loyer n'a été versé aux propriétaires de la part de l'association. Des travaux d'entretien, à hauteur de 50 000 F, ont en revanche été entrepris suite à l'incendie.

IV. Discussions au sein de la commission

Hormis le débat relatif à la proposition de projet alternatif social tel que proposé par Rhino, perçue il faut le relever fort différemment selon les sensibilités de chaque groupe parlementaire, le débat a essentiellement porté sur la teneur des invites de la pétition portant sur une autorisation de construire annulée à ce jour.

Les uns ont estimé qu'il ne fallait pas entrer en matière sur les invites du fait de la non-validité de celles-ci, les autres s'évertuant à rasséréner le même soutien indéfectible à l'association Rhino.

La majorité des commissaires a par conséquent proposé le classement de cette pétition, eu égard au fait que celle-ci datait de 1997 et n'était plus d'actualité dans sa demande de réexamen de l'autorisation de construire du 4 août 1997, devenue sans objet.

V. Vote

Le président met aux voix le classement de la pétition :

Pour : 7 (1 UDC, 2 L, 2 R, 2 PDC)

Contre : 6 (1 AdG, 3 S, 2 Ve)

Abstention : 1 (1 L)

Au vu de ce qui précède, la majorité de la commission vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à classer cette pétition.

Pétition (1180)

Soutien au projet RHINO

L'association RHINO demande que les autorités et les partis politiques reconsidèrent leurs priorités en matière de politique du logement social. L'accent doit être mis sur:

1. des projets qui répondent aux besoins et aux choix de vie exprimés par les habitants;
2. des projets d'utilité publique, novateurs et économiques.

Le cadre légal doit être adapté à la réalité de la demande de logements associatifs, ainsi qu'à l'existence d'un centre de vie alternatif qui façonne la vie genevoise depuis plus de quinze ans.

Projet des propriétaires: un artifice pseudo-social

Après plus de huit ans de dérives financières et de projets refusés, les propriétaires et leur banque créancière (SBS) ont obtenu, le 4 août 1997, l'autorisation de rénover leurs immeubles sis aux 12-14, boulevard de la Tour et 24, boulevard des Philosophes. Le projet prévoit: la transformation de logements et de l'entresol en locaux commerciaux loués à un prix double de celui de la moyenne du marché actuel; une luxueuse transformation des combles; la destruction du jardin intérieur pour faire des parkings; des appartements HCM (habitations pour classes moyennes) subventionnés pendant dix ans mais qui seront par la suite des logements à loyers libres. Les propriétaires s'engagent à ne pas reporter d'éventuelles pertes sur les loyers des bureaux pendant dix ans: c'est faire l'aveu que ces locaux risquent fort de rester vides. Le plan financier qui soutient ce projet engage une importante subvention de l'Etat (760 000 F, soit 18,6% de la valeur des loyers) répartie sur dix ans. **Ce projet repose sur une logique strictement mercantile; il bénéficie des aides de l'Etat sous le prétexte d'une pseudo-politique du logement social.**

Projet RHINO: une solution novatrice et économique

Les 70 membres de l'association RHINO habitent dans les immeubles en question depuis novembre 1988. Depuis sa création, l'association RHINO défend l'idée du **bail associatif**, qui entraîne la participation active des habitants dans l'achat et la gestion des immeubles. Dénué de toute idée de projet, il garantit à très long terme des logements à bas prix, destinés à des personnes disposant de faibles revenus (travailleurs sociaux, étudiants, artistes, bénévoles, employés à temps partiel, etc.). Il encourage, par ailleurs, la constitution d'ateliers d'artistes, de lieux de programmation musicale ou artistique (Cave 12, Festival Solo, 10 000 Parkings), ainsi que de lieux alternatifs ouverts au public (Bistr'OK). L'association RHINO se propose ainsi de racheter les immeubles en partenariat avec une coopérative, **pour défendre une initiative alternative et novatrice en matière de logement social.**

Compte tenu de ces informations, les soussignés demandent aux autorités de réexaminer les conditions de l'octroi de l'autorisation du 4 août 1997, sachant:

1. qu'il implique la participation financière de l'Etat en faveur d'un projet diamétralement opposé à l'esprit de la politique du logement social;
2. que les actuels habitants des 12-14, boulevard de la Tour et 24, boulevard des Philosophes proposent une solution que les autorités doivent prendre en considération.

Date de dépôt : 4 octobre 2004

Messagerie

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Alberto Velasco

Mesdames et
Messieurs les députés,

La pétition, déposée le 4 décembre 1997 par l'association RHINO, qui vous est soumise demande aux autorités et aux partis politiques non seulement qu'ils reconsidèrent leurs priorités en matière de politique de logement social, mais que l'accent soit mis sur des projets d'utilité publique et répondant aux besoins et aux choix de vie exprimés par les habitants.

Ces choix, tout comme l'organisation et représentation sociale des habitants, étant divers, les solutions doivent aussi être diverses. Cette diversité de choix de vie et de cohabitation contemple un éventail de solutions allant des maisons de maître cossues situées sur le site charmant de Cologny, jusqu'à ce lieu en ville de Genève, dit RHINO, en passant par les logements subventionnés et en coopératives. Notre République a le devoir de répondre par des solutions novatrices et économiques au droit de citoyens et citoyennes à pouvoir se loger.

Mais il est vrai que pour trouver des solutions au sujet qui nous occupe, il faut avoir un interlocuteur prêt à jouer le jeu.

Chronologie des faits

1984 : Immeubles inoccupés

Novembre 1988: Les habitants de Rhino occupent les immeubles

1990-1994: Le groupe de propriétaires dépose plusieurs demandes d'autorisation pour rénover les bâtiments.

Janvier 1997: L'association Rhino demande à la Ville et l'Etat de racheter les immeubles afin de conclure un bail associatif. Les deux refusent.

Audition de M. Schroeder

De cette audition il en ressort, selon les auditionnés, que :

- 1) Les squatters sont arrivés trop tard, soit au moment où l'autorisation de construire a été délivrée par le DAEL !
- 2) Les différentes propositions faites aux squatters (location de l'immeuble, achat d'un des deux immeubles) n'ont pas recueilli leur accord.
- 3) Installés depuis dix ans dans les locaux, ils n'ont pas constitué de fonds propres sérieux et semblent vouloir poursuivre la situation actuelle.
- 4) La proposition de la ville de Genève (rachat à 3 millions de francs) formulée par M. Ferrazino n'était pas réaliste en regard des investissements déjà consentis par le D^r Schroeder, sans compter qu'elle est soumise aux aléas politiques du Conseil municipal et d'un éventuel référendum.
- 5) L'échec de la négociation menée par M. David Lachat.
- 6) L'autorisation de construire étant délivrée, le propriétaire attend l'accord de principe et souhaite réaliser un projet très raisonnable qui mettra de grands appartements sur le marché.

Commentaire du rapporteur de minorité

En réalité les squatters ont fait un certain nombre de propositions et notamment l'achat de l'immeuble pour un montant de 2.1 millions de francs. Par ailleurs, la Ville de Genève est entrée en matière pour le rachat de cet immeuble, mais ces propositions ont été rejetées.

Il est clair que l'intention poursuivie par le D^r Schroeder est de conserver cet actif et, s'il est vrai que dans un premier temps il désire réaliser du logement comme il dit « low cost », type HLM, à un moment donné ses immeubles quitteront le contrôle, et alors les loyers pratiqués seront ce qu'ils seront.

Les travaux suspendus en octobre 2000 sont repris en décembre 2002 avec l'audition des pétitionnaires.

Lors de cette séance, le président du Département informe de la situation à ce moment. Il annonce que le propriétaire des immeubles en question a déposé une demande d'autorisation le 30 août, qui pose deux problèmes. Le premier est technique et concerne une lucarne sur le toit. Le deuxième concerne le changement d'affectation de deux logements en bureaux, ce que le DAEL ne peut admettre vu la pénurie de logements. Par ailleurs, la Ville

de Genève semble accepter qu'un des deux appartements puisse devenir un bureau, puisqu'il est dévolu à cette activité depuis 1954 et de fait on s'achemine vers un compromis. Aussi, le projet déposé correspondant à la LDTR, il pourrait être autorisé. Or, l'association Rhino a aussi demandé d'enregistrer une requête sur des travaux de leur cru et le DAEL n'enregistre pas des requêtes sans l'accord du propriétaire.

Enfin, selon M. Moutinot, le projet précédent prévoyait un bonus, ce qui n'est pas le cas de l'actuel. Par ailleurs, il semble, selon les informations d'un des commissaires, que Vergell Casa, si on se réfère au registre foncier, n'est que partiellement propriétaire des immeubles. L'autre propriétaire, la SI 14, boulevard de la Tour étant, à l'époque, en faillite ou liquidée.

Audition de la délégation de l'association Rhino, M^{me} Connolly Oona, MM. Pier Maurice, Onesta Jean-Marc et Russo Maurizio

M. Pier indique que le projet des propriétaires a changé, mais pas le projet Rhino, dont les deux pétitions demandent de favoriser la concrétisation. Il signale que les négociations avec les propriétaires successifs n'ont pas abouti. Les offres de rachat faites par M. Schröder n'étaient pas réalistes, comme indiqué dans le rapport de M. Lachat au Conseil d'Etat. Elles mettaient en péril la viabilité du projet Rhino par des loyers trop élevés et étaient trop vagues. Par ailleurs, la situation des propriétaires ayant changé, l'autorisation contestée par la pétition 1180 est obsolète. L'autorisation demandée par Rhino sera déposée, mais cela ne change rien à ce que Rhino réclame, soit que l'Etat prenne des mesures concrètes pour réaliser ce projet. Concrètement, il envisage trois options : une demande de rachat appuyée par une collectivité, la réquisition temporaire ou l'expropriation.

M. Onesta complète l'exposé en précisant que la pétition a un sens, étant donné que le projet Rhino est le même depuis 14 ans. Par conséquent, ils demandent l'implication de la collectivité publique pour réaliser un projet alternatif réellement social. Ensuite il indique que la situation du logement est dramatique et celle des propriétaires en mutation.

On apprend aussi, selon M^{me} Connolly, que 60 % des habitants de Rhino sont des étudiants, que 600 personnes sont passées par ces murs, et que de nombreuses activités culturelles ainsi que des échanges de savoir et compétences ont eu lieu.

Les commissaires s'étant particulièrement intéressés au loyer versé par les occupants, les auditionnés informent qu'ils sont constitués en association, et qu'il n'est pas question de loyer mais de cotisation à l'association qui a reçu 220 000 F. Par contre, ces sommes sont dédiées à l'entretien de l'immeuble.

Par ailleurs, ils confirment que les charges sont payées, mais pas les assurances. L'assurance incendie n'ayant pas été activée dans le cadre du sinistre. Quant au paiement des impôts ils indiquent que la coopérative paye des impôts, mais que les associations ne sont pas imposables si elles sont à but non lucratif. Quant au bistrot, il s'agit plutôt d'un cercle sans publicité ni panneau indicatif.

On apprend aussi, sur les nombreux propriétaires qui se sont succédés, que la propriété au registre du commerce est toujours au nom des anciens propriétaires (M. J.-P. Magnin, R. Lucco-Borler, A. Schouchana, M. Boscacci). La SI 14, boulevard de la Tour étant en faillite, le dossier étant géré par l'office des poursuites et faillites, il ne pouvait pas y avoir de contrat de confiance avec un loyer payé.

M. Onesta admet qu'une coopérative ou une fondation auraient pu acheter les immeubles, mais la seule proposition concernait des créances pourries. Elle a été refusée sur conseil de M^e Lachat. La deuxième proposition prévoyait un loyer qui assurait 20% de rendement net ; elle a été refusée car elle s'apparentait à de l'usure. La Ville de Genève a fait une proposition d'achat, refusée par le propriétaire. Un échange de parcelles a été envisagé par la Ville de Genève, sur quoi M. Schröder a proposé celle de l'Alhambra, ce qui dénote une méconnaissance des valeurs en cause.

Enfin sur la notion de logement social alternatif défendu par Rhino, les auditionnés répondent que Rhino n'a pas la vocation d'être propriétaire et ils souhaitent que cette propriété soit préservée pour la collectivité. Ensuite, la forme peut être un contrat de bail associatif ou un droit de superficie sur des immeubles qui appartiennent à la collectivité. Le but de Rhino est le bail associatif. D'ailleurs, ils n'appliquent pas un loyer à la pièce, mais à la personne. Par ailleurs, ils ont la tradition d'héberger un grand nombre d'étudiants, et ils souhaitent continuer. Ainsi, l'association a décidé d'un nombre de personnes par appartement, un 7-pièces doit héberger cinq personnes, y compris les enfants. Dans ce cas une famille de trois personnes doit accepter de partager l'appartement avec deux autres personnes.

Nouvelle audition de MM. Schröder, Fontanet, et Richardet.

M. Fontanet annonce que leur détermination n'a pas changé depuis leur dernière audition, qu'il y a eu de nombreuses discussions avec les squatters qui n'ont mené à rien, et que M. Schröder a eu l'impression d'être mené en bateau. Il a déposé un projet de rénovation selon le régime LDTR, seul subsiste un petit problème sur l'affectation commerciale d'une centaine de

mètres carrés. La volonté actuelle est de rénover ces deux immeubles et des négociations supplémentaires avec les squatters sont exclues.

M. Schröder rappelle qu'il a négocié pendant des années avec les squatters sans qu'aucune solution n'aie pu être trouvée. Il aimerait réaliser son projet qu'il estime social, puisque les loyers seront de 3250 F la pièce pour des appartements familiaux.

M. Fontanet informe que tous les actes relatifs à la propriété ont été passés, le registre foncier est en attente d'éléments relatifs à la liquidation, le propriétaire est Vergell Casa. Ce qui étonne un commissaire car Vergell Casa ne figure pas au registre foncier et en demande la raison. Sur quoi, M. Fontanet répond que l'acquisition s'est passée en plusieurs temps, d'abord M. Schröder a racheté des créances, puis les droits du propriétaire. Ils sont les seuls créanciers de la SI immobilière en faillite, ils sont en train de négocier avec l'office des faillites pour que l'immeuble soit mis au nom de Vergell Casa sans passer par une vente aux enchères.

S'agissant de la possibilité d'achat par les squatters M. Schröder informe qu'ils avaient proposé un achat pour 2 millions de francs, avec un éventuel financement du canton, ce qui lui semblait trop bas. Il leur a proposé une location, qui a été refusée, car ils voulaient devenir propriétaires. Il déclare ne pas être vendeur actuellement, mais vouloir réaliser son projet qu'il estime favorable pour Genève.

A la remarque d'un commissaire qui relève que le souci exprimé par M. Schröder de conserver l'immeuble paraît paradoxal puisque l'évacuation ne se passera pas facilement et si de ce fait il est ouvert à un échange, M. Schröder répond que la Ville a refusé les possibilités d'échange qu'il avait proposées. Actuellement, il souhaite réaliser des appartements et ne veut plus discuter d'échange. Il déclare que les squatters sont des spéculateurs par excellence qui ne veulent pas payer de loyer, alors qu'il existe une longue liste d'attente de familles qui cherchent des 6 ou 7 pièces. A ce sujet, M. Fontanet annonce qu'il a été renoncé au projet HLM et que M. Schröder a l'intention de louer les appartements à des familles

Discussion (de l'époque)

En préambule au débat, le Président rappelle que la pétition 1180 demande de réexaminer l'autorisation qui est devenue caduque, ce qui n'a plus raison d'être. Mais, par ailleurs, les actuels habitants des immeubles demandent que les autorités prennent en compte leur projet de logement associatif, humain et bon marché. Donc, il envisage que la commission

suggère à l'Etat de faire une ultime proposition d'achat et demande à M. Moutinot plus d'informations sur la requête de Rhino.

M. Moutinot précise que Rhino lui a écrit pour qu'il les reçoive en vue de la déposition de leur autorisation, alors que l'association savait que le DAEL ne serait pas entré en matière sur le dépôt d'une requête non signée par le propriétaire. Il compte appliquer la loi et de ce fait la requête doit être signée par le propriétaire. Il indique que, s'il s'avère que Vergell Casa n'est pas propriétaire, il suspendra l'accord de l'autorisation. Ensuite, il résume ses impressions sur ce dossier qu'il a suivi pendant 4 ans, et a pu constater qu'aussi bien Rhino que le propriétaire ont souvent « loupé le coche », ce dernier ayant eu d'ailleurs plus souvent des attitudes incompréhensibles, comme un refus d'achat pour une somme qu'il a jugée raisonnable ensuite. En réponse à un commissaire qui s'interroge pourquoi la gauche, alors qu'elle était majoritaire, n'a pas déposé un projet de loi pour régler la situation pendant la précédente législature, M. Moutinot indique qu'il n'a jamais été question d'accorder des faveurs à Rhino et que l'Etat ne souhaite pas devenir propriétaire de logements. La volonté de trouver un arrangement n'a jamais été envisagée dans un cadre autre que légal.

Enfin, M. Moutino rappelle que deux dossiers ont été déposés. Il a refusé celui de Rhino qui n'est pas propriétaire, mais ne délivrera pas d'autorisation à Vergell Casa tant qu'elle ne sera pas propriétaire et elle sera délivrée dès que le nouveau propriétaire sera au registre.

Commentaire du rapporteur.

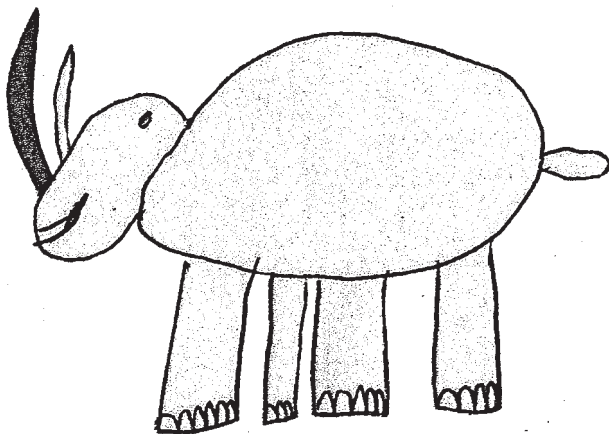
La majorité de la commission a décidé de classer cette pétition au motif que cette dernière date de 1997 et par ailleurs qu'elle est hors de propos. Or, à la vue des informations mises à disposition des commissaires, il est clair que les considérants et demandes de cette pétition sont toujours d'actualité. Tôt ou tard une nouvelle demande d'autorisation de travaux sera introduite. Les habitants actuels de Rhino ont réitéré leur désir de poursuivre leur résidence sur ces lieux et maintenir son caractère associatif et culturel. Vous trouverez en annexe, Mesdames et Messieurs le-s députés-es des prises de position sur le soutien au patrimoine associatif et culturel que représente Rhino par des personnalités comme Alain Tanner, Gilles Jobin, Bastien Gallet, Yan Duyvendak, etc. et des associations telles l'association pour la danse contemporaine, Festival Archipel. De même, l'expérience sociale vécue dans ces lieux a donné lieu au dépôt d'un dossier de candidature pour la bourse cantonale du développement durable. Enfin, afin de démontrer l'attitude responsable et le sérieux du projet Rhino la demande d'accéder à la

propriété des lieux a été appuyée par un plan financier qui vous est annexé. Enfin, de tout temps, dans les cités il y a eu un lieu pour l'accueil, échappant aux règles mercantiles, même à l'étranger, au démuné et sans autorisation de séjour.

Oui, Mesdames et Messieurs les députés, Rhino fait partie du patrimoine de notre République et nous devons faire le nécessaire afin de pérenniser cette expérience et ce lieu d'accueil.

Pour toutes ces considérations, la minorité vous prie d'accepter de renvoyer cette pétition au Conseil d'Etat.

LES RHINOS PRECOCES



ont aussi besoin de toits...

Alain Tanner
12 Ch. du Point-du-Jour
1202 Genève

POUR-LE-RHINO

Pour trois de mes films, "La Vallée Fantôme", "Fourbi" et "Paul s'en va", j'ai tourné des scènes au Rhino. Pourquoi ? Chaque fois que j'étais en quête d'un décor de vie, où l'art d'habiter existe encore, je me suis retrouvé au Rhino. Chaque fois que j'avais besoin pour mes personnages, d'un lieu convivial, d'un lieu où habiter signifie autre chose que simplement louer quelques pièces dans n'importe quel immeuble, un lieu habité par un autre mode de vie, par un "esprit", chaque fois je me suis retrouvé au Rhino. Et lorsque j'avais besoin d'un lieu collectif, dans lequel peuvent s'exercer toutes sortes d'activités, je choisissais le bar-restaurant du Rhino.

Tout ceci n'est le fait du hasard. Je me suis rendu compte qu'en fait, "habiter" peut être bien plus que côtoyer par hasard quelques voisins inconnus, mais un travail collectif au service d'un mode de vie délibérément choisi et assumé. Le Rhino est donc un lieu de culture, au sens le plus large du terme, au sens du "vivre ensemble". Nulle part ailleurs je ne me suis senti aussi bien qu'ici pour faire vivre mes personnages de films.

Il serait désastreux que le Rhino disparaisse, pas seulement bien entendu comme décor de film, mais en tant que lieu d'une culture aujourd'hui attaquée de toutes parts, d'un art de vivre autre que celui de la consommation d'un habitat sans âme.



association pour la
danse contemporaine
genève

adc

8. rue de la Coulouvrenière
CH-1204 Genève

RHINO
C/O Gabriella Loeffel
Boulevard de Philosophes 24
1204 Genève

Genève, le 29 juin 2004

À tous,

Nous apprenons par différentes voix qu'il semble que l'expérience de Rhino est fortement compromise par le permis de construire que vient d'obtenir le propriétaire des bâtiments. S'il nous est difficile de comprendre la situation dans laquelle vous êtes actuellement, il est important pour nous de vous dire à quel point cette situation nous paraît grave. Une partie entière de la vie culturelle et associative genevoise va être démantelée et c'est extrêmement dommageable.

Dans le domaine artistique que nous représentons, combien de danseurs et de chorégraphes ont habité (ou y vivent encore) à Rhino ? Combien de danseurs, de chorégraphes et de techniciens de passage ont dormi le temps de leurs représentations genevoises dans ce lieu ? Si la vie chorégraphique locale connaît l'essor et la reconnaissance qu'elle a aujourd'hui loin à la ronde, c'est aussi grâce à l'alternative de vie que proposaient un lieu comme Rhino. Supprimer ce projet associatif et communautaire, c'est effacer une page de l'expérience culturelle locale, et les conséquences à court terme sont extrêmement dommageables.

Nous appelons de nos vœux qu'une solution soit possible pour que votre expérience puisse continuer et nous sommes solidaires de vos démarches. En souhaitant que notre modeste contribution vous soit utile, recevez nos meilleurs messages.

Claude Ratzé

Claude Ratzé

Nicole Simon-Vermot

Nicole Simon-Vermot

Festival Archipel
Bastien Gallet
rue de la Coulouvrenière 8
CH-1204 Genève
T +4122 329 42 42
F +4122 329 68 68

Genève, le 6 juillet 2004

Dans un monde de portes closes, un squat est un lieu ouvert et le Rhino l'est sans doute plus qu'aucun autre. Au moment où son avenir est mis en cause, il est important de se remettre en mémoire tout ce que ses habitants ont fait et font toujours pour que Genève soit autre chose qu'une ville de banques et de commerces de luxe. Dans les caves du Rhino se trouve l'unique lieu d'accueil de la musique expérimentale à Genève. Qu'un tel lieu soit nécessaire, le nombre d'auditeurs qui viennent tous les mois assister à des concerts suffirait à le démontrer. Mais cela encore ne serait rien si la Cave 12, car tel est son nom, n'avait de par l'intelligence et la sincérité de sa programmation contribué à former un nouveau goût musical à Genève. Ce travail, il faut le reconnaître, profite au Festival Archipel comme il profite à tous ceux qui croient encore qu'un concert peut être une expérience et qui savent qu'il n'est d'expérience qui ne change un peu celui qui l'éprouve. C'est dire ce que nous perdrons si la Cave 12 venait à disparaître. Mais il est bien sûr impossible de séparer ce lieu de l'ensemble du Rhino – et de son voisin aussi actif que lui dans un autre genre, le Bar des Philosophes. Je ne révélerai rien qu'on ne sache déjà en disant que beaucoup de ceux qui travaillent à Archipel sont passés par le Rhino. J'y ai moi-même souvent dormi et je peux dire qu'on chercherait longtemps ailleurs, à Paris par exemple, une telle hospitalité.

Il faut une grande hypocrisie pour dénoncer les squats sans offrir à ceux qui y habitent par nécessité la possibilité d'habiter leur ville. Il en faut une encore plus grande pour ne pas reconnaître ce que ces personnes ont fait de cette nécessité. Genève croit expulser des squatters mais elle ne fait que s'en prendre à ses propres citoyens. Car toutes sortes de personnes exerçant toutes sortes de métiers vivent dans ces squats et je ne serais guère étonné qu'on y trouve aussi quelques banquiers. Je sais bien sûr que ces deux immeubles cornus du Boulevard des Philosophes appartiennent à quelqu'un et qu'il a le droit d'en faire ce qu'il veut. Mais que vaut ce droit qui ne sert qu'à un seul ? Que vaut un droit qui détruit ce que tant ont peu à peu construit ? Le fait de tous ne vaut-il pas mieux que le droit d'un seul ? Je ne suis qu'un étranger vivant à Genève et je lui serai toujours reconnaissant de m'avoir si bienveillamment accueilli. Mais Genève ne serait plus la même à mes yeux si elle laissait un seul, aussi sûr soit-il de son bon droit, mettre fin à une si belle expérience.

Bastien Gallet, directeur artistique du Festival Archipel

M. Michael Schroeder
5, rue de l'Evêché
1205 Genève

Genève, le 17 juin 2000

COPIE

Concerne : Soutien aux habitants des immeubles du 24, Blvd. des Philosophes et 12-14, Blvd. de la & Tour (RHINO)

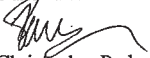
Monsieur,

Entre les mois de juin 1997 et juillet 1999, j'ai habité au 14, boulevard de la Tour, dans l'appartement du rez-de-chaussée. Je partageais cet espace avec quatre autres personnes: trois adultes et un enfant. Nous avons géré notre espace d'habitation en collectif, et avons pourvu à son entretien du mieux que nous pouvions avec nos moyens financiers limités de jeunes adultes en formation ou en début de carrière professionnelle.

Nous avons participé, en outre, à la gestion et l'entretien du complexe d'immeubles sis à l'angle des boulevards des Philosophes et de la Tour, en étant chacun de nous actif dans le collectif RHINO, représentant les personnes habitant dans ces immeubles. Chacun de nous a investi de notre temps et une partie de nos ressources (à raison d'une contribution mensuelle individuelle de CHF 70) à entretenir les bâtiments dont vous venez d'acquérir les titres de propriété.

Par la présente, j'aimerais vous demander comment vous envisagez l'avenir des habitants des immeubles susmentionnés, au vu de l'investissement considérable en ressources humaines et matérielles que ces personnes ont versé dans votre bien, et au vu de la situation très difficile du logement locatif à Genève. Les membres du collectif RHINO ont souligné à maintes reprises devant les médias genevois la situation humainement inacceptable où leur expulsion de leur lieu d'habitation les placerait, rajoutant ainsi au problème déjà intenable des personnes en quête d'un logement à Genève. Une telle expulsion serait un acte d'une rare incivilité et saperait un projet d'habitation sociale qui a démontré, au cours de la dernière décennie, qu'il ne faut pas nécessairement être une initiative étatique pour être d'utilité publique.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie de croire à l'assurance de toute ma considération.


Christopher Park
17, rue de Bâle
1201 Genève

copies à

Monsieur Laurent Moutinot
Président DAEL
rue David-Dufour 5
1208 Genève

Association RHINO
CP 367
1211 Genève 12

Gilles Jobin
80 Lansdowne Drive
London E83ER
Email : gilles@parano.org

ASSOCIATION RHINO
Bd de la Tour
Genève

A l'attention de qui de droit,
Londres le 17 uin 2004

Madame, Monsieur,

Je tiens à apporter mon soutien total au projet Rhino. Effectivement L'Association Rhino est un moteur important de la vie culturelle genevoise et Suisse, mais aussi européenne.

Non seulement elle offre des possibilités de logements bon marché, mais un nombre important d'artistes y ont été accueillis tout au long des années de sa difficile existence. La programmation musicale de la Cave 12, très pointue, est connue dans le monde entier. On connaît des artistes qui sont restés vivre à Genève après y avoir été invités. La vie culturelle genevoise est riche de cette réputation là. La liste d'artistes qui y ont séjournés et qui ont participé au travail des compagnies genevoise de danse ou de théâtre est très longue. Outil d'intégration et d'expérience sociale, Rhino est un véritable « chef d'œuvre en péril ». Il est du devoir de tous de faire tout notre possible pour que cette expérience puisse se poursuivre et se pérenniser. Il me paraît extrêmement important que la Ville de Genève reconnaisse son passé et son présent alternatif, qui est le véritable moteur de la vie culturelle, tout autant que les institutions subventionnées. Toutes les émergences importantes en sont issues. Aussi bien des compagnies de danse comme Alias ou la mienne, qui suit passé du Théâtre de l'Usine à diriger une pièce pour le Ballet du Grand théâtre de Genève, le Teatro Malandro qui tourne dans le monde entier ou Oskar Gomez et son théâtre de l'Alakran. Même nos responsables culturels et politiques sont issus de la culture alternative, que ce soit Mr Mugny (ex PTR) ou Mr Waldis qui a dirigé la festival de la Bâtie pendant de nombreuses années et travaille à la ville de Genève.

C'est un héritage riche et divers qui attire de nombreux artistes. C'est pour cette activité, ce milieu alternatif que nous avons fait le choix de revenir nous installer à Genève dès cet été après avoir passé 7 ans à Londres, l'artiste espagnole La Ribot et moi même. Il est donc urgent de maintenir des espaces de liberté, de culture et de travail. L'Association Rhino en est le fier fleuron.

Gilles Jobin
chorégraphe
Pour tout complément d'information

Nous ne pouvons accepter que, malgré tous les efforts consentis et le soutien des autorités de cette ville, des intérêts financiers puissent primer en dépit de tout bon sens et du soutien d'une large partie de la population.

Nous espérons vivement que la raison saura s'imposer, et qu'une solution décente, tenant compte de tous les intérêts sera trouvée, permettant à ce lieu mythique de poursuivre ses activités sans lesquelles la vie dans notre cité serait moins riche.

Veuillez agréer, Monsieur, nos meilleures salutations,

POST TENEBRAS ROCK
4, place des Volontaires
CP 5281 1204 GENEVE 111
Tél. 022 / 781 40 94 Fax 022 / 781 41 38

L'Usine
Centre Culturel Autogéré
4 Place des Volontaires
1204 Genève
Tél. 022 7813490 Fax 022 7814138

Cinéma SPOJNIK
4 Pl. Volontaires
1204 GENEVE
tél 022 / 328 09 26
fax 022 / 781 41 38

THEATRE DE L'USINE
4, place des Volontaires
CH-1204 GENEVE
Tél: 022/328 09 26
Fax 022/781 41 38

KAB / USINE
4, PLACE DES VOLONTAIRES
CH / 1204 GENEVE
TEL. 0041 (0)22 781 40 57 (14h - 16h)
FAX 0041 (0)22 781 41 38
www.lakab.ch / kab@usine.ch

MOLOKO
bar de l'Usine
4 place des Volontaires
ch 1204 Genève
tel. 022 320 74 77
email: moloko@usine.ch
nr IVA: 894 976

ZOO - Usine
4, place des Volontaires
1204 GENEVE

FORDE A L'USINE
4 PL VOLONTAIRES
1204 GENEVE
SUISSE

Copie à : Benedicte Fontanet, ASLOCA, Association Rhino, Laurent Moutinot

Y a n D U Y V E N D A K

6, rue jean-jacques-de-sellon / 1201 Genève / suisse

yduyvendak@yahoo.fr

/

phone +41 22 733 17

95

A qui de droit

Genève, le 17 juillet 2004

Concerne : éventuelle fermeture du squat Rhino.

Mesdames, Messieurs,

Apprenant que Rhino est une fois de plus et de plus en plus sérieusement menacé, je voudrais souligner ceci.

Rhino, depuis 15 ans, n'est pas seulement un lieu pour que des jeunes étudiants et autres puissent vivre avec de loyers très bas et des conditions de vie collectives.

C'est depuis 15 ans un lieu où naît la culture genevoise.

Regardez dans toutes les disciplines artistiques : art visuel, théâtre, musique, danse... et citez-moi des personnalités actives de la culture genevoise actuelle qui n'ont PAS transité par Rhino. De Yann Marusich à Fabrice Gygi à Sandrine Kuster à Pierre Mifsud à Kylie Walters et j'en passe et des meilleurs.

Il me semble que Rhino est un berceau, incroyablement riche, de rencontres intellectuelles et artistiques. Et que de détruire cela serait une perte inouïe pour Genève.

Avec mes meilleures salutations.

Yan Duyvendak

RHINO concentre les innovations culturelles et les nouvelles formes de la cohésion sociale.

Géographiquement, RHINO est au croisement de deux boulevards de Genève, sis dans deux immeubles locatifs et un jardin en triangle. Concrètement, RHINO est le site d'un réseau multipolaire. Ce réseau est fait d'espaces dédiés à des activités spécifiques, — le Bistrok, la Cave 12 et un minuscule jardin ethnobotanique ; il est fait de liens dans la cité avec des institutions artistiques, culturelles et sociales. Le réseau s'étend à l'Europe et au monde par des pratiques d'accueil et d'échanges de nouveaux savoir-vivre ensemble. Des artistes voyageurs, des musiciens et des étudiants en mobilité européenne du programme Erasmus y trouvent le gîte et le couvert.

Plus qu'un squat, RHINO est une zaat [zone artistique autonome temporaire] qui expérimente les formes d'existence des collectivités de demain. C'est un foyer dynamisant des nouvelles forces culturelles d'une cité internationale. Combien de festivals et d'événements culturels de la ville de Genève n'ont-ils pas trouvé à RHINO des acteurs de premier plan ? La fête de la musique, le festival Archipel, " les yeux de la ville ", " voisins de pallier " et d'autres manifestations ont eu pour créateurs et participants, — des habitants de RHINO.

RHINO pose à la collectivité genevoise une question plus large que celle du logement. Depuis quinze ans, il anticipe les mutations des fragiles équilibres d'une ville qui est la plus petite capitale cosmopolite de la planète. Comme un microcosme de la société à venir, RHINO expérimente une écologie sociale globale.

Pour faire face aux défis de ce siècle et pour participer objectivement à la construction de modèles économiques alternatifs, — une initiative politique cohérente est souhaitée. Elle est un pari jouable à la juste mesure des réalités et des rêves de Genève : implanter des RHINOs dans chaque quartier et dans chaque commune du canton de Genève et au-delà, soutenir les multiples RHINOs qui portent en Europe un projet de société pour le vingt-et-unième siècle.

Longue vie à RHINO !

Genève, le 20 juin 2004

Soutien : I.I.

Liliane Schneider

Enseignante à l' Ecole des beaux arts Genève

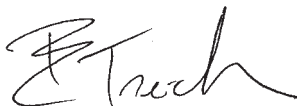
LETTRE DE SOUTIEN A L'ASSOCIATION RHINO :

En tant que membres actifs de la scène musicale genevoise depuis près de 20 ans, The Young Gods considérons l'association Rhino, la salle de spectacle de la Cave 12 et le Bistrot comme des éléments essentiels de la culture régionale et nationale. Leur rayonnement dépasse même nos frontières. En effet, la programmation dynamique et audacieuse du lieu nous a permis de voir et d'entendre des artistes très importants et innovateurs dans les musiques actuelles, parfois même pour leur unique prestation en Suisse.

De plus, nous avons pu à plusieurs reprises expérimenter des formules musicales nouvelles et rencontrer des artistes avec lesquels nous avons depuis collaboré, en nous produisant dans ces lieux, tant dans la programmation officielle que dans des jam sessions.

Véritable vitrine suisse de la scène alternative internationale ainsi que vivier artistique genevois important dont nous sommes issus, nous ne connaissons pas d'équivalent à l'association Rhino et considérerions sa mort comme une perte immense et inacceptable.

The Young Gods : Alain Monod - Franz Treichler - Bernard Trontin



Manifeste

d'opposition à l'expulsion des habitants de Rhino et de soutien à la réalisation de leur projet de logement associatif.

Chaque fois que j'étais en quête d'un décor de vie où l'art d'habiter existe encore, je me suis retrouvé à Rhino

Alain Tanner

Nous tenons à faire part de notre vive inquiétude quant aux menaces d'expulsion qui planent sur les actuels habitants de Rhino et demandons que tout soit mis en œuvre pour que ces habitants puissent non seulement demeurer dans les murs de Rhino, mais également mener à bien leur projet de bail associatif.

L'association Rhino défend une véritable culture du logement et propose un mode de vie associatif qui, à nos yeux, représente une réelle richesse culturelle.

De plus, l'expérience qui se poursuit depuis bientôt 16 ans à l'angle du boulevard de la Tour et de celui des Philosophes ne se contente pas d'être un laboratoire de recherches sociales ou la revendication d'une façon différente d'habiter, mais elle offre des solutions concrètes aux problèmes de logement qui frappent notre ville.

En premier lieu, il faut souligner le caractère participatif de l'habitat dans ces murs. En exigeant de ses membres qu'ils entretiennent eux-mêmes les bâtiments qui les abritent et qu'ils participent tous aux décisions de leur communauté, l'association Rhino offre un type de logement social dans lequel les individus ne sont pas tributaires d'une manne qui les maintient en état de dépendance, mais assument la responsabilité de leurs conditions de vie.

Il convient aussi de rappeler que Rhino loge des familles, des personnes de bas revenu, des intermittents du spectacle et des étudiants, populations qui sont le plus touchées par la crise du logement. (On se souviendra, par exemple, qu'en XXX un appel avait été lancé aux particuliers pour qu'ils louent des chambres à des étudiants.)

Nous tenons aussi à souligner à quel point le système d'habitat communautaire défendu par Rhino fonctionne comme facteur d'intégration : nombre de personnes (et notamment beaucoup d'étudiants) étrangères ou même suisses alémaniques, on peut trouver dans Rhino un espace pluriculturel leur permettant de s'intégrer plus facilement à la société genevoise. Une ville qui se targue d'être internationale se doit de soutenir ce type de communauté qui fait la pare belle à la mixité.

Enfin, nous tenons à saluer l'apport de Rhino, grâce à la Cave 12, au Bistock ainsi qu'aux installations éphémères de ses façades, à la scène culturelle genevoise. La vitalité artistique de Rhino est sans conteste due aux échanges incessants qui se font en ces murs ; elle est donc intrinsèquement liée au système associatif.

Le seul argument qui plaiderait pour l'expulsion des habitants de Rhino est le cadre non légal de leur habitat. Or, il est essentiel de rappeler que cette illégalité n'est pas un choix et que Rhino propose depuis XXX de racheter ces immeubles. Seul le refus de vendre du propriétaire actuel maintient cette situation illégale. Nous demandons donc que tout soit mis en œuvre pour que le Dr Michael Schröder renonce à son projet de rénovation et permette aux actuels résidents des numéros 12 et 14 du boulevard de la Tour et au 24 Boulevard des Philosophes de réaliser leur projet de bail associatif.

Projet RHINO

Retour des Habitants dans les Immeubles Non Occupés
Restons Habiter les Immeubles que Nous Occupons

DOSSIER DE CANDIDATURE POUR LA BOURSE CANTONALE DU DEVELOPPEMENT DURABLE

1. Introduction.

1.1 Le projet RHINO.

RHINO est l'association des habitants des immeubles situés au 12-14 Boulevard de la Tour et 24 Boulevard des Philosophes. Elle a pour but de développer et de pérenniser l'habitat associatif bon marché dans ces immeubles (Annexe 1 : Statuts de l'association Rhino).

Constituée de personnes de tous âges, d'étudiants et d'artistes, l'association participe depuis sa création à la vie culturelle de Genève et permet à des personnes à faible revenu de se loger convenablement.

1.2 Historique du projet.

L'association Rhino a été créée au printemps 1988. Depuis cette date, elle réclame que des mesures soient prises pour combler le manque de logements économiques et associatifs à Genève; elle propose de son côté des solutions ponctuelles pour répondre aux besoins en logement de ses membres.

Nous sommes alors en pleine crise du logement : l'association organisa des affichages ciblés sur les immeubles vides de la ville - on estime qu'il y avait près de 2000 logements vacants et environ 3000 personnes en attente sur les listes des régies et de la Gérance Immobilière Municipale.

En novembre 1988, l'association occupe deux immeubles laissés volontairement vides par leurs propriétaires. RHINO entreprend rapidement des démarches auprès des autorités et des propriétaires pour obtenir **un bail associatif pérenne**.¹

Les habitants adoptent un profil haut dans le paysage genevois, en habillant les façades des immeubles de différentes installations artistiques et en ouvrant une salle de concert dédiée à la musique expérimentale, **la Cave 12**.

En 1990, l'association Rhino ainsi que d'autres associations s'opposent à un projet de démolition des immeubles et obtiennent gain de cause.

En 1994, les représentants des anciens propriétaires et de la banque créancière déposent et obtiennent une autorisation de construire. Celle-ci, contestée en commission de recours, ne comporte pas de plan financier : elle est annulée.

¹ Le bail associatif est en effet une revendication première et prioritaire des nouveaux habitants : il consiste en la location d'un objet immobilier locatif dans son ensemble par un groupe de personnes.

Les habitants continuent d'élaborer leur projet et rencontrent les autorités de la Ville et du Canton : ils proposent de financer eux-même les rénovations des immeubles et de réaliser un habitat associatif et semi-communautaire².

En 1997, une nouvelle autorisation de construire est déposée par les personnes ayant « la maîtrise économique » des immeubles. En août 1997, le DTP octroie, outre une autorisation de construire, un bonus à la rénovation (Fr. 768'000.-) et une subvention HCM (env. Fr. 140'000.-) pour le projet, grâce auxquels les loyers nominaux resteraient dans le cadre des prix fixés par la LDTR.

Suite à l'autorisation du projet, l'association Rhino dépose en décembre 1997 une pétition pour dénoncer l'octroi d'une subvention tirée de fonds sociaux en faveur d'un projet à caractère finalement spéculatif³. **La pétition recueille plus de 3500 signatures** : elle demande également aux nouvelles autorités de mener une politique *active* en faveur du logement social et de soutenir concrètement les initiatives " alternatives " (coopératives, CODHA, etc.)

Sur fond de polémique, l'association Rhino continue ses activités culturelles et conviviales dans le quartier. Fréquentés par des centaines de personnes, les immeubles sont régulièrement ouverts au public.

Le Festival « Solo » (de 1992 à 19997) reçoit une subvention ponctuelle du Département des Affaires Culturelles et accueille des artistes du monde entier.

Le Bistr'ok sert des repas chauds bon marché toute la semaine et organise des concerts chaque week-end

Devant ce succès, l'association Rhino intègre formellement à son projet de rénovation : les locaux de répétitions et les ateliers d'artistes, le Bistr'ok et la Cave 12.

Le 5.12.97, le Grand Conseil dépose une motion demandant au Conseiller d'État en charge du DAEL d'"ouvrir une politique de concertation avec l'association Rhino".

En juin 1998 la **Coopérative Rhino** est créée (Annexe 2 : statuts de la Coopérative Rhino). Il s'agit de former une entité partenaire à l'association qui sera chargée de l'administration des questions pratiques et financières de la réalisation du projet⁴.

De 1999 à 2002 les négociations en vue d'un rachat ou d'une location des immeubles avec les propriétaires actuels n'aboutissent pas.

En décembre 2002, l'association dépose une nouvelle pétition, **signée par 3800 personnes**, demandant aux autorités une action concrète favorable au projet Rhino.

L'association Rhino finalise son projet en décembre 2002, sous la forme d'un dossier de **Demande définitive d'autorisation de construire** (Annexe 3)

²Appartements de 6 et 7 pièces accueillant 4 et 5 personnes respectivement. Chaque habitant verse une cotisation mensuelle, créant des réserves financières pour l'entretien des immeubles et, dans une perspective à long terme, **des fonds propres nécessaires à l'obtention d'un prêt bancaire**.

³ Les créances grevant les immeubles ont été vendues pour la somme de 2 200 000 francs. La part foncière déclarée dans le plan financier des propriétaires est de 3 100 000 francs.

⁴ Dans la perspective d'un rachat des immeubles par une collectivité, la coopérative serait locataire de cette collectivité sous la forme d'un **droit de superficie**, permettant de concrétiser le bail associatif souhaité par les habitants.

2. Description de la réalisation.

2.1. Objectifs visés.

Le but initial de l'association Rhino est de réaliser du logement associatif, écologique et bon marché. Avec l'expérience acquise et transmise de ces quatorze ans d'existence, nous souhaitons concrétiser et pérenniser un mode de vie qui facilite la solidarité, les échanges de savoir-faire entre les habitants, et l'implication directe des personnes sur leur habitat. En effet, l'association fonde son action sur l'habitat, donnée fondamentale de la société. Rhino s'oppose à la simple consommation des espaces de vie : impliquer les habitants dans les décisions touchant à leur logement (travaux, vie communautaire, gestion) et maintenir des lieux collectifs, culturels et conviviaux dans le quartier, confère à ce groupe de personne une maîtrise sur leur environnement immédiat.

- Sur le plan économique nous constatons aujourd'hui que les lois du marché ne favorisent pas la stabilité des loyers dans la durée. En regard des anciennes coopératives d'habitations créées à Genève dans la première moitié du 20^e siècle, force est de constater que le mode coopératif de gestion du logement permet aux loyers de rester très abordables sur du très long terme. L'objectif de l'association Rhino est de conserver les 16 appartements existants et d'y loger 75 personnes à revenu modeste. Pour ce faire, une structure sans but lucratif (telle que la coopérative) nous semble être la meilleure solution. La rénovation légère proposée par Rhino est peu dispendieuse d'énergie, de ressources et de matières premières.

Les loyers après travaux de rénovations des immeubles dans le cadre du projet Rhino seront de 370 francs par personne et par mois⁵.

- Sur le plan de l'environnement humain, le mode de logement communautaire proposé par le projet Rhino encourage l'échange de services et la transmission de connaissances et de savoir-faire. Ce fonctionnement est également propice à endiguer les phénomènes d'isolement social en milieu urbain. Il peut aussi pallier la tragédie moderne de nombreuses familles monoparentales en intégrant celle-ci dans ce qu'on pourrait appeler « **famille élargie en réseau** ». De plus les principes directeurs du projet Rhino visent à allouer une chambre par appartement à des étudiants ou des personnes en formation. De cette manière nous pensons conserver une dynamique de groupe basée sur le renouvellement et l'ouverture.
- Sur le plan de l'écologie, le projet Rhino sauvegarde l'existence du jardin, transformé systématiquement en parking dans les autres projets. Une seule chaudière à « pellets » de bois sera installée pour les deux immeubles⁶. Elle fonctionnera en circuit avec des panneaux solaires passifs⁷ installés sur les pans de toiture arrière des immeubles, en orientation Sud-Ouest. Les cadres de fenêtres

⁵ Voir Plan Financier (Annexe 4)

⁶ Rubrique 24-242 du Devis Général (Annexe 5)

⁷ Rubrique 24-244 du Devis Général (Annexe 5)

seront retravaillés afin d'y adapter des doubles vitrages performants, sans altération visible⁸. Des citernes de récupération d'eau seront aménagées dans le jardin pour l'arrosage.

- Sur le plan culturel, Rhino héberge et participe aux activités de deux associations, **la Cave 12** et **le Bistr'ok**. Ces lieux seront conservés au sein du projet après rénovation. Rhino est et souhaite demeurer un acteur sur la scène culturelle Genevoise. La culture alternative trouve dans des lieux tel que la cave 12 et le Bistr'OK un moyen d'existence auto-géré même avec des moyens très modestes. Haut lieu de la musique expérimentale, la Cave 12 est née en 1989, sous l'impulsion de deux habitants. Elle devient rapidement une escale mondiale pour les artistes de cette branche musicale et obtient la reconnaissance des autorités de la Ville de Genève sous la forme de subventions. Le Bistr'ok offre convivialité, repas équilibrés et bon marché, ainsi qu'une scène de choix à disposition de groupes locaux émergents ou reconnus. De nombreux étudiants s'y rendent à midi depuis dix ans.

2.2 Ressources estimées.

Rhino veut favoriser un logement à vocation sociale et **économique**. Cette exigence signifie que le loyer payé doit correspondre aux moyens financiers des habitants. Le coût d'un projet d'habitation conforme à nos idées doit donc se faire de bas en haut, les disponibilités matérielles déterminant le coût total de la construction.

Ce système implique des concessions quant au niveau d'équipements et de confort, et la **participation** des habitants aux travaux dans les immeubles et à la gestion des espaces.

Pour ce faire l'association Rhino demande aux collectivités de faire l'acquisition de l'objet immobilier et de le remettre en **droit de superficie** à la Coopérative. Rhino investit la totalité de ses fonds propres⁹ pour obtenir un prêt bancaire nécessaire au financement des travaux de rénovation (Annexe 4 : Plan Financier). La participation des habitants n'est volontairement pas comptabilisée dans le plan financier : Nous estimons qu'elle pourrait atteindre 10% du montant total des travaux, et serait reflétée par une baisse du montant des loyers. Dans ce projet, l'association Rhino travaillera en collaboration avec la CIGUE (coopérative de logement à but non lucratif pour personnes en formation) et la CODHA (Coopérative de l'Habitat Associatif).

2.3 Mesures à mettre en œuvre.

Pour la réalisation de son projet Rhino doit continuer dans ses démarches auprès de ses partenaires tels que la Ville de Genève, l'Etat de Genève et la Banque Alternative Suisse. Elle doit surtout convaincre le propriétaire de la validité et de l'intérêt de son projet. Une solution serait un échange de parcelles avec la Ville de Genève ou une Fondation Immobilière de droit public sur l'ensemble.

⁸ Rubrique 22-221.0 du Devis Général (Annexe 5)

⁹ Rubrique 2-26 du Plan Financier (Annexe 4)

2.4 Bilan escompté.

Pérenniser l'expérience de Rhino c'est proposer au centre-ville des logements bon marché et associatifs, améliorer la qualité de vie de ses habitants et de ceux du quartier, permettre un changement de cap dans une vie, (grâce à un allègement des contraintes financières, il est possible d'envisager une réorientation professionnelle), une vie tournée vers un accomplissement poétique et humain plutôt qu'économique.

Rhino se veut un lieu de régénérations et d'expérimentations sociales qui bénéficie à toute la collectivité. Mais aussi vivre en centre-ville signifie ne pas dépendre de la voiture, donc générer moins de pollution, engager moins de frais et gagner du temps. Il s'agit aussi d'encourager dans notre quartier l'hétérogénéité et la diversité de la population

3. Conclusion

L'expérience Rhino, de part sa visibilité, veut encourager et promouvoir un certain mode de vie. Rhino souhaite partager son expérience avec ceux et celles tentés par une aventure semblable. Pour ce faire nous utilisons tous les moyens de communication possible comme la façade, la presse ou le site Internet : <http://rhino.la> . L'association Rhino sait qu'elle s'inscrit dans une continuité, le mouvement squat des années 1970-1980, et la tradition associative très pratiquée à Genève. Son projet spécifique consiste à concrétiser de manière durable une expérience à ce jour précaire.

Le besoin toujours présent de logements associatifs, d'expériences communautaires et le progrès dans l'opinion publique sur tous les sujets de l'environnement urbain ne saurait que bénéficier de l'expérience et la réalisation du projet Rhino.

« Le projet Rhino n'est pas seulement un projet pour le futur, c'est un projet en marche, qui se déroule et se concrétise chaque jour entre pratiques actuelles et buts à venir, selon une démarche d'adaptation constante, de flexibilité, d'expérimentation permanente.

La ville de Genève, caractérisée par une grande diversité d'espaces, d'architectures, d'aménagements différenciés, mais en particulier de gens provenant du monde entier, perdrait un morceau non négligeable de cette diversité avec l'arrêt forcé de l'expérience Rhino. La disparition d'un élément très particulier du paysage social genevois, qui a encore beaucoup à dire. »

MaurizioRUSSO, sociologue et urbaniste, Université de Naples, Université de Genève

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
 Département de l'intérieur, de
 l'environnement et des affaires régionales
Direction général du logement
 26, rue du Stand - C.P.3937 - 1211 Geneve 3

Réf :
 Date : 28 mars 2003
 Dossier No :

363 francs par pers

PLAN FINANCIER	TRAVAUX RHINO
-----------------------	----------------------

Loi du : catégorie :

Requérant : Association / Coopérative RHINO
 Domicile élu : 24 Bd des Philosophes, 12/14 Bd de la Tour
 Architecte :
 Situation de l'immeuble : 24 Bd des Philosophes 12/14 Bd de la Tour
 Parcelle(s) No : Zone :
 Autoris. constr No : PLQ No : Commune : Genève/Plainpalais

1. PRIX DE REVIENT**11. Terrain**

Prix d'Achat: 3'000'000 F et remise en droit de superficie

111. Prix	m ² à	F =	F	
112. Droits de mutation et frais d'acquisition		=	F	
113. Créances SI		=	F = 0	F = 0.0 %
114. Démolition et travaux préparatoires		=	F = 0	F = 0.0 %
115. Frais de constitution de droit de superficie		=	F = 135'000	F = 4.5 % du prix d'achat

12. Construction

121. Logements	m ³ à	F =	F	
122.	m ³ à	F =	F	
123.	m ³ à	F =	F	
124.	m ³ à	F =	F	
Total	0 m ³	=	F	
125. Travaux spéciaux		=	F = 2'600'000	F = 82.5 %
126.		=	F	

13. Aménagements extérieurs

131.	m ² à	F =	F	
132. Raccordements EU EP/SIG		=	F = 157'000	F = 5.0 %

14. Taxes = 45'000 F = 1.4 %

15. Frais financiers

151. Intérêts intercalaires	(5.00 %SI 2'802'000 F 18 mois)		105'075 F	
			2	
152. Frais de notaire et de création de cédules			29'438 F	
	(1.2 % de la dette totale)			
153. Frais Administratifs			50'000 F	
154.		=	F = 184'513	F = 5.9 %

16. Frais divers (1%) = 31'215 F = 1 %

TOTAL INTERMEDIAIRE	3'152'728 F = 98.0 %
----------------------------	----------------------

17. Imprévus (2 % du total intermédiaire) = 63'055 F = 2.0 %

18. Coût total avant bonus à la rénovation = 3'215'782 F = 100.0 %

19. Bonus à la rénovation = 0 F = 0.0 %

20 PRIX DE REVIENT	3'215'782 F = 100.0 %
---------------------------	------------------------------

Dossier No : _____ Date : 28 mars 2003

Page 2

FINANCEMENT

21	1er rang (taux : <u>4.00</u> % ; amortissement : _____)	<u>2'379'679</u>	F =	<u>74.0</u> %
	(créancier : _____)			
22	2e rang (taux : <u>4.00</u> % ; amortissement : _____)	<u>353'736</u>	F =	<u>11.0</u> %
	(créancier : _____)			
23	3e rang (taux : _____ % ; amortissement : _____)	<u>0</u>	F =	<u>0.0</u> %
	(créancier : _____)			
24	Total des hypothèques	<u>2'733'415</u>	F =	_____ %
25	_____		F =	_____ %
	(_____)			
26	Fonds propres (En se basant sur des fonds propres de départ d'environ 300'000 frs, chaque habitant devra payer 2300 frs (remboursables) au moment d'emménager.)	<u>482'367</u>	F =	<u>15.0</u> %
27	Financement total	<u>3'215'782</u>	F =	<u>100.0</u> %

3. EXPLOITATION**31. Etat locatif****363 francs par personne par mois****311. Habitats**

3111.	<u>11</u> logts 7	<u>77</u> pces à	<u>3'111</u>	F =	<u>239'580</u>	F
3112.	<u>4</u> logts 6	<u>24</u> pces à	<u>2'904</u>	F =	<u>69'696</u>	F
3113.	<u>1</u> logts 5	<u>5</u> pces à	<u>2'614</u>	F =	<u>13'068</u>	F
3114.				F =	<u>0</u>	F

Total	<u>16</u> logts	<u>106</u> pces	=	<u>322'344</u>	F
-------	-----------------	-----------------	---	----------------	---

312. Surfaces commerciales

3121.	<u>150</u> m ²	Local commun	à	<u>140</u>	F =	<u>21'000</u>	F
3122.	<u>300</u> m ²	Ateliers	à	<u>120</u>	F =	<u>36'000</u>	F
3123.			à		F =	<u>0</u>	F
3124.			à		F =	<u>0</u>	F
3125.			à		F =	<u>0</u>	F

Total	<u>450</u> m ²	=	<u>57'000</u>	F
-------	---------------------------	---	---------------	---

313. Garages

3131.		places sous-sol	à		F =	<u>0</u>	F
3132.	<u>8</u>	places extérieures	à	<u>3'600</u>	F =	<u>28'800</u>	F
3133.			à		F =	<u>0</u>	F
3134.			à		F =	<u>0</u>	F
3135.		park visiteurs	p.m.				

Total	<u>10</u> emplacements	=	<u>28'800</u>	F
-------	------------------------	---	---------------	---

Total état locatif	=	<u>408'144</u>	F
--------------------	---	----------------	---

32. Subvention

_____ %s/	_____ % du P.R. soit s/	_____ F (HM Ff) =	_____ pm. F
-----------	-------------------------	---------------------	-------------

33. RENDEMENT BRUT7.65 %408'144 F

Dossier No : _____ Date : 28 mars 2003

Page 3

		Rendement brut:		408'144 F	
34. Intérêts et charges					
341. 1 ^{er} rang	4.00 % s/	2'379'679	F =	95'187	F
342. 2 ^e rang	4.00 % s/	353'736	F =	14'149	F
343. 3 ^e rang	0.00 % s/	0	F =	0	F
344. Réserve sur taux	0.75 % s/	2'733'415	F =	20'501	F
345. Droit de superficie	4.00 % s/	3'215'782	F =	128'631	F
348. Charges	2.49 % s/	3'215'782	F =	80'000	F
Total des intérêts et charges				338'468 F	

35. RENDEMENT NET	14.44 %	69'676 F
-------------------	---------	----------

36. Amortissements					
361. 1 ^{er} rang	2.00 % s/	2'379'679	F =	47'594	F
362. 2 ^e rang	2.00 % s/	353'736	F =	7'075	F
363. _____	% s/		F =		F
Total des amortissements				54'668 F	

37. DISPONIBLE	3.11 %	15'007 F
----------------	--------	----------

4. DONNEES COMPARATIVES COMPLEMENTAIRES

41. Incidence terrain :		F par m ³ construit	
42. Surfaces et volumes :			
421. Surface locative brute	logements	=	m ² 0.0 %
	locaux commerciaux	=	450 m ² 100.0 %
Total			450 m ² 100.0 %
422. Surface brute par pièce		=	0.00 m ²
423. Surface nette par pièce		=	m ²
424. Coefficient d'utilisation		=	
425. Volume moyen par pièce		=	0.00 m ³
426. Nombre moyen de pièces par logement		=	6.63 pièces

43. Etat locatif logements

431. Logements subventionnés		par pièce		par m ² brut		par m ² net	
4311. Loyer	F	%	=	F	=	F	F
4312. Subvention	H/M F	%	=	F	=	F	F
Total	0 F	%	=	0 F	=	F	F
432. Logts hors prest.	F	=	F	=	F	F	F

Date et signature du requérant :