

*Date de dépôt: 5 janvier 2004*

*Messagerie*

## **Rapport de la Commission des pétitions chargée d'étudier la pétition « Sauvons Rhino ! »**

### RAPPORT DE LA MAJORITÉ

#### **Rapport de M. Pierre Weiss**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

D'un côté, le droit de propriété (y compris sa traduction en un projet de rénovation sans aide étatique de grands appartements à des conditions financièrement favorables pour des locataires, singulièrement des familles). De l'autre, le droit au logement dans sa variante « squattante » défendue avec tous les moyens de l'Etat de droit d'une société libérale par Rhino<sup>1</sup> qui se

---

<sup>1</sup> Rhino signifie alternativement – ou successivement – « Retour des Habitants dans les Immeubles Non Occupés » ou « Restons Habiter les Immeubles que Nous Occupons ». (Voir l'annexe 1 « Projet Rhino » préparé pour le « Dossier de candidature pour la bourse cantonale du développement durable »).

On retiendra notamment la citation suivante du « bilan escompté » (2.4) :  
« Pérenniser l'expérience de Rhino, c'est proposer au centre-ville des logements bon marchés et associatifs, améliorer la qualité de vie de ses habitants et 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 ».

veut le héraut d'une mouvance culturellement et socialement alternative, dont l'audace est à l'image de sa corne homophone. Ainsi se résume l'enjeu de la pétition déposée par cette association. Un enjeu qui occupe à nouveau ce Grand Conseil<sup>2</sup>, et peut-être pas pour la dernière fois !

Cette pétition a en l'occurrence fait l'objet, à cinq reprises, de l'attention de la commission des pétitions siégeant sous la présidence de M. Olivier Vaucher, le 14 avril 2003, et de M. André Reymond, les 28 avril, 19 mai, 26 mai et 10 novembre 2003. Madame Stéphanie Downing en a tenu avec précision les procès-verbaux.

**Les séances de la commission lui ont permis de prendre successivement connaissance des points de vue, pour le moins contradictoires, des pétitionnaires, de l'Etat et du propriétaire avant d'opter, à une majorité de six (Entente) contre trois (Alternative) et une abstention (UDC), pour le dépôt de cette pétition sur le bureau de ce Grand Conseil.**

Compte tenu des manifestations, voire des mascarades ayant accompagné le traitement par ce Grand Conseil de l'« affaire Rhino », le rapporteur de majorité (remplacé lors de la dernière séance) renonce à tout commentaire dans le cadre de ce rapport, si ce n'est de mentionner son appui à la décision de dépôt. Ses notes de bas de page ont pour fonction de compléter et de préciser la relation des propos tenus en commission. Il ne manquerait toutefois pas d'exprimer son point de vue en séance plénière, les circonstances l'y conduisant.

### *Teneur et but de la pétition*

---

Quant à la conclusion (3), on en citera la phrase suivante :

« L'expérience Rhino, de part (sic !) 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 (re-sic !) les moyens de communication possible comme la façade, la presse ou le site internet (...). 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. (...) ».

<sup>2</sup> Voir l'annexe 2 « Rapport du Conseil d'Etat du 10 avril 2002 au Grand Conseil sur la motion de Mme et MM. Rémy Pagani, David Hiler et Françoise Schenk-Gottret demandant d'ouvrir sans délai une politique de concertation avec l'association Rhino » du 4 décembre 1997 ».

Pour les 3799 signataires appuyant l'association Rhino, « son projet de logement associatif, humain et bon marché (...) répond à un besoin réel de tout une partie de la population ». D'autant qu'il s'accompagne d'à-côtés culturels et conviviaux (la salle Cave 12 et le café Bistr'ok).

Et de mettre en cause le projet du propriétaire « qui persiste dans ses opérations à but manifestement spéculatif en profitant de l'aide publique » ainsi qu'un administrateur de la société immobilière appartenant au propriétaire « pour sa participation active auprès des spéculateurs immobiliers (...) aujourd'hui reconnus comme les principaux responsables du pillage de la Banque cantonale genevoise ».

Ce cadre planté, la pétition invite les autorités à « tout mettre en œuvre pour réaliser le projet Rhino ».

### *Audition des pétitionnaires*

Détaillant les différentes facettes du projet Rhino présenté comme « un squat avec un but », M. Maurice Pier, membre de l'association, précise d'emblée que en plus de ses composantes culturelle et associative, il s'agit, après quinze ans qui ont permis de mûrir, de « sortir les immeubles concernés du marché de l'immobilier ». Selon lui, de nombreuses autorités se seraient même prononcées en faveur du projet Rhino « mais le côté sacré de la propriété immobilière s'insinue partout ». Et de « **déplorer que le logement soit un droit, mais qu'il soit soumis à l'obligation de payer des loyers** »<sup>3</sup> !

Un plan de rénovation a été élaboré<sup>4</sup> qui dépend toutefois de la vente à Rhino des immeubles squattés. Selon M. Pier, **l'appui de l'Etat est à entendre au sens de la réquisition des biens ou de leur vente forcée**. Ces moyens sont justifiés par l'utilité publique du projet et la spéculation dont font l'objet les immeubles concernés. L'utilité publique lui paraît notamment prouvée par l'environnement humain de son projet qui a permis à certains squatters de recréer des liens sociaux ainsi que par le côté culturel de la Cave 12 présentée comme « une étape mondiale du circuit de la musique expérimentale », selon sa réponse au président (L). **Le type d'habitat de Rhino est encore comparé au « Montmartre du 19<sup>e</sup> siècle »** par M<sup>me</sup> Oona Connolly, autre membre de l'association. M. Maurice Pier reconnaît toutefois, en répondant à la question d'un commissaire (S), que l'appui étatique tel que souhaité fait défaut.

---

<sup>3</sup> Une déclaration pour le moins savoureuse ! (Note du rapporteur).

<sup>4</sup> Cf. annexe 1.

A la question d'un commissaire (S), il est précisé que quelque 65 à 70 personnes, étudiants pour la plupart, y vivent ; des enfants y sont nés.

Concrètement, le projet envisage, après rénovation pour un montant de 2,7 millions de francs, 75 logements (pièces) mis à disposition contre l'achat d'une part coopérative d'entrée de 2300 F et un loyer mensuel de 370 F. Dix à quinze logements (pièces) seraient réservés aux étudiants<sup>5</sup>.

Des éléments relatifs aux relations entre Rhino et le propriétaire sont présentés, à la suite de la question d'un commissaire (AdG). Il en ressort notamment que le propriétaire a refusé une vente pour un montant de 3 millions. **M. Maurice Pier le suspecte de vouloir « se débarrasser de Rhino afin de pouvoir revendre l'immeuble beaucoup plus cher ». Il ajoute que celui-là entend bénéficier d'une aide de l'Etat au titre de la législation sur les HLM<sup>6</sup>.**

**M. Maurice Pier annonce d'ores et déjà une opposition de Rhino à la délivrance au propriétaire d'une autorisation de transformer.**

Répondant à un commissaire (Ve), il ajoute que, lors d'une entrevue avec M. Ferrazzino, conseiller administratif de la Ville de Genève, le propriétaire aurait envisagé d'échanger les immeubles squattés par Rhino contre la parcelle de l'Alhambra ; pour sa part, la Ville aurait proposé de racheter les biens pour les remettre à Rhino en droit de superficie, toujours pour 3 millions de francs.

**De ses déclarations, il ne ressort pas que Rhino possède les moyens nécessaires à l'achat des biens immobiliers en cause ; ses membres disposeraient en revanche, des fonds propres minimaux.**

**A la question d'un commissaire (R) sur la disponibilité de Rhino à envisager un déménagement, il est répondu que le projet est fortement lié à son emplacement au centre-ville.** Au surplus, la Ville ne possède pas, à ses yeux, d'immeubles pouvant loger 75 personnes tel que ceux actuellement squattés par Rhino.

A la question du rapporteur de majorité, les relations avec le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL) sont présentées comme bonnes. Celui-là a d'ailleurs permis l'ouverture de négociations entre le propriétaire et Rhino<sup>7</sup>. Mais **Rhino revendique un logement associatif, et ne s'inscrit pas dans la logique du logement social et de la législation qui le régit.**

---

<sup>5</sup> Soit une minorité (note du rapporteur).

<sup>6</sup> Une affirmation obsolète, à teneur des éléments présentés par le DAEL (cf. annexe 2).

<sup>7</sup> Conformément à la première invite de la M 1167.

Répondant à une seconde question sur la cohérence entre l'expérience de squat de Rhino, illégale, et le recours à des instruments de l'Etat de droit, tels la pétition, M. Maurice Pier explique que « les lois ne sont pas préexistantes à la légitimité » d'une action.

En outre, selon sa conception, « l'Etat de droit devrait garantir le droit au logement ». Poursuivant sur son acception de l'abus du droit de propriété, il considère que la spéculation en est un exemple et donc que « le droit de propriété dans ce cas s'oppose directement au droit au logement ».

Il ajoute, concernant la plainte du propriétaire pour dégâts à la propriété à la suite des peintures sur les parois des immeubles squattés, que celles-là sont solubles à l'eau et n'ont pas attaqué la mollaſse.

M. Maurice Pier explique enfin, non sans humour, que la corne accrochée hors toute légalité sur la façade de l'immeuble y restera si elle est classée comme monument historique !

S'agissant des rapports avec les SIG qui intéressent le président (L), il précise qu'après un refus initial des SIG de poser des compteurs à eau et à électricité et un refus de Rhino d'honorer une facture de 140 000 F (autour de l'an 2000), chaque squatter paie désormais sa consommation d'eau et d'électricité, car des compteurs ont été posés.

Il confirme encore, pour répondre à un commissaire (R) que tant la Cave 12 que le Bistr'ok vendent de l'alcool<sup>8</sup>.

Cette audition permet encore aux commissaires de recevoir les statuts de l'association et de la coopérative Rhino, ainsi que ses comptes<sup>9</sup>.

### *Audition de la représentante du DAEL*

Rédactrice pour le Conseil d'Etat de la réponse de ce dernier à la motion M 1167-A<sup>10</sup>, M<sup>me</sup> Françoise Barbier-Meleshko déclare connaître le dossier du squat Rhino dès le début. Et de donner **d'emblée des informations qui infirment certaines assertions de la pétition.**

Elle précise ainsi que si les immeubles avaient fait dans le passé l'objet de transactions spéculatives, **le propriétaire actuel « a racheté les créances à un prix correct »** pour un montant de 2,6 millions de francs, soit le dixième

---

<sup>8</sup> Vraisemblablement sans patente, compte tenu du statut de squat (note du rapporteur).

<sup>9</sup> Voir les statuts de la coopérative (annexe 3) et de l'association Rhino (annexe 4), ainsi que les comptes de pertes et profits pour 2001 et 2002 (annexe 5).

<sup>10</sup> Cf. annexe 2.

de la valeur pour laquelle l'UBS (et non la BCGe, seule mentionnée, à tort, dans la pétition) avait fourni des fonds aux acteurs antérieurs dès 1978. Concernant certains reproches faits par les pétitionnaires au propriétaire, elle rappelle en outre qu'il a les moyens de ses opérations et que « les banques lui font confiance ». Elle indique encore que le propriétaire est au demeurant en attente de l'inscription au registre foncier de l'un des trois immeubles concernés (14, bd de la Tour), ces opérations ayant déjà été effectuées pour les deux autres (12, bd de la Tour et 24, bd des Philosophes).

Elle ajoute que **son deuxième projet de « rénovation sans luxe » « n'implique aucune subvention de l'Etat », contrairement à ce qu'affirme la pétition**, point qui préoccupe un commissaire (L). A noter toutefois qu'un premier projet s'inscrivait dans le dispositif HLM. **Les pétitionnaires n'engagent qu'eux-mêmes, ajoute-t-elle, lorsqu'ils affirment que le propriétaire « persiste dans ses opérations à but spéculatif ».**

**Ce deuxième projet a de plus fait l'objet de préavis favorables de la Ville, y compris pour l'affectation intérieure des locaux, et de la commission cantonale des monuments et des sites.**

Concernant le projet de Rhino qui demande un droit de superficie, elle remarque qu'il se limite à une rénovation de l'enveloppe des immeubles, laissant aux coopérateurs la charge de rénover l'intérieur.

A la question d'un commissaire (Ve), elle répond que **l'Etat sera en mesure de contrôler les loyers** demandés par le propriétaire en application de la LDTR. Quant au choix des locataires, il n'est pas précisé dans le deuxième projet, alors que le premier envisageait une relocation prioritaire des squatters de Rhino, selon la réponse donnée à un autre commissaire (R).

**Le rapporteur de majorité souhaitant être au fait de l'existence de réticences éventuelles du DAEL face au projet du propriétaire, il lui est répondu par la négative. Dès l'inscription au registre foncier, l'autorisation sera accordée**<sup>11</sup>. L'Etat se bornera à demander une diminution des montants des loyers (moins de 2000 F pour un appartement de sept pièces, selon l'estimation du rapporteur de majorité), pour tenir compte de l'évolution des taux hypothécaires.

Il est aussi indiqué, à la suite de la question d'un commissaire (S), que des discussions concernant un éventuel achat ont eu lieu entre le propriétaire et

---

<sup>11</sup> « Il n'est pas envisageable de retenir plus longtemps la délivrance de l'autorisation de construire complémentaire sollicitée par le propriétaire basée sur un plan financier du 28 février 2002 (cf. annexe 2, p. 6).

une fondation de droit public agissant comme intermédiaire de Rhino. **Ces pourparlers n'ont pas abouti, notamment en raison d'une part de l'insolvabilité de Rhino, d'autre part de l'évolution des positions de négociation du propriétaire**<sup>12</sup>.

Quant aux discussions avec la Ville, qui intéressent un autre commissaire (R), celles-là ont aussi échoué, selon la représentante du DAEL<sup>13</sup>. A noter que **les partis de l'Entente ont fait part de leur intention de lancer un référendum** si une telle transaction avait eu lieu. Une intention récemment confirmée<sup>14</sup>.

---

<sup>12</sup> Voir les citations du rapport de M<sup>e</sup> Lachat (in annexe 2, p. 4). Les extraits suivants méritent notamment d'être retenus :

« A l'issue de nos démarches, nous constatons que « l'affaire Rhino » aurait pu trouver une issue satisfaisante si les occupants des trois immeubles concernés avaient accepté de conclure un bail de 10 ans, moyennant un loyer annuel de 180 000 F, qui leur était proposé par le Dr Schröder ».

« (...) On notera que les habitants des immeubles n'ont, à notre connaissance, payé aucun loyer à ce jour. De fait, ils ont (auraient) pu constituer des économies (...) ».

« Les autres solutions envisagées par les occupants, soit l'achat des créances et/ou des immeubles se heurtaient de notre point de vue à plusieurs difficultés. D'une part, les occupants n'avaient ni le désir, ni vraisemblablement les moyens d'assumer toutes les procédures nécessaires à l'acquisition des droits fonciers. D'autre part, les habitants ne disposaient pas de suffisamment de fonds propres pour acheter les immeubles et procéder aux travaux. Preuve en est que les occupants entendaient obtenir de la Fondation Vernier Aviation et/ou de la Fondation Cité Nouvelle II des financements (...) ».

<sup>13</sup> L'annexe 2 précise (p. 5) à propos de négociations qui ont eu lieu en mars 2000 :

« Il n'a pas été possible de mettre les parties d'accord sur un prix et des conditions présentables au Conseil municipal, de sorte que les négociations ont été abandonnées ».

Le propriétaire a lors décidé de ne plus vendre ses biens, malgré une ultime proposition faite à Rhino le 23 juillet 2003 de bail associatif pour 20 ans, cautionné par le Canton ou la Ville, et d'une hypothèque de 2,5 millions de francs. Celle-là a été considérée excessive par l'avocat de Rhino (p. 5).

<sup>14</sup> Voir l'article, accompagné d'une chronologie, de la *Tribune de Genève* du 5 décembre 2003 « Mythique squat Rhino : offre d'achat de la Ville ? L'Alternative invite l'Exécutif à démarcher le propriétaire. L'Entente menace d'un référendum » (annexe 6).

En substance, l'Alternative a adopté une motion invitant le Conseil administratif à acheter les immeubles squattés par Rhino. Celui-là s'est déclaré d'accord, pour autant que le prix soit acceptable. Et la *Tribune* d'ajouter : « La motion reste certes symbolique, puisque les deux bâtiments (...) ne sont pas officiellement à vendre. Elle n'en a pas moins permis aux groupes politiques (...) de réaffirmer des choix sociétaux ».

En conclusion, et en réponse à un commissaire (Ve), elle estime que **les chances du projet Rhino sont faibles, « sauf si Rhino trouve trois millions pour racheter les bâtiments »**<sup>15</sup>. D'autre part, elle n'est pas informée de négociations entre le propriétaire et des fondations de droit public pour la rachat des immeubles. Elle note que lesdites fondations n'accordent pas de droit de superficie.

### *Audition du propriétaire*

Accompagné de M<sup>e</sup> Bénédicte Fontanet et de M. Jean-Luc Richardet, architecte, M. Michael Schröder, propriétaire des immeubles squattés par Rhino, conteste que son projet relève d'une opération spéculative et en souligne au contraire le rendement très bas et la destination familiale des locations permises par son projet.

Il s'indigne, de plus, du fait que les squatters vivent depuis plus de quatorze ans dans ces immeubles. Compte tenu des propositions qu'il leur a faites au fil de quatre ans de négociations, et qui ont toutes été refusées, il estime même que ceux-là se livrent à une occupation spéculative en voulant acquérir un bien au-dessous de son prix, voire qu'ils reflètent des idées bourgeoises dans leur désir de propriété ! Les contacts avec les squatters ayant dégénéré, il a même été agressé par la teneur d'affiches rédigées par Rhino.

Quant à Me Fontanet, qui rappelle la durée de l'affaire Rhino, les intentions du propriétaire de rénover ses immeubles en application de la LDTR pour des loyers variant entre 1'800 F et 2'200 par appartement, l'attention que lui ont déjà donnée une commission de ce Grand Conseil et le DAEL ainsi que le caractère à certains égards diffamatoire de la pétition, il en demande le classement.

Il souligne encore que **le propriétaire s'est trouvé à négocier contre son gré, à la demande du Conseil d'Etat, sans aucune intention de vendre ses**

---

Morceaux choisis. Pour un représentant de l'AdG, les squatters ont acquis au fil des ans « un droit de propriété morale », un droit qualifié d' « escroquerie intellectuelle » par un libéral. Lui fait écho une déclaration socialiste selon laquelle les squats sont certes illégaux, mais légitimes », ce qui équivaut aux yeux d'un autre libéral à une « déconstruction juridique ». Le PDC n'entend pour sa part nullement « cautionner l'institutionnalisation d'un squat ». Au slogan « la loi ou l'anarchie » lancé par un UDC répond le « Révoltons-nous » ! du PdT.

Choix sociétaux ou dialogue de sourds, à chacun de conclure...

<sup>15</sup> Et pour autant que le propriétaire vende ses immeubles à Rhino. (Note du rapporteur).



**biens**, avec le représentant d'une fondation de droit public, M<sup>e</sup> Lachat et avec Me Ziegler. Il évoque l'écart entre un prix de vente demandé par le propriétaire, soit 3,3 millions, et l'offre des squatters, allant de 1 million à 1,5 million de francs, ainsi qu'une lettre de ces derniers « enjoignant M. Schröder d'accepter parfois de faire de mauvaises affaires »<sup>16</sup>.

Concernant les contacts avec la Ville, il indique que le prix de vente demandé était trop élevé pour celle-là. Par ailleurs, les squatters de Rhino s'opposaient à une location. Au sujet de l'échange de terrain évoqué les pétitionnaires qui inspire une question à un commissaire (AdG), il répond que l'Alhambra n'a pas été spécifiquement mentionné. Il conclut en soulignant qu'après avoir été opposé au projet du propriétaire, M. Christian Ferrazzino, conseiller administratif, « s'est félicité dans un préavis du projet (actuel) basé sur la LDTR »<sup>17</sup>.

Quoique habitué au caractère parfois vif, voire accusatoire de la vie politique, Me B. Fontanet trouve que la partie de la pétition le concernant (3<sup>e</sup> paragraphe) est d'une tonalité désagréable. Il conteste aussi le fait que M. Schröder ait bénéficié d'une quelconque aide publique dans ses opérations immobilières.

**Revenant sur une distinction faite par le rapporteur de majorité entre le projet de Rhino de « logement associatif, humain et bon marché » et celui de M. Schröder qui partage avec le précédent ces deux dernières qualités, M<sup>e</sup> Bénédicte Fontanet considère que l'objectif de Rhino est politique plus qu'associatif.**

Il conclut que **le propriétaire n'entend plus négocier avec Rhino** et répond positivement à la demande d'un commissaire (AdG) lui priant de rédiger une note sur la question de l'inscription de l'un des immeubles au registre foncier<sup>18</sup>.

Pour sa part, M. J.-L. Richardet indique qu'une fois rénovés les immeubles offriront 119 pièces en 19 appartements. Leur mise à disposition pourrait se faire d'ici douze à dix-huit mois, à condition d'un début immédiat des travaux et en fonction des délais pris pour accorder les autorisations nécessaires.

**Il est encore précisé à un commissaire (Ve) que les travaux seront effectués en deux temps pour permettre aux squatters de retrouver un**

---

<sup>16</sup> Lettre non transmise à la commission des pétitions.

<sup>17</sup> Préavis non transmis à la commission des pétitions.

<sup>18</sup> Note non transmise à la commission des pétitions.

logement et que certains squatters pourront bénéficier d'un appartement.

### *Discussion et vote*

Malgré son inscription à l'ordre du jour, la proposition de vote sur la pétition « Sauvons Rhino » fait l'objet d'une demande d'ajournement par un commissaire (AdG) jusqu'à obtention d'une position du DAEL sur le logement associatif. Un commissaire (S) rappelle que divers documents n'ont pas été fournis. Le président lui répond que le secrétariat du Grand Conseil a accompli plusieurs rappels ; toutefois, il n'est pas possible d'exiger des personnes auditionnées la fourniture de quelque document que ce soit. Un autre commissaire (L) estime pour sa part que toutes les auditions nécessaires ont eu lieu et qu'il est donc possible de passer au vote. Un débat est toutefois souhaité par un commissaire (S) qui craint une décision précipitée.

A ce stade, une motion d'ordre demandant un vote immédiat est proposée par un commissaire (L), ce qui préoccupe un autre commissaire (AdG). Celle-là est acceptée par 7 voix (2 PDC, 1 R, 3 L, 1 UDC) contre 3 (1 AdG, 1 S, 1 Ve).

Le dépôt de la pétition sur le bureau du Grand Conseil est proposé par un commissaire (L), appuyé par un autre (PDC). Un commissaire (R) souligne que l'affaire Rhino, vieille de plus d'une décennie, est le fait de personnes qui ne respectent ni lois, ni règles, pas même celles régissant l'affichage, comme en témoigne la corne de Rhino. La population en est irritée. Un règlement de la question selon la loi doit prévaloir. Il se rallie donc à la proposition de dépôt.

En revanche, un commissaire (Ve) propose un renvoi au Conseil d'Etat de la pétition pour lui donner un signe sur les besoins en logement associatif. Genève a su éviter beaucoup de problèmes liés aux insatisfactions de la jeunesse, mais il importe, à ses yeux, de ne pas nier l'émergence de nouveaux besoins, quand bien même ils ne reflètent pas ceux de la majorité de la population. Sa position est partagée par un commissaire (S) qui estime que « le Grand Conseil doit être le relais des préoccupations d'une partie de la population » ; à cet effet, il mentionne notamment les difficultés des étudiants à trouver logement à leur pied et souhaite que l'Etat puisse octroyer des droits de superficie. Enfin, un commissaire (AdG) considère que le logement associatif est à tort négligé.

Malgré le rappel de ces éléments, la proposition de renvoi de la P 1415 au Conseil d'Etat n'est acceptée que par 3 voix (1 AdG, 1 S, 1 Ve) contre 6 voix qui s'y opposent (2 PDC, 1 R, 3 L) et une abstention (1 UDC).

**La commission décide alors de déposer la pétition sur le bureau du Grand Conseil par 6 voix (2 PDC, 1 R, 3 L) contre 3 voix (1 AdG, 1 S, 1 Ve) et une abstention (1 UDC).**

Un rapport de minorité est annoncé.

## **Pétition (1415)**

### **Sauvons Rhino !**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Les soussignés soutiennent les démarches de l'Association Rhino pour la réalisation de son projet de logement associatif, humain et bon marché. Ce projet répond à un besoin réel de toute une partie de la population. De plus, il permet d'offrir sur la place de Genève des activités culturelles et conviviales dans les lieux ouverts au public (Cave 12 et Bistr'ok).

Les soussignés témoignent en outre de leur préférence pour le projet Rhino face à celui du propriétaire, M. Schröder. Ce dernier, malgré de multiples offres de rachat ou de location de la part de l'Association Rhino, persiste dans ses opérations à but manifestement spéculatif en profitant de l'aide publique. M. Schröder, en son nom propre ou en celui de sa société Vergell Casa S.A., est en effet déjà propriétaire d'au moins huit immeubles en Ville de Genève, tous acquis à très bas prix.

Les soussignés considèrent également que les Autorités ne peuvent ignorer le rôle de l'administrateur de Vergell Casa, Me B. Fontanet pour sa participation active auprès des spéculateurs immobiliers. Ces derniers sont aujourd'hui reconnus comme les principaux responsables du pillage de la Banque cantonale de Genève.

Pour ces raisons, les soussignés demandent aux Autorités de la Ville et du canton de Genève de ne pas être les fossoyeurs d'un projet et d'une expérience exceptionnels, au nom du sacro-saint « marché de l'immobilier », et de tout mettre en œuvre pour réaliser le projet Rhino.

N.B. : 3799 signatures  
*Association Rhino*  
Case postale 367  
1211 Genève 12

Ann. 1

## 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**.<sup>1</sup>

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 Caye 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.

<sup>1</sup> 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-communautaire<sup>2</sup>.

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 spéculatif<sup>3</sup>. **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 projet<sup>4</sup>.

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

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

<sup>2</sup>Appartements 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**.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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<sup>e</sup> 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 mois<sup>5</sup>.**

- 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 immeubles<sup>6</sup>. Elle fonctionnera en circuit avec des panneaux solaires passifs<sup>7</sup> installés sur les pans de toiture arrière des immeubles, en orientation Sud-Ouest. Les cadres de fenêtres seront retravaillés afin d'y adapter des doubles vitrages performants, sans altération visible<sup>8</sup>. Des citernes de récupération d'eau seront aménagées dans le jardin pour l'arrosage.

<sup>5</sup> Voir Plan Financier (Annexe 4)

<sup>6</sup> Rubrique 24-242 du Devis Général (Annexe 5)

<sup>7</sup> Rubrique 24-244 du Devis Général (Annexe 5)

<sup>8</sup> Rubrique 22-221.0 du Devis Général (Annexe 5)

- 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 propres<sup>9</sup> 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.

<sup>9</sup> 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://www.wild.ch/rhino>. 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*

### Annexes :

1. Statuts de l'association RHINO.
2. Statuts de la Coopérative RHINO.
3. Formulaire de Demande définitive d'autorisation de construire.
4. Plan Financier.
5. Devis Général.
6. Plan parcellaire.

J.-M. Onesta - A. Vaucher, architectes  
21 Bd St Georges 1205 Genève  
Tél. : 079 508 15 43

### Descriptif - Projet 12, 14 Bd de la Tour et 24, Bd des Philosophes – décembre 2002

Le projet de rénovation des immeubles susmentionnés propose un assainissement complet des bâtiments, notamment de leur enveloppe (étanchéité, isolation) et de leurs installations, des réparations ponctuelles, l'installation d'un chauffage central et de panneaux solaires de préchauffage de l'eau. Il s'agit avant tout d'assurer la salubrité et la sécurité de ces immeubles. Tous les travaux sont réalisés par des entreprises.

Le second œuvre n'est pas réalisé: sauf réparations ponctuelles, les appartements où vivent actuellement 60 habitants restent dans leur état actuel. Il s'agit avant tout de stopper la dégradation des bâtiments et d'assurer leur bon état général pour les prochaines décennies.

Le bail envisagé est de type associatif.

Le programme répond à une demande sociale bien présente et qui ne trouve pratiquement pas d'offre actuellement sur le marché: la recherche d'un habitat économique où la gestion et l'entretien sont assurés par les habitants.

Ce projet a été élaboré avec les habitants de l'immeuble. Il se veut la formalisation d'un mode de vie, et d'une façon de penser l'habitation et sa mise en oeuvre.

## Descriptif des travaux de rénovation (12, 14 Tour, 24 Philosophes)

### Structure:

- Renforcement (par-dessous) de quelques solives dégradées à chaque étage.
- En toiture, changement complet du chevonnage, des sablières et de la faîtière.

### Isolation et étanchéité:

- Remplacement complet de la couverture actuelle en ardoises par une nouvelle couverture en ardoises.
- Nouvelle ferblanterie complète en toiture y.c. descentes d'eau pluviale.
- Sous-couverture et isolation des combles, par-dessus le nouveau chevonnage.
- Réfection des souches de cheminées en toiture.
- Façades: réfection partielle du crépi, peinture. Réfection des encadrements et tablettes des ouvertures, pas de nouveaux volets ni stores.
- Modification des fenêtres par l'insertion de vitres isolantes sur les fenêtres existantes, remplacement des fenêtres les plus dégradées.

### Chauffage:

- Centralisation de la production de chaleur: installation d'une chaudière à gaz et de radiateurs à vannes thermostatiques dans les appartements.
- Préchauffage solaire de l'eau chaude sanitaire.

### Ventilation:

- Ventilation mécanique des salles de bains aveugles.

### Sanitaires:

- Adaptation des réseaux, mise en séparatif, sacs E.P., regards.
- Dépose complète de l'installation existante et pose d'une nouvelle installation d'alimentation en eau, montée en apparent. Raccordement chaudière.
- Dépose complète de l'installation existante et pose d'une nouvelle installation d'évacuation des eaux claires et usées, montées en apparent.
- Raccordement au réseau gaz, pose d'une nouvelle installation d'alimentation en gaz pour les cuisines et raccordement chaudière.

### Électricité:

- Dépose et repose complète des installations.

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 Genève 3

Réf. : .....  
 Date : .....  
 Dossier No : .....

**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

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

**12. Construction**

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

**13. Aménagements extérieurs**

131. ....	m <sup>2</sup> à	F =	.....	F =	.....
132. <i>Raccordements EU EP/SIG</i>			<u>157'000</u>	F =	<u>157'000</u> F = <u>5.0</u> %

**14. Taxes**

= 45'000 F = 1.4 %

**15. Frais financiers**

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

**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 : \_\_\_\_\_ Page 2

**2. FINANCEMENT**

21. 1er rang (taux: 4.00 % ; amortissement : _____ ) (créancier : _____ )	2'379'679 F = 74.0 %
22. 2e rang (taux: 4.00 % ; amortissement : _____ ) (créancier : _____ )	353'736 F = 11.0 %
23. 3e rang (taux: _____ % ; amortissement : _____ ) (créancier : _____ )	0 F = 0.0 %
24. Total des hypothèques	2'733'415 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.)	482'367 F = 15.0 %
27. Financement total	3'215'782 F = 100.0 %

**3. EXPLOITATION****31. Etat locatif****0 francs par personne par mois****311. Habitations**

3111. 11 logts 7	77 pces à 0 F = 0 F
3112. 4 logts 6	24 pces à 0 F = 0 F
3113. 1 logts 5	5 pces à 0 F = 0 F
3114. _____	à _____ F = 0 F

Total 16 logts 106 pces = 0 F

**312. Surfaces d'activités**

3121. 150 m <sup>2</sup>	Locaux communs à 140 F = 21'000 F
3122. 300 m <sup>2</sup>	Ateliers à 120 F = 36'000 F
3123. _____ m <sup>2</sup>	à _____ F = _____ F
3124. _____	à _____ F = _____ F
3125. _____	à _____ F = _____ F

Total 450 m<sup>2</sup> = 57'000 F**313. Garages**

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

Total 10 emplacements = 28'800 F

Total état locatif = 85'800 F

**32. Subvention**

\_\_\_\_\_ %s/ \_\_\_\_\_ % du P.R. soit s/ \_\_\_\_\_ F ( HM FI ) = \_\_\_\_\_ pm F

**33. RENDEMENT BRUT**

1.61 %

85'800 F

Dossier No : \_\_\_\_\_ Date : \_\_\_\_\_

Page 3

				Rendement brut:	85'800 F
<b>34. Intérêts et charges</b>					
341. 1 <sup>er</sup> rang	4.00 % s/	2'379'679	F =	95'187	F
342. 2 <sup>e</sup> rang	4.00 % s/	353'736	F =	14'149	F
343. 3 <sup>e</sup> 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

<b>35. RENDEMENT NET</b>	-52.38 %	-252'668 F
--------------------------	----------	------------

**36. Amortissements**

361. 1 <sup>er</sup> rang	2.00 % s/	2'379'679	F =	47'594	F
362. 2 <sup>e</sup> rang	2.00 % s/	353'736	F =	7'075	F
363. _____	% s/		F =		F

Total des amortissements 54'668 F

<b>37. DISPONIBLE</b>	-63.71 %	-307'337 F
-----------------------	----------	------------

Date et signature du requérant :  
 \_\_\_\_\_

DEVIS GENERAL

Immeubles Tour 12 &amp; 14, Philosophes 24

10/12/02

J.M.O&amp;A.V.

12&amp;14:Tour 24:Philosophes

TOTAL

art. Texte 7750m3 6400m3 Devis&amp;Estim. Mise à jour '02 ou nouveau prix

1	Travaux préparatoires					58 080,00
10	Relevés, études géotechniques					
101	Relevés					
15	Adaptation du réseau de conduites existant					48 400,00
152	Canalisation	12 000,00	12 000,00			24 000,00
153	Electricité	5 000,00	5 000,00			10 000,00
155	Eau et gaz	7 200,00	7 200,00			14 400,00
19	Honoraires					9 680,00
191	Architecte (sur art. 15)	4 840,00	4 840,00			9 680,00
2	Bâtiment					2 208 162,80
20	Excavation					23 500,00
201	Fouilles en pleine masse	12 800,00	19 700,00			23 500,00
201,1	Terrassements	12 800,00	19 700,00			
21	Gros oeuvre 1	303218	250400			540 548,00
211	Travaux de l'entreprise de maçonnerie	126 900,00	121 544,00	250 444,00	300 532,80	
211,1	Echafaudages	61 228,00	54 500,00		115 726,00	
211,6	Maçonnerie & Béton armé	67 674,00	67 044,00		134 718,00	
214	Construction en bois	89 544,00	88 802,00		158 346,00	190 015,20
214,2	Charpente, isolation, plafonds	59 544,00	48 802,00		108 346,00	
214,3	Solivage	19 000,00	8 000,00		20 000,00	
214,4	Traitement du solivage rez	18 000,00	18 000,00		30 000,00	
214,5	Travaux orfèvre, réparation incendie					50 000,00
22	Gros oeuvre 2					528 622,80
221	Fenêtres, portes extérieures					88 000,00
221,0	Fenêtres en bois	54 000,00	34 000,00			88 000,00
221,5	Portes extérieures en bois					
221,7	Vitrines					
222	Ferblanterie	78 764,00	71 155,00	152 220,00		182 564,00
224	Couvertures				148 299,00	177 958,80
224,0	Couverture des combles	88 072,00	67 227,00			148 299,00
226	Crépisage de façade	43 000,00	37 000,00			80 000,00
226,1	Réparations crépis en enduits extérieurs	43 000,00	37 000,00			
23	Installations électriques					285 684,00
230	Poste d'énergie			238 070,00		285 684,00
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air					259 328,00
242	Installation de chauffage			174 440,00		209 328,00
244	Ventilation					
244	Installation solaire					50 000,00
25	Installations sanitaires					232 080,00
251	Installations sanitaires			154 400,00		185 280,00
254	Gaz					46 800,00
254,4	Gaz					46 800,00
255	Isolation					4 700,00
259	Reprise sur existant					3 900,00

27	Aménagements intérieurs 1					
271	Plâtrerie		pas de travaux			
271,0	Crépis et enduits intérieurs					
271,1	Craie, revêtements et habillages en plâtrerie					
272	Ouvrages métalliques					
272,1	Éléments métalliques préconfectionnés					
272,2	Ouvrages métalliques courants					
273	Menuiserie					
273,0	Portes intérieures en bois					
273,1	Armoires murales, rayonnages, etc					
273,3	Menuiserie courante					
28	Aménagements intérieurs 2				30 000,00	
281	Revêtements de sol		pas de travaux			
281,0	Couches de support composées, chapes					
281,6	Carrelages					
281,7	Revêtements de sol en bois					
281,9	Plinthes					
282	Revêtements de paroi					
282,1	Travaux de tapisserie-décorateur					
283	Faux-plafonds					
283,2	Plafonds en panneaux de plâtre					
284	Fumisterie et poêlerie		18 000,00	12 000,00	30 000,00	
285	Traitement des surfaces intérieures		pas de travaux			
285,1	Peinture intérieure					
287	Nettoyage du bâtiment		exécuté par les habitants			
29	Honoraires				308 400,00	
291	Architecte		226 000,00	271 200,00		
292	Ingénieur civil		25 000,00	30 000,00		
296	Spécialistes		6 000,00	7 200,00		
296,0	Géomètre		6 000,00			
4	Aménagements extérieurs				45 724,00	
42	Jardin et cour				41 297,00	
421	Jardins, revêtement		36 870,00			
49	Honoraires				4 427,00	
491	Architecte				4 427,00	
5	Frais secondaires et comptes d'attente				250 200,00	
51	Autorisations, taxes				7 200,00	
511	Autorisations, gabarits, taxes		6 000,00	7 200,00		
52	Echantillons, maquettes, reproduction documents				12 000,00	
524	Reproduction de documents, tirages, héliographies		10 000,00	12 000,00		
56	Autres frais secondaires				3 600,00	
563	Location de terrain appartenant à des tiers					
566	Première pierre, bouquet, inauguration		2 000,00	2 400,00		
568	Suivi photo, textes		1 000,00	1 200,00		
58	Comptes d'attente provisions et réserves				227 400,00	
581	Provisions pour frais probables		6 000,00	6 600,00		
583	Réserves pour imprévus (15%)		184 000,00	220 800,00		
					Total HT	2 562 166,80
6	Taxe sur la Valeur Ajoutée				194 724,68	
COUT TOTAL + TVA					2 756 891,00	





**Secrétariat du Grand Conseil****M 1167-A***Date de dépôt: 10 avril 2002**Messagerie***Rapport du Conseil d'Etat  
au Grand Conseil sur la motion de M<sup>me</sup> et MM. Rémy Pagani,  
David Hiler et Françoise Schenk-Gottret demandant d'ouvrir sans  
délai une politique de concertation avec l'association RHINO**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Le 4 décembre 1997, le Grand Conseil adoptait et renvoyait au Conseil d'Etat la motion M 1167, avec la teneur suivante :

*Le Grand-Conseil considérant:*

- la Constitution de la République et canton de Genève, son article 10A qui garantit le droit au logement et sa lettre h, qui impose aux autorités une politique active de concertation en cas de conflit en matière de logement;*
- que les immeubles sis 24, boulevard des Philosophes et 12-14, boulevard de la Tour sont actuellement occupés par plus de 60 personnes et qu'une majorité de ces habitants y résident depuis plus de 9 années en les entretenant et en les sauvegardant;*
- que ces immeubles ont fait l'objet d'une intense activité spéculative ces 20 dernières années et, en conséquence, ont été laissés vides dans ce but bien avant leur occupation;*
- que ces derniers ont mis sur pied un projet de rachat des immeubles par une coopérative qui défend l'idée du bail associatif, projet qui mérite d'autant plus l'intérêt de la collectivité dès lors qu'il est beaucoup moins coûteux (réhabilitation) que le projet du propriétaire (rénovation);*

- que les propriétaires actuels ont acquis les immeubles à la suite d'une longue série d'actions spéculatives;
- que l'Etat, sous le régime HCM, va devoir verser plus de 700 000 F pour cette opération et sachant que le contrôle de l'Etat sur les loyers s'éteindra au-delà d'une période de 10 années;
- qu'une évacuation forcée de ces logements créerait à l'évidence un conflit important en matière de logement,

*invite le Conseil d'Etat*

- à se conformer à l'article 10A lettre h, de la Constitution et avec l'aide du Procureur général, à ouvrir sans délai des négociations entre toutes les parties concernées (en particulier les propriétaires et les occupants) en vue de prendre en considération le projet de coopérative de l'association Rhino;
- à surseoir à toute intervention de police visant à évacuer ces immeubles.

Le 28 juillet 1997, le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après le département) a délivré une autorisation de construire portant sur la transformation des immeubles en cause, autorisation fixant le montant des loyers après travaux à 3'500 F par pièce par an et prévoyant un subventionnement HCM.

Cette autorisation de construire est entrée en force en septembre 1997, soit deux mois avant le dépôt de la motion susvisée.

A la suite de l'adoption de cette dernière par le Grand Conseil, le département a demandé à la Fondation Cité Nouvelle II d'intervenir dans le dossier en cause. Par courrier du 26 janvier 1999, M. Laurent Moutinot a ainsi demandé à ladite fondation de prêter ses bons offices à une négociation entre le Dr. Schröder, à l'époque créancier gagiste des immeubles et Rhino. En mars 1999, une rencontre a donc été organisée entre M. David Lachat, président de ladite fondation, le propriétaire, son conseil, les représentants des occupants et la coopérative de l'habitat associatif (CODHA). Une seconde séance a eu lieu le 6 avril 1999, au cours de laquelle le Dr. Schröder fixe à Rhino un délai à fin juillet 2001 pour se déterminer sur les offres qu'il formule, qui vont de la conclusion d'un bail de 10 ans pour un ou les trois immeubles en cause au rachat des créances relatives à l'immeuble 14, boulevard de la Tour.

Ces propositions laissées jusque-là sans réponse, sont réitérées par un courrier de M<sup>c</sup> Bénédicte Fontanet à Rhino du 12 mai 1999. Sont alors articulés les montants de 3'000'000 F pour la vente des diverses créances, cédules hypothécaires et actions de la SI, de 1'700'000 F pour la vente des créances, cédules et actions concernant uniquement l'immeuble 12-14, boulevard de la Tour et de 180'000 F l'an pour la conclusion d'un bail associatif d'une durée de 10 à 15 ans.

En juin 1999, une rencontre a eu lieu entre la Fondation Cité Nouvelle II et les responsables de Rhino, au cours de laquelle ont été analysées diverses variantes aux propositions du propriétaire principal, dont celles portant sur une acquisition conjointe des immeubles par une coopérative des habitants et la Fondation Vernier-Aviation, ou sur une acquisition de l'ensemble des bâtiments par la Fondation Cité Nouvelle II.

Par courrier du 7 juillet 1999, M. D. Lachat rappelle à Rhino l'échéance fixée par le Dr. Schröder à fin juillet 1999 pour répondre à son offre et, le 21 juillet 1999, Rhino confie la défense de ses intérêts à M<sup>c</sup> Marco Ziegler, avocat, qui confirme l'intérêt de sa cliente pour l'une des variantes proposées par le propriétaire, mais sollicite un délai de réflexion.

Le 12 juillet 1999, le département a octroyé une prolongation de la validité de l'autorisation de construire susvisée, assortie toutefois des deux conditions suivantes :

- modification du plan financier passant par un subventionnement HCM et l'octroi d'une subvention « bonus à la rénovation »;
- relogement des occupants dans un des deux immeubles 12 ou 14, boulevard de la Tour.

En août 1999, suite à la présentation d'une requête en autorisation de construire complémentaire accompagnée d'un nouveau plan financier, le département prend la décision, sur préavis favorable de la commission d'attribution, d'octroyer un bonus à la rénovation de 768'000 F à l'opération, à condition toutefois de maintenir un subventionnement étatique de type HLM pour que l'Etat ait un droit de regard sur les bénéficiaires des logements rénovés.

Dans le courant de l'automne 1999 (début septembre), un entretien a eu lieu entre M. D. Lachat et M<sup>c</sup> B. Fontanet, à l'occasion duquel l'hypothèse d'un bail de longue durée est privilégiée. Le 28 octobre 1999, M. D. Lachat relance M<sup>cs</sup> B. Fontanet et M. Ziegler, ce dernier n'ayant donné aucune nouvelle, mais sans résultat.

Fin 1999, le principal propriétaire fait savoir à la Fondation Cité Nouvelle II que, faute de réponse à ses propositions, il envisage de retirer ses offres.

M. D. Lachat en informe M<sup>c</sup> M. Ziegler, qui répond que Rhino entend toujours négocier une nouvelle solution d'arrangement et souhaite de nouveaux contacts avec la Fondation Vernier-Aviation et avec la Fondation Cité Nouvelle II. Le 13 janvier 2000, une nouvelle rencontre a donc lieu entre Rhino, M<sup>c</sup> M. Ziegler, M. Hausser, président de la Fondation Vernier-Aviation, et M. D. Lachat. A cette occasion, Rhino indique qu'elle n'est pas intéressée par un bail de 10 ans mais qu'elle souhaite acquérir les créances du Dr. Schröder pour un prix de 3'100'000 F. M. D. Lachat informe alors M<sup>c</sup> B. Fontanet de cette volonté d'acquisition, par courrier du 18 janvier 2000. En mars 2000, il n'a aucune détermination des parties et, le 5 avril 2000, il informe donc M<sup>es</sup> M. Ziegler et B. Fontanet qu'il considère que la négociation a échoué, puisque Rhino ne peut acquérir ces créances et que par ailleurs, le Dr. Schröder n'entend pas les vendre.

Il est à ce stade utile de reproduire intégralement les conclusions du rapport adressé par M. D. Lachat à M. Laurent Moutinot, chef du département :

« A l'issue de nos démarches, nous constatons que « l'affaire Rhino » aurait pu trouver une issue satisfaisante si les occupants des trois immeubles concernés avaient accepté de conclure le bail de 10 ans, moyennant un loyer annuel de 180'000 F, qui leur était proposé par le Dr. Schröder.

Le loyer ainsi offert par le Dr. Schröder équivalait à un loyer avoisinant 1'100 F la pièce par an, prix qui apparaît acceptable, même compte tenu de l'état de vétusté des lieux et compte tenu des travaux que les locataires potentiels auraient inmanquablement dû assumer.

A ce dernier propos, on notera que les habitants des immeubles n'ont, à notre connaissance, payé aucun loyer à ce jour. De ce fait, ils ont (auraient) pu constituer des économies. Elles auraient pu être affectées aux travaux.

Les autres solutions envisagées par les occupants, soit l'achat des créances et/ou des immeubles se heurtaient de notre point de vue à plusieurs difficultés. D'une part, les occupants n'avaient ni le désir, ni vraisemblablement les moyens d'assumer toutes les procédures nécessaires à l'acquisition des droits fonciers. D'autre part, les habitants ne disposaient pas de suffisamment de fonds propres pour acheter les immeubles et procéder aux travaux. Preuve en est que les occupants entendaient obtenir de la Fondation Vernier-Aviation et/ou de la Fondation Cité Nouvelle II des

financements. Ces institutions n'étaient pas prêtes à apporter leur concours financier, en tous cas aux conditions envisagées par les occupants.

Dès lors, vu le refus des habitants de souscrire à l'offre de location du Dr. Schröder, nous considérons à regret que notre mission de bons offices a échoué. »

Par la suite, de nouvelles négociations s'engagent entre le Dr. Schröder, devenu propriétaire économique de l'intégralité des bâtiments en mars 2000, les occupants et également la Ville de Genève, disposée à envisager un échange foncier moyennant l'accord de toutes les parties et, bien entendu, du Conseil municipal. Plusieurs rencontres ont ainsi eu lieu entre M. Christian Ferrazino, conseiller administratif de la Ville de Genève, le propriétaire et Rhino. Il n'a toutefois pas été possible de mettre les parties d'accord sur un prix et des conditions présentables au Conseil municipal, de sorte que les négociations ont été abandonnées.

En mars 2001, le Dr. Schröder annonce son intention de renoncer à vendre les immeubles lui appartenant, considérant l'impossibilité d'aboutir à un accord acceptable par les parties, et de réaliser le projet qu'il a conçu, à savoir réhabiliter les immeubles en catégorie 2 HLM. Il sollicite formellement à cet effet la délivrance d'une autorisation de construire complémentaire.

Avant de prendre une décision à cet égard, M. Laurent Moutinot, chef du département, réunit encore une fois l'ensemble des parties concernées, le 23 juillet 2001. A cette occasion, le Dr. Schröder émet une ultime proposition à l'association Rhino, à savoir :

1. Conclusion d'un bail associatif pour une durée de 20 ans moyennant un loyer de 240'000 F l'an que Rhino paiera directement à la banque.
2. L'Etat ou la Ville de Genève devra cautionner le paiement du loyer.
3. Une hypothèque en 2<sup>ème</sup> rang, estimée à 2'500'000 F sera inscrite sur les immeubles afin de garantir le financement des travaux que Rhino souhaite exécuter elle-même. Le paiement des intérêts et amortissements sera également à la charge de Rhino.
4. Toutes les charges de l'immeuble devront également être assumées par Rhino.
5. En cas de non-renouvellement du bail après 20 ans, Rhino sera dédommagée conformément à la pratique en vigueur en matière de droit de superficie.

Dans la mesure où un délai au 14 septembre 2001 est imparti à l'association Rhino pour se déterminer sur cette proposition, le département, par décision du 26 juillet 2001, prolonge la validité de l'autorisation de construire au 31 octobre 2001.

Dans le courant du mois d'octobre, M<sup>e</sup> Marco Ziegler, avocat de l'association Rhino, refuse les conditions décrites ci-dessus, considérées comme excessives.

L'autorisation de construire est alors prolongée une nouvelle fois, jusqu'au 30 avril 2002.

Suite à l'incendie qui se produisit en novembre 2001, dans les immeubles 12-14, boulevard de la Tour, le Dr. Schröder sollicite encore une fois la délivrance de l'autorisation de construire complémentaire, en précisant qu'il prendrait entièrement à sa charge les frais (environ 100'000 F) liés au sinistre.

Considérant le déroulement des faits ci-dessus, le département considère qu'il a fait tout ce qui est en son pouvoir pour donner suite aux invites de la motion 1167. Il n'a toutefois pas été possible, malgré tous les efforts consentis, de trouver une solution permettant la mise en œuvre du projet Rhino.

Dès lors, il n'est pas envisageable de retenir plus longtemps la délivrance de l'autorisation de construire complémentaire sollicitée par le propriétaire, basée sur un plan financier du 28 février 2002. Ce projet permettra la mise sur le marché de logements rénovés répondant aux exigences de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1996 (LDTR), soit 97,5 pièces dont le loyer sera de 3'225 F par an et de 14 pièces dont le loyer s'élèvera à 6'000 F par an.

A noter encore que le Dr. Schröder, pour tenir compte du cas particulier que constituent les immeubles en cause, a pris l'engagement, dans l'hypothèse où les occupants quittent volontairement lesdits bâtiments, d'effectuer les travaux en deux étapes, pour permettre, dans un premier temps, le regroupement des occupants dans l'immeuble 12-14, boulevard de la Tour. Par ailleurs, lesdits occupants bénéficieront d'une priorité de retour dans les immeubles rénovés, dans le respect bien entendu des conditions usuelles fixées par l'office cantonal du logement.

Le présent rapport ne constitue qu'un résumé des efforts du département, de son mandataire, la Fondation Cité Nouvelle II, et de la Ville de Genève.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à prendre acte du présent rapport.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

Le chancelier :  
Robert Hensler

La présidente :  
Micheline Calmy-Rey



## COOPERATIVE RHINO

### *Statuts*

#### I. Nom, siège, buts et principes.

##### Article 1 : **Nom et siège.**

Sous le nom RHINO, il est constitué une Coopérative pour une durée illimitée conformément aux présents statuts et aux dispositions du Titre XXIX du Code fédéral des Obligations. Son siège est à Genève.

##### Article 2 : **Buts.**

Elle a pour but de procurer à ses membres des espaces d'habitation autogérés dans les immeubles 12-14 Bd de la Tour et 24 Bd des Philosophes, tout en soustrayant durablement ces derniers à la spéculation. Elle cherche à atteindre ce but par l'obtention d'un droit de superficie.

La Coopérative a également pour but la promotion du logement associatif, elle établit les contacts nécessaires afin d'informer et d'encourager d'autres projets du même type.

La Coopérative favorise l'ouverture et le maintien dans ses locaux de lieux ouverts à caractère social et culturel.

La coopérative ne poursuit aucun but lucratif.

Afin de sauvegarder ce but non lucratif, la Coopérative est au bénéfice, sur chaque part sociale, d'un droit de préemption annoté au Registre foncier.

##### Article 3 : **Principes généraux.**

Les membres de la coopérative doivent être des personnes physiques ou morales. Elles ne doivent pas représenter des intérêts contraires aux buts de la coopérative.

##### Article 4

Chaque membre peut prétendre à un espace habitable approprié en fonction des logements qui sont vacants. Un règlement fixe l'attribution des espaces habitables.

##### Article 5

L'assemblée générale examine et décide, à la majorité des 2/3 des voix émises, des candidatures, sans recours.

## II. Membres.

### Article 6 : Qualité de membre.

Toute personne âgée de plus de 18 ans bénéficiant d'un espace dans l'un des trois immeubles, doit être membre de la Coopérative.

L'admission est définitive lorsque le nouveau membre a libéré la totalité de sa part.

### Article 7

Chaque coopérateur doit s'acquitter d'une part sociale de (500 francs), qui lui sera remboursée sans intérêts lorsqu'il quitte la Coopérative.

### Article 8 : Devoirs des membres.

Les membres sont tenus:

- de défendre en toute bonne fois les intérêts de la coopérative;
- de respecter les statuts et les décisions des organes de la Coopérative.

### Article 9 : Perte de la qualité de membre.

La qualité de coopérateur s'éteint par:

- la démission,
- l'exclusion,
- le décès.

### Article 10 : Démission.

Le membre qui désire quitter la coopérative doit annoncer sa décision par lettre recommandée six mois à l'avance. Le comité peut accorder un délai plus court pour de justes motifs.

Cette déclaration permet à la Coopérative de faire valoir son droit de préemption selon les conditions fixées par l'article 16 des présents statuts.

### Article 11 : Exclusion.

Le membre peut être exclu:

- a) si après un avertissement écrit, il persiste à violer ses obligations légales, statutaires, réglementaires ou ne se conforme pas aux décisions obligatoires de la Coopérative, qu'il porte atteinte aux intérêts de celle-ci ou la met en danger de manière grave.
- b) s'il doit être poursuivi pour le paiement de sa part sociale, des charges communes ou autres obligations financières.
- c) pour d'autres justes motifs.

L'exclusion est prononcée par l'assemblée générale à la majorité des 2/3 des membres de la Coopérative. Elle est notifiée par lettre recommandée.

Le membre menacé d'exclusion a 30 jours dès la réception de la notification pour déposer un recours interne. Dès qu'il a reçu le recours du membre exclu, le comité a le devoir de convoquer dans le mois une assemblée générale extraordinaire qui devra statuer sur le recours.

Le coopérateur exclu à la faculté d'en appeler au juge dans le délai de trois mois (art. 846 al. 3 Code des obligations).

#### Article 12

Si la sortie ou l'exclusion cause un sérieux préjudice à la coopérative, l'assemblée générale peut exiger du membre sortant ou exclu le versement d'une indemnité équitable.

#### Article 13 : Décès.

Le membre peut déposer auprès du comité une déclaration écrite en forme de testament, dans laquelle il désigne son successeur en cas de décès. L'assemblée générale se réserve le droit d'examiner l'admission de tout successeur ou héritier éventuel qui aura fait part par écrit au comité de sa volonté d'adhésion.

### III. Finances.

#### Article 14 : Capital social.

Le capital social est formé de:

- la somme des parts sociales souscrites,
- dons et de legs,
- un fond de réserve.

Les parts sociales sont établies au nom du coopérateur et elles sont incessibles.

#### Article 15 : Remboursement des parts.

Les membres sortants ou exclus ou leurs héritiers auront droit uniquement au remboursement du montant libéré de leurs parts sociales et cela, au plus tard, cinq ans après la sortie, l'exclusion ou le décès. Au cas où l'actif de la société ne serait plus égal au total des montants libérés et des dettes sociales, le comité opérera une réduction proportionnelle sur la valeur du remboursement, calculée sur l'actif de la Coopérative à la date de sortie, fonds de réserve non compris.

En aucun cas, le remboursement ne peut excéder la valeur nominale de la part sociale.

#### Article 16

La Coopérative est en droit de compenser le remboursement d'une part avec les prétentions qu'elle détient contre le membre en question.

**Article 17 : Aliénation de la part sociale.**

Un membre sortant ne peut aliéner sa part sociale qu'à un candidat agréé par la Coopérative, et pour autant que celle-ci ne fasse valoir son droit de préemption, (Art. 10, ch. 2 des présents statuts).

La vente de la part sociale ne doit procurer aucun bénéfice au membre sortant.

**Article 18 : Excédent d'exploitation.**

L'éventuel excédent actif de l'exploitation reste intégralement dans la fortune sociale; aucune répartition aux coopérateurs n'est possible.

En cas d'excédent passif, les membres n'encourent aucune responsabilité personnelle. Seule la fortune sociale répond des dettes.

## IV. Structures.

**Article 19 : Organes.**

Les organes de la Coopérative sont:

- a) L'ensemble des coopérateurs réunis en Assemblée Générale (AG)
- b) Le comité
- c) L'organe de contrôle.

**Article 20 : Assemblée ordinaire.**

L'assemblée générale ordinaire se réunit chaque année dans les trois mois qui suivent la clôture de l'exercice.

**Article 21 : Assemblée extraordinaire.**

Des AG extraordinaires peuvent avoir lieu en tout temps. Elles doivent être convoquées notamment lorsque trois membres au moins le demandent en indiquant un ordre du jour.

**Article 22**

Chaque membre a le droit de participer aux assemblées générales. Il peut se faire représenter par un autre membre, moyennant une procuration écrite. Chaque membre présent ne peut être porteur que d'une procuration par assemblée.

**Article 23 : Convocation.**

Les assemblées sont convoquées par le comité et au besoin par l'organe de contrôle.

**Article 24 : Ordre du jour.**

L'assemblée générale est convoquée 10 jours au moins avant la date de sa réunion. La convocation se fait par écrit. L'avis indique clairement les objets portés à l'ordre du jour.

En cas de révision des statuts, le contenu essentiel des modifications envisagées doit être complété par les propositions des membres et présenté au comité au plus tard 5 jours avant la réunion.

**Article 25**

Aucune décision ne peut être prise sur des objets qui n'ont pas été portés à l'ordre du jour, sauf sur la proposition de convoquer une nouvelle assemblée générale.

**Article 26**

Lorsque tous les membres de la coopérative sont présents à l'assemblée, ils peuvent s'il n'y a pas d'opposition, prendre des décisions sans observer les formes prévues pour la convocation d'une assemblée ultérieure

**Article 27 : Droits de l'assemblée générale:**

L'assemblée générale a le droit inaliénable :

- a) D'adopter et de modifier les statuts et le règlement de la Coopérative.
- b) De nommer ou de révoquer le comité et l'organe de contrôle.
- c) D'approuver le compte d'exploitation et le bilan.
- d) De donner décharge au comité.
- e) De prendre toutes les décisions qui lui sont réservées par les présents statuts.

**Article 28 : Droit de vote.**

Lors des assemblées générales, chaque membre a droit à une voix. En principe, l'AG prend ses décisions et vote à mains levées; toutefois elle peut décider de procéder à un vote à bulletin secret.

**Article 29 : Quorum et mode de décision.**

L'assemblée générale statutairement convoquée prend ses décisions lorsque la moitié des membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix émises. Si le nombre des membres présents n'atteint pas le quorum, le comité peut convoquer une assemblée générale extraordinaire au plus tôt après un délai de 24 heures, qui pourra prendre des décisions même si le quorum n'est pas atteint.

La majorité des 2/3 des voix émises est nécessaire pour la révision des statuts.

**Article 30 : Comité.**

Le comité est composé d'au moins 7 membres de la Coopérative qui sont élus par l'assemblée générale pour une année. La rééligibilité est limitée à 4 périodes administratives consécutives.

#### Article 31

Le comité se constitue lui-même en nommant son président, son trésorier et son secrétaire. Il se réunit aussi souvent que le président le convoque.

Il peut prendre ses décisions lorsque plus de la moitié de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité.

#### Article 32

Le comité désigne les personnes autorisées à représenter la Coopérative et fixe le mode de signatures. Toutefois, deux signatures au moins sont nécessaires pour engager la Coopérative.

#### Article 33 : Organe de contrôle.

L'assemblée générale élit un ou plusieurs contrôleurs. Ils sont élus pour un an. Ils sont rééligibles.

L'organe de contrôle a les devoirs et les droits prescrits aux articles 907, 908, et 909 du Code des obligations.

#### Article 34 : Finances et gestion.

Les règles sur la gestion de la coopérative, y compris les obligations de contribuer aux charges sociales, sont fixées par un règlement adopté par l'assemblée générale.

## V. Dispositions finales.

#### Article 35 : Dissolution et fusion.

Les 4/5 de toutes les voix des membres est requis pour la dissolution, la liquidation ou la fusion de la Coopérative.

#### Article 36

En cas de liquidation, on répartira entre les membres le solde disponible après couverture du passif. Les membres ne peuvent pas prétendre à un montant supérieur à la valeur nominale de leur part sociale.

#### Article 37

Un éventuel excédent sera transféré à un organisme d'utilité publique poursuivant les mêmes buts.

**Article 38 : Publications.**

L'organe de publication de la Coopérative est la Feuille Officielle Suisse du Commerce.  
Les communications aux membres se font par écrit.

Gisèle Thiévent  
Président

Florence Chappuis  
Trésorière

Anne-Christine DUSS  
Secrétaire

Genève, le 29 juin 1998

Ann. 4  
STATUTS**ASSOCIATION RHINO****I. Dispositions générales***Existence*

Il existe à Genève une association à but non lucratif appelée **Association Rhino** (Retour des habitants dans les immeubles non occupés), constituée selon les articles 60 ss. du Code Civil suisse.

*Buts*

L'association a pour vocation de loger ses membres de façon économique et communautaire, selon les modalités du bail associatif défini par le projet Rhino (cf. annexe). Elle favorise notamment une gestion fondée sur des solutions économiques et écologiques.

L'association s'efforce de soustraire les immeubles qu'elle occupe du marché immobilier et de la spéculation.

L'association a également pour but la promotion du logement associatif ; elle établit les contacts nécessaires afin d'informer et d'encourager d'autres projets de type associatif.

L'association favorise l'ouverture et le maintien dans ses locaux de lieux ouverts à caractère social ou culturel.

**II. Membres**

1. L'association est composée de ses membres.

2. **Est membre de Rhino toute personne qui habite à Rhino**, sis au 24 Bd des Philosophes et 12 et 14 Bd de la Tour.

3. a) **Les membres payent une cotisation mensuelle de 100.-**

b) **Les membres adhèrent aux buts de l'Association Rhino** tels qu'ils sont définis dans le projet Rhino et exposés en détail dans le présent document.

*Devoir des membres*

c) Les membres participent à la vie associative, notamment en

- a) assistant aux réunions,
- b) s'acquittant de leur cotisation,
- c) respectant le règlement interne
- d) s'engageant dans les travaux et l'administration de l'association.

*Perte de la qualité de membre*

d) la qualité de membre se perd :

- a) quand la personne quitte l'appartement.
- b) en cas de dissolution de l'Association.
- c) en cas d'exclusion, pour de justes motifs, prononcée par le Comité et ratifiée par l'assemblée générale et notifiée par écrit à l'intéressé/e; **le défaut de paiement des cotisations constitue un juste motif d'exclusion.**

**III. Ressources**

1. Les ressources de l'association sont constituées

1. des cotisations de ses membres

*Obligation de cotiser*

2. Chaque habitant doit s'acquitter de la cotisation fixée par l'assemblée générale ordinaire.

**IV. Représentation**

1. L'association est représentée par les membres du comité qui délègue trois personnes dont la signature est autorisée. La signature doit être collective à deux.

**V. Organisation**

1. L'association est composée d'une assemblée générale, d'un comité de la réunion des désirs et, le cas échéant, de vérificateurs aux comptes.



## Association RHINO

## Règlement interne

Le présent règlement interne est une partie constitutive des statuts de l'association Rhino, il reprend les principes du bail associatif et en explicite les modalités appliquées à la gestion de la vie communautaire au sein des immeubles de l'association. Toute personne habitant à Rhino s'engage à respecter cette convention de cohabitation.

### Le Projet Rhino a pour but de :

1. Proposer aux membres de l'association Rhino un logement communautaire à loyer modeste.
2. Mettre en avant une gestion communautaire des espaces communs : cela implique que chaque membre de l'association prend une part active au fonctionnement de l'association, notamment dans ses aspects pratiques (travaux, entretiens, ...) et administratifs (participation aux prises de décisions lors des AG, etc)

### Espaces à disposition

L'association met à disposition de ses membres

- a. des chambres et des espaces en communs dans les appartements.
- b. Des ateliers et des salles de répétition dans les combles et les caves, lesquels ne sont pas attribués au logement.

Les demandes pour les ateliers et les locaux de répétition sont à adresser au comité. L'AG décide en dernière instance de l'attribution des locaux et des chambres.

#### A. Appartements, chambre:

- a. Les appartements doivent être consacrés au logement en résidence principale exclusivement.
- b. Sauf dérogation accordée par l'AG, le taux minimum d'occupation des appartements est fixé comme suit :  
7 pièces : 5 personnes, 1 pièce commune, 1 cuisine  
6pièces : 4 personnes, 1 pièce commune, 1 cuisine
- c. Les appartements doivent en tout temps être occupés par le nombre de personne qu'ils peuvent accueillir.
- d. Lors d'un départ définitif, le membre donne un préavis de deux mois, délai pendant lequel l'appartement doit trouver un nouvel occupant. Si la recherche prend plus de deux mois, l'appartement doit s'acquitter solidairement (les cohabitants paient) du montant des cotisations perdues pour l'association .  
Lors d'une absence de moins de quatre mois, le membre paie sa cotisation ou trouve un remplaçant avec l'accord de son appartement. Lors d'une absence de plus de quatre mois, le membre doit trouver un remplaçant avec l'accord de son appartement. **Le paiement de la cotisation est de la responsabilité de l'absent.**
- e. Lorsqu'une chambre se libère les cohabitants restants choisissent le nouveau cohabitant en fonction de leurs affinités mais aussi en tenant compte des intérêts de l'association (but de l'association et projet Rhino). Ils s'engagent à transmettre les informations Rhino ( historique, PV des réunions, statuts etc) au nouvel habitant.
- f. En cas de problème interne d'appartement (tension, mésentente etc) une rocade (échange) est privilégié par rapport à l'arrivée d'un nouvel habitant lorsqu'une chambre se libère.

#### B. Ateliers, salle de répétition, lieux ouverts

- a. Les demandes pour les locaux sont à remettre au comité.
- b. D'autres associations à buts non lucratif ou des particuliers peuvent être hébergées (musiciens, artistes, etc).  
L'AG fixe au cas par cas les modalités d'hébergement (établissement d'horaire, détermination d'une contribution financière etc).

### Cotisations

1. **Le montant de la cotisation mensuelle est fixée à 100.-FS**
2. Les enfants ne paient pas de cotisation.
3. Les cotisations sont à payer avant le 10 du mois. Le paiement se fait par bulletin de versement postal (BVR) sur le CCP de l'association.  
Chaque immeuble délègue un responsable du suivi des paiements.
4. Au moment de son adhésion à l'association, le membre est tenu de verser un dépôt correspondant à deux cotisations mensuelles, remboursables au moment de son départ, pour autant qu'il s'est acquitté de ses cotisations dans les délais.
5. **Les cotisations servent à couvrir les frais suivants :**

- constitution de fonds propres de l'association
- frais d'entretien des espaces communs, réparations liées à la structure des immeubles
- frais juridiques
- manifestations en faveur de l'association (frais de projet de façade, de fête d'anniversaire, de performance Rhino etc.)
- Frais de bureau et de représentation
- sur le vote de l'AG, prêts ou dons de soutien à d'autres associations ou projets à buts semblable.

#### 6. Restent à la charge des habitants

- Les charges inhérentes à l'appartement (eau, électricité, chauffage etc.)
  - Les frais liés à l'usage normale de l'appartement (joints de tuyauterie etc), à la négligence (vitre brisée etc) et les dépenses de confort (vitrification du parquet, peinture, etc.)
6. Les habitants qui envisagent des travaux nécessitant une contribution financière de l'association soumettent un devis au comité. Si la somme ne dépasse pas 800.-, le comité juge de son opportunité, si le montant dépasse 800.-, le comité soulèvera la question en AG.

## Participation active des membres

La participation des habitants à la gestion des immeubles est un élément déterminant du projet Rhino ; l'adhésion au projet Rhino est conditionnée par l'acceptation de cet aspect. Le travail est évalué selon le seul critère du temps investi (et non pas de la nature du travail fourni). Les notions d'autogestion et d'esprit d'initiative sont essentielles.

### TRAVAUX

1. **Les travaux des habitants en faveur de l'association ne sont pas rétribués** ; les habitants contribuent selon leur capacité à la bonne marche de la maison.
2. Les travaux nécessaire à la conservation et à la remise en état des immeubles occupés par l'association sont exécutés
  - par des **professionnels** pour tout ce qui concerne les travaux qualifiés nécessitant une remise aux normes. Les habitants pourront participer aux travaux sous la responsabilité de l'entreprise désignée.
  - Par les habitants : autres travaux touchant à l'aménagement intérieur.

### ENTRETIEN ET CONCIERGERIE

Les tâches de conciergerie sont prises en charge à tour de rôle par chacun des appartements . Les habitants organisent des réunions de leur immeuble de temps en temps afin de convenir des travaux de rangement de palier, de grenier, de peinture d'allée, d'éclairage de la cage d'escalier etc. Chaque immeuble délègue un responsable d'entretien. Celui-ci :

1. Fait procéder à la vidange des égouts
2. Gère l'approvisionnement en mazout
3. Gère les factures d'immeuble (eau, électricité des allées)

## Divers

### Activités commerciales

Les activités commerciales sont en principe interdites dans les locaux de l'association ; l'Assemblée générale statue sur les demandes de dérogation.

### Stupéfiants

Le trafic de stupéfiants dans les murs de l'association constitue un motif d'exclusion de l'association.

### Désaccords

En cas de désaccords qui ne peuvent être réglés par le présent règlement, l'Assemblée Générale statue en dernier recours

## ANNEXES 5

Ann. 5

## Pertes et Profits au 31.12.2001

## 3, CHARGES

## 300, ENTRETIEN IMMEUBLES

30000, ENTRETIEN 24	3'594.00
30010, ENTRETIEN 12	687.45
30020, ENTRETIEN 14	801.10
30030, ENTRETIEN GENERAL POUR LES 3 ALLEES	2'968.15
31000, CONCIERGERIE	370.80
31100, FRAIS INCENDIE URGENT	39'198.95
31200, CLE, VERROU, PORTES	1'593.25
Total 300, ENTRETIEN IMMEUBLES	49'213.70

## Pertes et Profits au 31.12.2002

## 3, CHARGES

## 300, ENTRETIEN IMMEUBLES

30000, ENTRETIEN 24	2'198.40
30010, ENTRETIEN 12	4'462.55
30020, ENTRETIEN 14	1'060.55
30030, ENTRETIEN GENERAL POUR LES 3 ALLEES	2'591.75
31000, CONCIERGERIE	92.60
31100, FRAIS INCENDIE URGENT	24'558.95
31200, CLE, VERROU, PORTES	359.25
31300, ELECTRICITE 24 + MUSICIEN	1'148.50
31400, AMENAGEMENT 3EME + STUDIO 14	4'966.90
Total 300, ENTRETIEN IMMEUBLES	41'439.45

TRIBUNE DE GENÈVE  
VENDREDI 5 DÉCEMBRE 2003

# GENEVE

## Mythique squat Rhino: offre d'achat de la Ville?

L'Alternative invite l'Exécutif à démarcher le propriétaire. L'Entente menace d'un référendum.

BERTRAND STÄMPFLI

La majorité rouge-rose-verte de la Ville a voté, mercredi soir, une motion invitant le Conseil administratif de la Ville à entreprendre des démarches auprès de la société Vergel Casa SA dans le but d'acheter «Rhino», cet immeuble devenu le squat le plus mythique de Genève. Le Conseil administratif, par la voix de Patrice Mugny, s'est dit prêt à entrer en matière si tant est que l'immeuble lui soit proposé à un prix acceptable.

### La gauche solidaire

La motion reste certes symbolique, puisque les deux bâtiments sis à l'angle des boulevards de la Tour et des Philosophes ne sont pas officiellement à vendre. Elle n'en a pas moins permis aux groupes politiques, par-delà les sempiternels clivages gauche-droite, de réaffirmer des choix sociétaux. Le long et orageux débat les a placés devant leurs responsabilités historiques et leurs partis pris en faveur des locataires ou des propriétaires.

Pour Christian Zaugg (AdG/SI), Rhino est, depuis quinze ans, «le symbole d'une occupation réussie qui a fait ses preuves». Les occupants de ces deux immeubles ont, à ses yeux, acquis «un droit de propriété morale» sur cet immeuble où ils ont, tour à tour, «joué les régisseurs et les pompiers, fait des plans de rénovation, des offres d'achats».

### La droite hostile

Le socialiste Sandrine Salerno voit dans les squatters «un mouvement qui a participé, avec des partis de gauche, au combat pour des loyers bon marché». Tandis que sa collègue Nicole Valiquier rappelle que «personne n'a le monopole de la résolution du problème du logement». Rebondissant sur le discours de Virginie Keller-Lopez (PS), qui estime que «les squats sont certes illégaux mais légitimes», Pierre Rumo (PdT) rappelle que «ce ne sont pas les squats qui font la crise immobilière, mais la crise qui les fait naître».

Le radical Michel Ducret



Les squatters de «Rhino» manifestaient avant-hier à l'Hôtel de Ville. Leur avenir est dans les mains de l'Exécutif.

estime pour sa part que la spéculation immobilière n'existe plus, qu'elle est «une légende cultivée par l'Alternative». Pour Jean-Marie Haynaud, chef de file des libéraux, «le concept de droit de propriété moral est une escroquerie intellectuelle». Il affirme que son groupe initiera un référendum si l'Exécutif présente un projet d'arrêt. Son collègue Patrice Reynaud voit dans cette proposition un premier pas vers «une déconstruction juridique». Enfin, pour Alexis Barbey, «ce n'est pas à la

collectivité d'assumer les choix de vie marginaux de quelques-uns». Quant au Parti démocrate-chrétien, par la voix d'Alexandra Rysli, il «ne veut pas cautionner l'institutionnalisation d'un squat». «On doit appliquer la loi, ou c'est l'anarchie», tempête Marc-André Rudaz, sur les bancs de l'UDC, où l'on dit défendre ceux qui travaillent et payent des loyers. «Révoltons-nous» lui rétorque Alain Dupraz, du Parti du Travail. «Les lois peuvent être changées, même si on ne doit pas

attendre un geste dans ce sens de la part de l'actuelle majorité du Grand Conseil», continue-t-il. Le conseiller administratif Patrice Mugny conclut en rappelant que «c'est l'Entente qui a combattu les lois contre la spéculation que la gauche a fait instaurer» sous l'impulsion de Christian Grobet. Aux yeux du magistrat écologiste, «la collectivité publique est légitime à octroyer des droits», dès lors que «l'Entente et l'UDC, jusqu'au Parlement national, ne défendent pas les gens modestes».

## Chronologie des faits

- **Novembre 1988:** les squatters occupent les immeubles.
- **1990-1994:** le groupe de propriétaires dépose plusieurs demandes d'autorisation pour rénover les bâtiments. En vain.
- **Janvier 1997:** l'association Rhino demande à la Ville et à l'Etat de racheter les immeubles afin de conclure un bail associatif. Les deux refusent.
- **Août 1997:** les propriétaires obtiennent une autorisation de construire pour des rénovations légères devant aboutir à des logements subventionnés sur dix ans (HCM). Un projet élaboré avec l'Asloca.
- **Début 1998:** L'un des propriétaires, Michael Schröder, rachète les droits des autres, ainsi que 2,6 millions de francs de créances auprès de la Société de banques suisses (SBS), devenant ainsi l'unique propriétaire.
- **Août 1998:** l'autorisation de construire est prolongée.
- **Mai 1999:** Schröder propose de vendre les bâtiments pour 3 millions de francs. Les squatters veulent descendre à 2,6 millions.
- **Début 2000:** Schröder retire son offre.
- **Avril 2001:** Rhino demande à la Ville de racheter les immeubles pour conclure un bail associatif, la rénovation étant à la charge des squatters.
- **Novembre 2001:** un incendie ravage une partie des bâtiments. Schröder adresse un ultimatum non négociable aux squatters, prévoyant une rente annuelle de 240 000 francs, avec garanties des pouvoirs publics. Refus des squatters qui proposent 150 000 francs.
- **Juin 2002:** l'autorisation de construire n'a pas été renouvelée à temps. Schröder doit déposer une nouvelle demande.

AN 6.

*Date de dépôt : 6 janvier 2004*  
*Messagerie*

## RAPPORT DE LA MINORITÉ

### **Rapport de M. Alain Etienne**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

RHINO est une démarche bien connue à Genève. Elle est née en pleine crise du logement au printemps 1988. Elle regroupe les habitants des immeubles situés 12-14, boulevard de la Tour et 24, boulevard des Philosophes. Cette association de personnes a pour but de développer et de pérenniser l'habitat associatif bon marché dans ces immeubles. 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.

Depuis plusieurs années, l'association Rhino cherche à concrétiser son propre projet de vie.

Le 4 décembre 1997, le Grand Conseil adoptait et renvoyait au Conseil d'Etat la motion 1167 lui demandant d'« ouvrir sans délai une politique de concertation avec l'association Rhino ». J'invite les députés à lire la réponse du Conseil d'Etat du 10 avril 2002 à cette motion. Des négociations se sont ouvertes et plusieurs propositions ont été faites. Mais force est de constater que toutes les négociations ont échoué. Des négociations avec la ville de Genève pour des échanges de parcelles ont aussi été faites mais sans donner plus de résultat. La dernière proposition du propriétaire est refusée par Rhino – les conditions étant jugées comme excessives.

L'autorisation de construire sollicitée par le propriétaire ne peut alors plus être retenue. Cette situation met en péril le projet développé par Rhino. Le 27 novembre 2002, l'association Rhino dépose alors la pétition 1415 « Sauvons Rhino » comprenant 3799 signatures qui a été traitée par la commission des pétitions entre avril et novembre 2003.

La commission a dans un premier temps décidé de procéder à plusieurs auditions. Ces auditions sont pleines d'enseignements. Pour une plus grande

clarté des débats, je vous propose de relater l'ensemble des discussions, ne connaissant pas comment celles-ci seront rapportées dans le rapport de majorité.

**Audition de M<sup>me</sup> CONNOLLY Oona et M. PIER Maurice, association Rhino, pétitionnaires P 1415.**

M. Pier explique que Rhino est un projet d'habitations, qui revêt différentes facettes, dont une facette culturelle et une facette associative. L'objectif du projet est de développer des logements bon marché de manière durable, et sortir les immeubles concernés du marché de l'immobilier. Ce projet a 15 ans, et est prêt aujourd'hui à être réalisé.

Il présente le projet. Celui-ci comprend la rénovation des bâtiments, un partenariat avec la Cigue afin d'assurer un certain nombre d'appartements pour des étudiants, et une structure coopérative qui permet de garantir que le projet Rhino restera bon marché dans le temps, et hors du marché de l'immobilier. Toutefois, ce projet n'est réalisable que si le propriétaire accepte de vendre sa parcelle. M. Pier indique que le propriétaire a proposé un projet concernant ces immeubles, mais que le projet Rhino le précède et le surpasse en terme d'utilité publique.

M. Pier indique que les contacts avec le voisinage sont très bons. Il explique que l'entretien à l'immeuble est adéquat et ajoute que les activités culturelles au Bistr'ok et à la Cave 12 s'inscrivent dans le cadre du projet.

M. Pier explique que la pétition vise à clarifier leur demande, qui a été formulée à l'Etat et à la Ville. Il précise qu'il existe des moyens d'actions à disposition pour permettre la réalisation de leur projet. L'association Rhino demande un appui de l'Etat pour que le propriétaire vende ou échange sa parcelle. Il ajoute que la réquisition ou la vente forcée sont des instruments qui font partie de la loi et peuvent être appliqués dans le cas d'utilité publique ou de spéculation par exemple.

Mme Connolly indique que parmi les habitants de Rhino se trouve le gagnant du prix de la Confédération des Arts Plastiques. Elle compare ce type d'habitations au Montmartre du 19<sup>e</sup> siècle, qui a permis l'émergence de nouveaux artistes. Elle estime qu'il serait dommage que Rhino disparaisse.

Un commissaire (S) souhaite plus de précisions sur le projet de sortir les immeubles du marché immobilier. Il demande également des renseignements sur la situation démographique de Rhino. M. Pier explique que Rhino est né de la précédente crise du logement, lors de laquelle 3000 personnes étaient en attente d'un appartement alors que 2000 logements étaient sciemment laissés vides. Rhino dénonçait alors la hausse fulgurante des loyers et la spéculation.

Les immeubles de Rhino ont été vendus à un groupe de propriétaires, dont M. Jean-Pierre Magnin, pour une somme de 26 millions de francs. La banque créancière a ensuite revendu ses parts pour 2 200 000 francs. M. Pier explique qu'un acteur de cette transaction était l'ancien conseiller de M. Magnin, et il suspecte une nouvelle spéculation sur ces immeubles. Concernant la population de Rhino, M. Pier indique que 65 à 70 personnes y logent actuellement, pour la plupart des étudiants, des étudiants aux Beaux-Arts et des familles dont les enfants sont nés dans les immeubles.

A terme, le projet prévoit 75 logements, avec une part coopérative d'entrée de 2300 francs et un loyer de 370 francs par personne par mois. Il ajoute que des rénovations sont prévues pour rendre l'immeuble salubre et écologique, soit en refaisant la plomberie, en amenant le gaz, etc... M. Pier indique que le devis des travaux ne comprend pas la peinture des salles communes. Il explique que les normes de confort seront améliorées par la participation des habitants. Le devis de 2 700 000 francs de travaux ne comprend pas la participation des habitants.

Une commissaire (AdG) souhaite des précisions sur l'offre d'achat, quand elle a été faite, et pour quel montant. Elle demande également pourquoi il n'en a pas été tenu compte. M. Pier explique que dans l'idée de sortir les immeubles du marché immobilier, le fait que Rhino soit propriétaire n'est pas suffisant à en garantir la pérennité. Il est très important selon lui que ce soit la collectivité qui gère l'immeuble. Il indique que leur dernière offre était de 3 millions de francs, ce qu'il considère comme étant une offre raisonnable, mais le propriétaire a refusé de vendre. M. Pier suppose que ce dernier a d'autres projets qui vont lui rapporter plus d'argent, soit qu'il souhaite se débarrasser de Rhino afin de pouvoir revendre l'immeuble beaucoup plus cher. M. Pier estime que leur offre est suffisante pour pouvoir compenser son manque à gagner. Il ajoute que ce propriétaire a dit n'être pas au courant que l'immeuble était occupé, ce qui est peu probable. M. Pier explique qu'ils sont venus demander l'aide de l'Etat pour que ce genre de situation se débloque.

Une commissaire (S) demande si les habitants de Rhino ont entendu parler du projet du propriétaire. M. Pier répond que le propriétaire a déposé une demande d'autorisation de construire pour transformer des logements en bureau. Il précise que Rhino compte trois entrées, le 24, bd des Philosophes et le 12 et 14, bd de la Tour. Le propriétaire en question possède seulement le 24, bd des Philosophes et le 12, bd de la Tour, le 14 appartenant à une société en faillite. Il indique que le volume des travaux présenté par le propriétaire est le même que lors de sa dernière demande, mais celui-ci ne bénéficiant plus des subventions à la rénovation et de la prime HLM qui représentaient 1 million de francs, son devis affiche un million en moins. Il suppose que le

propriétaire souhaite avoir une autorisation de construire pour pouvoir revendre beaucoup plus cher.

Une commissaire (Ve) demande quelle solution d'échange de parcelles avec la Ville a été envisagée. Elle demande également si la pétition a été déposée à la Ville. M. Pier explique qu'ils ont eu un entretien avec M. Ferrazino et M. Schröder, représentant de la société Vergell Casa. M. Pier précise que l'administrateur de cette société est M<sup>e</sup> Fontanet. Lors de cet entretien, M. Schröder a réclamé en échange de sa parcelle la parcelle de l'Alhambra, la discussion a ainsi tourné court. M. Pier indique que le Conseil Administratif de la Ville a proposé de racheter la parcelle pour la remettre en droit de superficie à l'association Rhino. M. Pier précise qu'il ne s'agit pas d'un cadeau gratuit, mais que cela correspond à une rente de 4% par an, soit un amortissement en 25-30 ans. Une commissaire (Ve) demande quel prix a été articulé. M. Pier répond qu'il y a un an et demi, le prix proposé était de 3 millions de francs. Il fait remarquer qu'un projet Rhino qui coûterait trop cher entraînerait sa disparition.

Un commissaire (S) demande quelles sont les chances de leur projet. Il souhaite plus de précisions sur le projet du propriétaire. Il demande également si l'Etat soutient la vente forcée ou la réquisition de parcelle. Il demande enfin si la Cigue est déjà part du projet ou si son intervention sera ultérieure. M. Pier explique qu'ils ont aperçu le projet du propriétaire dans sa demande d'autorisation de construire. Il comprend la transformation de 300 m<sup>2</sup> habitables en bureaux, l'aménagement des combles et la rénovation des appartements restant au maximum des loyers prévus par la loi. Il rappelle qu'une première pétition a été déposée en 1997 pour demander le soutien de l'Etat. Il indique qu'ils ont été auditionnés par la commission du logement 4 mois auparavant. L'association Rhino demande une action concrète de l'Etat. M. Pier fait remarquer que de nombreuses autorités ont déclaré préférer le projet Rhino à celui du propriétaire, mais que le côté sacré de la propriété immobilière s'insinue partout. Il explique que c'est cette sacralisation qui a amené la crise du logement.

M. Pier déplore que le logement soit un droit soumis à l'obligation de payer des loyers. Il souhaite dénoncer l'abus des propriétaires immobiliers. Il estime que le soutien de l'Etat est la seule ouverture actuellement pour le projet Rhino. Il indique que si l'autorisation de construire du propriétaire est acceptée, ils feront opposition. Il déplore le fait que cela peut durer encore longtemps, et souhaite que les choses avancent maintenant. Il estime que leur projet a de la valeur, et rappelle que Rhino squatte avec un but. Concernant la Cigue, M. Pier explique qu'elle est déjà partenaire dans la réalisation du



projet. 10 à 15 logements seront réservés à Rhino pour des étudiants, à travers leur intermédiaire.

Un commissaire (R) observe que le plan d'investissement et les rénovations avoisinent les 6 millions de francs. Il demande si l'argent leur appartient. M. Pier répond qu'ils possèdent les fonds propres nécessaires à l'emprunt. Il indique qu'ils ont approché la Banque Alternative Suisse, qui a donné un préavis favorable. Il ajoute que la banque ne peut s'engager tant que la propriété n'est pas réalisée. Ce même commissaire demande si la Ville n'a pas proposé un échange, ou un relogement. M. Pier répond que le projet Rhino dépend beaucoup de son emplacement géographique, proche des universités, au centre ville, etc... Il ajoute que la Ville ne possède pas d'immeubles tels que celui-ci, qui pourrait loger 75 personnes. M. Pier ajoute également que l'espace et la configuration des bâtiments ont dicté le projet Rhino, et que c'est ces immeubles qu'ils voudraient.

Un commissaire (L) pose toute une série de question.

Il demande quelles relations Rhino entretient avec le DAEL. M. Pier répond que les relations sont bonnes. Suite à une motion le président du DAEL a permis l'ouverture de négociations entre le propriétaire et Rhino. Il précise que Rhino ne veut pas proposer du logement social, mais du logement associatif. Une personne sans ressources ne trouverait pas ce dont elle a besoin à Rhino.

Ce même commissaire lit le 3<sup>e</sup> paragraphe de la pétition: «Les soussignés considèrent également que les Autorités ne peuvent ignorer le rôle de l'administrateur de Vergell Casa, M<sup>c</sup> B. Fontanet pour sa participation active auprès des spéculateurs immobiliers. Ces derniers sont aujourd'hui reconnus comme les principaux responsables du pillage de la Banque cantonale de Genève.» Il demande ce que les pétitionnaires entendent par le verbe «reconnus». M. Pier explique que, à travers la presse, il a été établi que les mauvais placements de la BCGe sont souvent le fait de spéculations qui ont capoté. Il déplore que ce soit à la population genevois de payer ces erreurs.

Ce même commissaire lit le dernier paragraphe: «Pour ces raisons, les soussignés demandent aux autorités de la Ville et du canton de Genève de ne pas être les fossoyeurs d'un projet et d'une expérience exceptionnels, au nom du sacro-saint « marché de l'immobilier », et de tout mettre en œuvre pour réaliser le projet Rhino.» Il demande ce que signifie être les fossoyeurs de ce projet. M. Pier répond que le projet est de sortir l'immeuble du marché de l'immobilier, et qu'ils ont besoin de l'Etat pour cela.

Ce même commissaire demande si la corne de Rhino sera conservée lors de la rénovation. M. Pier explique que ce sera le cas si celle-ci est classée

monument historique ! Il demande également pourquoi les frais de peinture des façades ne sont pas intégrés au budget 2002. M. Pier explique que le propriétaire a intenté un procès à Rhino pour dommage à la propriété, arguant que la peinture avait été appliquée sur de la mollasse qui l'a absorbée, et que les dégâts se montent à 60 000 francs. M. Pier précise qu'il s'agit de peinture à la gouache, soluble à l'eau, et qui a été appliquée seulement sur du crépi, et non sur les pierres autour des fenêtres. Il précise que toutes les installations extérieures de Rhino sont temporaires, et qu'ils n'ont jamais causé de dommages à la façade.

Ce même commissaire demande quelle cohérence existe entre l'expérience de Rhino et le recours à des instruments de l'Etat de droit, tels que la pétition. M. Pier explique que les lois ne sont pas préexistantes à la légitimité. Il estime que l'état de droit devrait garantir le droit au logement. Il ajoute qu'ils ne sont absolument pas contre l'Etat de droit. Il demande également comment il définirait l'abus du droit de propriété. M. Pier répond que la spéculation est un abus du droit de propriété, ainsi que les situations qui permettent à certaines personnes de s'enrichir sur ce même droit. Il estime que le droit de propriété dans ce cas s'oppose directement au droit au logement. M. Pier tient à préciser qu'il n'est pas contre la propriété immobilière, en effet, si tout le monde pouvait être propriétaire, on n'arriverait pas à cette situation. Il dénonce le cercle vicieux de la propriété immobilière.

Le Président demande sur quelle base le projet Rhino se déclare d'utilité publique. M. Pier explique que les habitants paieront un loyer bon marché, en rapport avec le coût des travaux. Ils seront dans un environnement humain et social, il cite à ce sujet des personnes sorties ou privées de tout contexte familial ou amical qui ont retrouvé des contacts à Rhino. Il évoque également le côté culturel de Rhino. La Cave 12 est en effet une étape mondiale du circuit de la musique expérimentale.

Le Président demande encore quelle solution a été trouvée avec les SIG. M. Pier explique que dès le début de l'occupation, Rhino a demandé aux SIG de poser des compteurs, car les gens manifestaient la volonté de payer leur consommation. Les SIG ont refusé, car ils n'avaient pas l'accord du propriétaire, selon un règlement interne. M. Pier indique que, il y a 3 ans de cela, les SIG ont présenté une note estimée à 140 000 francs, note à laquelle Rhino a fait opposition. Il précise que les compteurs avaient été posés entre-temps. Aujourd'hui il y a un compteur par appartement, au nom du locataire, et chacun paie sa consommation d'électricité et d'eau.

Un commissaire (R) demande si la Cave 12 et le Bistr'ok vendent de l'alcool. M. Pier répond par l'affirmative.

**Audition de M<sup>me</sup> Françoise BARBIER-MELESHKO du service juridique – direction de la police des constructions, DAEL.**

M<sup>me</sup> Barbier rappelle que les immeubles de Rhino ont fait l'objet de spéculation, puis que M. Schröder a racheté les créances pour un prix correct. Elle explique que cela est en train d'être inscrit au registre foncier.

M<sup>me</sup> Barbier explique que Rhino demande à la collectivité publique l'achat de ces immeubles, pour les leur donner en droit de superficie. Elle fait savoir que Vergell Casa prévoit une rénovation complète des bâtiments ainsi qu'un aménagement des combles. Il s'agit d'une rénovation sans luxe, et budgétée 20 % moins chère que le premier projet. Elle indique que ce projet a reçu des préavis favorables de la Ville et de la commission des monuments et sites. Elle informe que la pièce serait louée ensuite 3500 francs par an. Elle suppose que ce chiffre peut descendre, car les taux hypothécaires étaient plus élevés à l'époque de la présentation du projet.

M<sup>me</sup> Barbier explique que le projet Rhino prévoit la rénovation seulement de l'enveloppe extérieure, et que l'intérieur serait laissé tel quel. Les habitants eux-mêmes s'en chargeront par la suite. Elle explique que ceux-ci veulent ensuite louer à la chambre. Elle ajoute que Vergell Casa souhaite rajouter un sanitaire par appartement de 7 pièces. Elle rappelle que cette rénovation n'implique aucune subvention de l'Etat (ni HLM ni bonus à la rénovation), et que le propriétaire a doublé la mise de fonds propres. Les travaux reviennent à 200 francs le m<sup>3</sup> selon le projet Rhino, et 410 francs le m<sup>3</sup> selon le projet du propriétaire. M<sup>me</sup> Barbier fait remarquer que le résultat final sera plus ou moins identique, car Rhino s'occupera de l'intérieur par la suite. Elle rappelle que Rhino demande un droit de superficie. La valeur de l'immeuble avant travaux est de 2 600 000 francs. Elle indique également que la Ville est d'accord concernant l'affectation de l'immeuble. Il s'y trouvera une seule surface administrative, de 260 m<sup>2</sup>, soit l'équivalent d'un appartement.

Mme Barbier explique que l'hypothèque entraine dans les pertes et profit de la banque UBS. Elle indique que M. Schröder est entré en possession et jouissance des immeubles à la signature du contrat. Le transfert n'a toutefois pas encore été fait. M<sup>me</sup> Barbier rappelle que les immeubles appartenaient à l'UBS en 1978. En 1987, ils ont été rachetés. Les hypothèques étaient largement supérieures à la valeur des immeubles, soit plus de 26 millions pour les 3 immeubles. Ils ont ensuite été cédés à Vergell Casa pour le prix de 2 600 000 francs, soit le 10%, il y a deux ans de cela. M<sup>me</sup> Barbier fait remarquer que l'affaire est réglée. Elle évoque des reproches faits à

M. Schröder, et rappelle qu'il a les moyens, que les banques lui font crédit car elles lui font confiance. Elle indique que les banques se renseignent souvent auprès de la police des constructions pour savoir quelle affectation auront les immeubles dont il est question.

Une commissaire (Ve) demande si M. Schröder est propriétaire de la totalité des immeubles. M<sup>me</sup> Barbier répond qu'il est effectivement en train de le devenir. Un immeuble est encore en SI en liquidation, au 14, boulevard de la Tour. Elle rappelle que la mutation est en cours. Le propriétaire des immeubles est Vergell Casa, dont l'administrateur est M<sup>c</sup> Fontanet et l'actionnaire principal M. Schröder. Cette même commissaire souhaite savoir comment l'Etat va contrôler que la location des pièces est bien de 3500 francs par an. M<sup>me</sup> Barbier répond qu'il s'agit de l'application de la LDTR. L'Etat ne contrôle toutefois pas qui va dans l'appartement.

Un commissaire (L) cite le 2<sup>e</sup> paragraphe de la pétition, dans lequel les auteurs accusent M. Schröder de profiter de l'aide publique. Il demande si cela est vrai. M<sup>me</sup> Barbier répond que M. Schröder ne profite aucunement de l'aide publique. Il demande également si les auteurs n'engagent que leur jugement en disant que M. Schröder «persiste dans ses opérations à but manifestement spéculatif». M<sup>me</sup> Barbier répond par l'affirmative.

Un autre commissaire (L) évoque le paragraphe explicitant le rôle joué par M<sup>c</sup> Fontanet et Vergell Casa dans le pillage de la Banque Cantonale. Il estime que ce paragraphe ne reflète que l'avis de l'auteur. M<sup>me</sup> Barbier répond que Vergell Casa n'a pas d'autre propriété que les immeubles de Rhino. Elle indique que cette société a été créée pour ces immeubles. Il souhaite également savoir si le DAEL a émis des réticences à un certain moment lors des démarches. M<sup>me</sup> Barbier répond qu'il n'y a pas eu de réticence, sauf en ce qui concernait des babioles, tel un noisetier à couper qui n'était pas mentionné dans le projet. Elle explique que le DAEL attend que le registre foncier mentionne uniquement Vergell Casa comme propriétaire pour donner l'autorisation. Elle ajoute qu'éventuellement il sera demandé à Vergell Casa de louer la pièce 3200 francs par an au lieu de 3500, car les taux hypothécaires sont descendus. Ce commissaire remarque que cela signifie des appartements de 7 pièces pour moins de 2000 francs par mois.

Un commissaire (S) demande si l'Etat aurait eu les moyens d'acheter ces bâtiments dans le cadre d'une aide aux coopératives par exemple. Il rappelle qu'il s'agit de deux projets parallèles. M<sup>me</sup> Barbier répond qu'en 1999, M. Moutinot a demandé à la Fondation Cité Nouvelle, sous l'égide de M<sup>c</sup> Lachat, de voir s'il était envisageable de racheter les immeubles. Elle explique que de longues séances de négociations ont eu lieu par la suite, auxquelles participait M. Schröder. Celui-ci proposait de louer l'immeuble.

Elle ajoute que de nombreuses propositions différentes ont été faites, mais qu'aucune n'a abouti. Un des problèmes était que Rhino n'avait pas de fonds propres. Mme Barbier explique que les propositions de M. Schröder restaient sans réponse: Lorsque enfin arrivait la réponse positive de Rhino, le propriétaire avait revu la situation et proposait autre chose. M<sup>me</sup> Barbier cite à ce propos le rapport de M<sup>c</sup> Lachat sur la motion 1167.

Un commissaire (R) explique que les représentants de Rhino ont dit que la Ville était prête à racheter les bâtiments. Ces propos sont en apparence contradiction avec ceux tenus par M<sup>me</sup> Barbier. M<sup>me</sup> Barbier répond que la Ville était prête à entrer en matière. De juin 2000 à mars 2001, M. Schröder et la Ville ont tenu des négociations, proposés des échanges fonciers, mais ceux-ci n'ont pas abouti. M<sup>me</sup> Barbier indique que la droite a menacé de référendum la Ville, si celle-ci rachetait les immeubles. M. Schröder a alors retiré son offre. Ce commissaire demande également si le propriétaire va relouer prioritairement les appartements aux habitants actuels de Rhino. M<sup>me</sup> Barbier répond qu'une telle promesse avait été tenue lors de l'autorisation précédente, mais que rien n'a été dit dans ce cas.

Une commissaire (Ve) demande si le projet Rhino a une chance de voir le jour et si l'Etat va intervenir. M<sup>me</sup> Barbier répond que les chances sont faibles, sauf si Rhino trouve 3 millions pour racheter les bâtiments. Elle explique que le Département en lui-même n'achète pas de bâtiments, ce sont les fondations de droit public qui s'en occupent. Elle ajoute qu'elle n'a pas connaissance de négociations en cours. Elle rappelle également que les fondations n'accordent pas de droit de superficie. Ils font les travaux de rénovation et louent les appartements.

Une commissaire (AdG) demande qui est actuellement le propriétaire. Mme Barbier explique que M. Schröder a possession et jouissance des bâtiments, mais que la propriété ne se fait qu'avec l'inscription au registre foncier. Elle demande également si le propriétaire peut vendre son bien avant d'être inscrit au registre foncier. M<sup>me</sup> Barbier répond que non. Cette commissaire s'étonne dès lors de toutes les négociations tenues avec M. Schröder alors que celui-ci ne peut pas vendre. M<sup>me</sup> Barbier explique que le transfert de propriété n'est pas encore effectué, mais est signé. Cette même commissaire redemande si M. Schröder peut vendre ces immeubles. M<sup>me</sup> Barbier répond cette fois par l'affirmative.

**Audition de M<sup>e</sup> FONTANET Bénédict, M. SCHRÖDER Michael, M. RICHARDET Jean-Luc.**

M<sup>e</sup> Fontanet explique que l'affaire Rhino existe depuis plus de 12 ans. Il indique que M. Schröder a un projet qu'il estime être bon pour ces immeubles. Il estime également que la pétition est diffamatoire. Il fait savoir que l'intention de M. Schröder est de rénover ces bâtiments selon la LDTR, afin de créer des appartements de 6,5 pièces à 7,5 pièces. Il ajoute que les loyers seront entre 1800 et 2200 francs par mois. M<sup>e</sup> Fontanet fait remarquer que cela a déjà été présenté devant une commission du Grand Conseil et devant les services de M. Moutinot. Il demande que cette pétition soit classée.

M. Schröder explique que son projet ne relève en rien de la spéculation. Il indique qu'au contraire le rendement est très bas. Il fait remarquer qu'il répond à la demande du marché, et indique que ses appartements seront destinés plutôt à des familles. M. Schröder s'indigne que depuis 14 ans des gens vivent dans ces immeubles et ne paient rien du tout. Il indique qu'il a négocié pendant 4 ans, que plusieurs rencontres ont eu lieu avec les squatters, mais que toutes les propositions qu'il a faites ont été refusées. Il estime que ceux-ci font de la spéculation. M. Schröder fait également remarquer qu'ils ont des idées bourgeoises en désirant être propriétaires. M. Schröder explique qu'il a été agressé par des affiches des squatters, et le déplore. Il explique qu'il avait un bon contact avec eux, mais que celui-ci a dégénéré. M. Schröder fait remarquer que son projet n'est en rien spéculatif. Il indique qu'il a décidé de créer des appartements pour les familles et les personnes à petit budget.

Une commissaire (AdG) fait remarquer que les propos de M. Schröder dénonçant les soi-disant goûts bourgeois des squatters qui veulent racheter leur immeuble et le caractère spéculatif de leur projet sont déplacés. Elle demande par ailleurs quel est le prix qui a été proposé aux squatters et qui a été refusé. M. Schröder explique qu'il y a eu 4 ans de négociations avec les squatters et M<sup>e</sup> Ziegler. Il répète que des gens qui souhaitent acheter un immeuble pour rien sont des spéculateurs, et que l'idée de propriété est une idée bourgeoise. Il s'étonne que cela vienne de gens qui se disent 'alternatifs'. Cette même commissaire demande quel prix a été articulé. M<sup>e</sup> Fontanet explique que M. Schröder s'est retrouvé dans cette opération contre sa volonté. Il rappelle que des discussions ont eu lieu avec M<sup>e</sup> Lachat de la Fondation Cité Nouvelle, intervenue à la demande du Conseil d'Etat. Il rappelle également les discussions qui ont eu lieu avec M<sup>e</sup> Ziegler. M<sup>e</sup> Fontanet indique que M. Schröder n'avait pas la volonté de vendre ces immeubles. Il fait savoir que le prix articulé pour les bâtiments était de

3 300 000 francs et que les squatters en offraient entre 1 million et 1 million et demi. Il évoque une lettre de ces derniers enjoignant M. Schröder d'accepter parfois de faire de mauvaises affaires. M<sup>e</sup> Fontanet explique qu'ils ont discuté également avec M. Ferrazino pour la Ville, mais que le prix était trop cher. M<sup>e</sup> Fontanet indique que ce prix correspondait au montant des frais de M. Schröder pour ces immeubles. Une location a également été proposée, mais les squatters étaient contre. Il rappelle qu'aucune proposition n'a été acceptée. Ainsi, M. Schröder a finalement décidé d'aller de l'avant. Il souligne le fait que le projet est uniquement basé sur la LDTR.

Cette même commissaire (AdG) demande des précisions concernant un éventuel échange avec l'Alhambra. M<sup>e</sup> Fontanet répond qu'il a été approché par M. Ferrazino qui lui a proposé d'effectuer un échange contre les immeubles de Rhino. Il indique que l'Alhambra n'a pas été spécialement évoqué. M<sup>e</sup> Fontanet rappelle que M. Ferrazino avait émis un premier préavis opposé au projet. Dans le dernier préavis émis par ses services, M. Ferrazino se félicite du nouveau projet de M. Schröder basé sur la LDTR.

Un commissaire (L) demande si M<sup>e</sup> Fontanet a avec lui ce préavis de la Ville. M<sup>e</sup> Fontanet répond qu'il ne l'a pas avec lui, mais il indique qu'il l'enverra au Président de la commission. Ce commissaire souhaite souligner le caractère quasi diffamatoire de la pétition. M<sup>e</sup> Fontanet répond qu'il a fait assez de politique pour savoir ne pas se plaindre de ce genre d'accusations. Il trouve cela néanmoins désagréable. Ce même commissaire demande s'il conteste les propos des pétitionnaires: "Ce dernier, [M. Schröder] ... persiste dans ses opérations à but manifestement spéculatif en profitant de l'aide publique." M<sup>e</sup> Fontanet explique que M. Schröder n'a jamais profité de l'aide publique, dans aucune des opérations qu'il a réalisées. Il fait remarquer que dans l'avant-dernier projet pour Rhino, l'immeuble a été soumis aux normes HCM, puis HLM, qui donnaient droit à un bonus à la rénovation. Le projet actuel entreprend de rénover sans aucune aide de l'Etat. Il rappelle qu'il s'agit d'appartements de 160 à 200 m<sup>2</sup> pour des prix allant de 1800 francs à 2200 francs. Ce même commissaire rappelle que Rhino a pour objectif «*un logement associatif, humain et bon marché*». Il fait remarquer que la seule différence d'avec le projet de M. Schröder est le fait que ce dernier n'est pas associatif. M<sup>e</sup> Fontanet explique que Rhino occupe illicitement les immeubles depuis 12 ou 13 ans. Il fait remarquer qu'il s'agit d'une démarche plus politique qu'associative. Il indique que M. Schröder souhaite désormais réaliser son projet et ne veut plus de discussions avec Rhino.

Un commissaire (L) demande où en sont les demandes d'autorisation. Il souhaite également savoir quels délais sont envisagés. M<sup>e</sup> Fontanet répond que les autorisations sont sur le point d'être délivrées. M. Richardet indique

qu'il y aura 119 pièces pour 19 logements. Concernant les délais, M<sup>c</sup> Fontanet explique que cela dépend des recours qui sont déposés. Dans le meilleur des cas, si l'autorisation est délivrée, les travaux commencent immédiatement, pour 12 à 18 mois.

Une commissaire (Ve) explique qu'elle connaît très mal le milieu de l'immobilier. Elle demande comment se fera le choix des locataires des appartements prévus. Elle demande si les familles à revenus modestes seront privilégiées. M<sup>c</sup> Fontanet répond que M. Schröder s'est engagé à reloger certains des squatters, ainsi qu'à effectuer les travaux en deux temps afin que les squatters aient le temps de retrouver des logements. Il indique que les locations se feront à travers une régie, et seront destinées aux gens qui en ont besoin.

Une commissaire (AdG) demande si l'inscription au registre foncier est effective. M<sup>c</sup> Fontanet explique que tous les actes translatifs de propriété ont été passés. Il fait savoir qu'une petite société immobilière impliquée, dont il détient l'intégralité du capital, est en faillite. Il indique qu'il la fera révoquer, et que tout se passera très vite ensuite. Il fait remarquer que le foncier est un peu bizarre dans cette situation. Il ajoute que tout est sous contrôle, puisqu'il se charge de l'affaire. Il ajoute encore qu'il a la maîtrise économique absolue de l'objet. Cette même commissaire demande à M<sup>c</sup> Fontanet de transmettre à la commission une note relative à la situation foncière. M<sup>c</sup> Fontanet répond qu'il enverra à la commission le préavis de M. Ferrazino, et qu'il rédigera également une note à propos du foncier. Le président indique que M. Ferrazino sera présent lors de la séance prochaine concernant la P 1415.

Suite à d'autres auditions, consacrés à d'autres objets, prévues dans la même séance, le président propose de revenir sur la P 1415. Un commissaire (L) estime qu'après l'audition de M<sup>c</sup> Fontanet, M. Schröder et M. Richardet, et sachant que M. Ferrazino a donné un préavis positif au projet, l'audition de ce dernier ne va pas apporter grand-chose de plus.

Une commissaire (AdG) souhaite tout de même entendre de la bouche de M. Ferrazino ce qu'il a à en dire. Un commissaire (R) propose que M. Ferrazino confirme par lettre le préavis positif à ce projet. Il remet également en question l'utilité de le faire venir. La commissaire (AdG) réplique que, si M. Ferrazino ne peut être présent pour la séance prochaine, qu'il écrive à ce moment une lettre. Si au contraire il a déjà été convoqué et peut être présent, elle propose de maintenir son audition.

Un commissaire (L) demande quelle est la valeur tactique d'une pétition dans toute une série de recours. Il se demande si Rhino ou le promoteur auraient un intérêt à ce que la pétition aille à une certaine vitesse. Le



président rappelle que la pétition n'a de toute façon pas d'effet suspensif. Ce même commissaire explique que sa question était une question générale de stratégie. Il remarque que si M. Ferrazino est entendu, cela ne changera rien à l'histoire. Une commissaire (AdG) estime que cette audition peut ainsi être maintenue. Un commissaire (R) suppose que dans le cadre du DAEL, il existe peut-être une petite réticence à avancer dans le projet tant que la pétition n'est pas finie d'être traitée. Un commissaire (PDC) propose de laisser le choix à M. Ferrazino de venir ou d'écrire un mot.

Une commissaire (AdG) souhaite rappeler que Rhino est une vieille histoire, et qu'elle englobe tout un aspect social et culturel. Elle estime important qu'une réflexion soit faite et qu'une position politique soit prise. Un commissaire (L) propose qu'un courrier soit envoyé à M. Ferrazino, l'informant que M<sup>e</sup> Fontanet enverra à la commission copie de son préavis et que s'il souhaite ajouter quelque chose il y est le bienvenu. Dans le cas où M. Ferrazino estimerait que ce préavis suffit, l'audition serait annulée.

### **Séance du 26 mai 2003**

Le Président indique que M. Ferrazino remercie la commission pour son invitation mais que celui-ci préfère toutefois s'abstenir de venir car il est surchargé de travail et qu'il n'a rien à ajouter au préavis émis par ses services, et mentionné par M<sup>e</sup> Fontanet.

Un commissaire (S) rappelle que M<sup>e</sup> Fontanet a promis à la commission une note concernant le foncier à propos des immeubles Rhino. Il demande si cette note a été reçue. Le Président répond qu'il n'a encore rien reçu. Il propose de repousser la décision concernant la P 1415 tant que cette note ne sera pas arrivée. Un autre commissaire (L) demande également si le préavis signé par M. Ferrazino est parvenu à la commission. Le président répond que ce n'est pas le cas. Il propose d'attendre la totalité des documents promis avant de voter sur cet objet. Un commissaire (R) propose alors de leur fixer une date limite pour cet envoi.

### **Discussion et vote de la commission - Séance du 10 novembre 2003**

Une commissaire (AdG) estime qu'il serait intéressant d'ajourner la décision sur Rhino jusqu'à l'audition du DAEL dans le cadre de l'étude de la pétition 1449 concernant l'usine Haro, car la commission pourrait alors avoir la position du Département sur le logement associatif.

Un commissaire (S) indique que la commission attend toujours une note de la part de M<sup>e</sup> Fontanet ainsi que le préavis de la Ville. Il avait été décidé

lors d'une précédente séance d'attendre ces informations avant de prendre position. Le Président rappelle que M<sup>c</sup> Fontanet a été relancé à plusieurs reprises, et qu'il n'est pas possible d'exiger un mot de sa part s'il ne désire pas l'écrire. Il nous indique que le Service du Grand Conseil a essayé à plusieurs reprises de le joindre pour le lui rappeler.

Un commissaire (L) estime que les auditions ont toutes été faites concernant Rhino, et qu'il est temps de procéder au vote. Un commissaire (S) souhaite pour sa part que suite aux auditions, la commission prenne le temps de débattre avant de procéder au vote. Il rappelle que le dossier Rhino est un dossier conséquent qui mérite un large débat. Le président rappelle que Rhino est à l'ordre du jour depuis plusieurs semaines, mais que la commission n'a jamais eu le temps de voter cet objet. Un commissaire (L) fait alors une motion d'ordre – pour autant que cela puisse être demandé en séance de commission – afin que le vote soit fait immédiatement. Il remarque que si la commission avait souhaité plus d'auditions, elle les aurait mis à l'ordre du jour.

Une commissaire (Ve) trouve que la tournure des travaux en commission devient préoccupante. Elle admet qu'une majorité de l'Entente a été élue, toutefois il lui semble que jamais un tour de table n'a été refusé avant un vote. Elle rappelle que ce schéma s'est produit récemment à la commission des affaires régionales, et que cela l'a beaucoup inquiétée. Une commissaire (AdG) ajoute que le vote est effectivement prévisible, et que ce n'est pas les arguments avancés par l'Alternative qui feront changer d'avis l'Entente. Toutefois, elle estime important que chacun puisse dire ce qu'il en pense, et que cela puisse être noté dans le rapport.

Le président soumet aux voix la proposition de voter tout de suite sur la pétition 1415. Par 7 oui (2 PDC, 3 L, 1 UDC, 1 R) et 3 non (1 AdG, 1 Ve, 1 S), la commission décide de voter sur ce sujet le soir-même.

Un commissaire (L) indique que son parti préconise le dépôt sur le bureau du Grand Conseil. Le groupe PDC soutient la même proposition. Un commissaire (R) souhaite rappeler que l'affaire Rhino dure depuis 10 ans. Il évoque la motion 1467 qui traite de ce sujet. Il estime qu'à l'évidence il s'agit de gens qui ne respectent pas les règles, et qui ne respectent pas même les lois de l'affichage en ville. Il cite à ce propos la corne de Rhino. Ce même commissaire ajoute que Rhino irrite la population. Il estime qu'il faut désormais régler cette affaire selon la loi, et propose un dépôt sur le bureau du Grand Conseil.

Une commissaire (Ve) propose, pour son groupe, un renvoi au Conseil d'Etat. Elle remarque que le projet a l'air quasiment conclu, mais le renvoi

permettrait de donner un signal au Conseil d'Etat sur le besoin émergeant de logements associatifs à Genève. Elle rappelle que Genève a jusqu'ici évité beaucoup de problèmes liés à des protestations de jeunes, mais elle pense qu'il faut faire attention de ne pas nier ces nouveaux besoins. Elle reconnaît que le mouvement associatif n'est parfois pas aussi bien organisé que l'on souhaiterait, mais elle estime que le Grand Conseil doit tenir compte de tous les besoins de la population, et pas seulement de la majorité.

Les socialistes préconisent également un renvoi au Conseil d'Etat. Un commissaire (S) rappelle que le Grand Conseil doit être le relais des préoccupations de la population. Il remarque qu'il est difficile pour ces mouvements associatifs de monter des projets sans embûches. Il évoque par ailleurs les chiffres concernant le projet autorisé: il est prévu 19 logements de 6,5 à 7 pièces, pour des loyers raisonnables, et une seule surface administrative. Le projet Rhino prévoit 75 logements, pour des loyers de 375 francs. Ce commissaire rappelle le problème des logements actuels, et évoque la situation des étudiants encore sans toit. Il souhaite que l'Etat encourage ce type d'habitat, en donnant par exemple des droits de superficie. C'est ce signal qu'il aimerait transmettre en renvoyant cette pétition au Conseil d'Etat.

Une commissaire (AdG) indique que le logement associatif est relégué en marge, car il n'est pas reconnu. Elle estime pourtant que ce mode de se loger pourrait constituer une alternative pleine de valeurs. Elle soutient le renvoi de la pétition au Conseil d'Etat.

Au vote, le renvoi au Conseil d'Etat de la pétition 1415 est refusé par 6 oui (2 PDC, 3 L, 1 R), 3 non (1 AdG, 1 Ve, 1 S) et une abstention (UDC). Le président soumet aux voix la proposition de déposer la pétition 1415 sur le bureau du Grand Conseil: 6 oui (2 PDC, 3 L, 1 R), 3 non (1 AdG, 1 Ve, 1 S) et une abstention (UDC).

### **Pour un renvoi au Conseil d'Etat**

Tout d'abord j'aimerais dénoncer les mauvaises conditions de travail de la commission. Une fois les auditions terminées, en quelques minutes il aurait fallu voter sur cet objet sans le moindre débat. Il a fallu exiger un tour de table pour que les positions de chaque groupe politique puissent s'exprimer. Cette pratique n'est pas acceptable et elle doit être condamnée. De plus, nous avons à plusieurs reprises demandé un certain nombre de renseignements. La note promise par Me Fontanet concernant la situation foncière ainsi que la copie du préavis de la Ville de Genève n'ont pu être obtenus. Nous avons souhaité également l'audition de M. Ferrazzino ou en tout cas, si cela n'était

pas possible, un courrier de sa part. Le président de la commission n'a pas su accéder à ces demandes.

Il faut relever ici les qualités développées par le projet défendu par l'association Rhino. Il s'agit là de 16 appartements mis à la disposition de 75 personnes pour un loyer de 370 francs par mois et par personne. Le projet Rhino est une formidable réalisation. Il encourage l'échange de services et la transmission de savoir-faire. Il assure un travail social en milieu urbain et l'accueil de familles monoparentales. Des chambres peuvent être aussi mises à la disposition d'étudiants ou de personnes en formation. Il comprend une nette ouverture sur le quartier. C'est un lieu culturel et convivial. Le Bistr'ok sert des repas chauds bon marché et la Cave 12 est un haut lieu de la musique expérimentale. Ce projet contient tous les principes du développement durable.

De toute évidence, il faut « sauver Rhino » et c'est bien là le sens de la pétition. C'est pourquoi la minorité vous demande de soutenir cette pétition. Nous le savons, si rien n'est entrepris de la part des pouvoirs publics, le projet du propriétaire qui a été déposé va se réaliser et mettra fin à cette expérience extrêmement précieuse pour Genève.

Cette pétition met en lumière le besoin de favoriser la concrétisation de tel projet « alternatif ». L'Etat doit pouvoir promouvoir le logement associatif. Nous demandons au Conseil d'Etat de trouver les solutions pour faciliter ce genre de mode de vie pour celles et ceux qui le désirent. Si nous pouvons dire qu'il y a eu de la spéculation foncière sur ces immeubles, il doit être possible de trouver les moyens juridiques pour soutenir le projet Rhino.

Pour toutes ces raisons, je vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à soutenir ce rapport de minorité et à renvoyer cette pétition au Conseil d'Etat.