

*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, cédulas 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>es</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>e</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>e</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 immanquablement 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 dédommée 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 sollicita 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