



Règlement concernant la constitution des groupes de futurs habitants ainsi que l'attribution des logements appartenant à la Coopérative Équilibre

1. Cahier des charges de la Commission d'attribution

La Commission d'attribution est l'organe chargé de la mise en place des procédures menant à l'attribution des logements de la Coopérative Équilibre. Elle appuie ses réflexions et sa dynamique sur le présent règlement.

La Commission tient à jour un classeur dans lequel elle archive :

- les formulaires de candidature aux différentes étapes,
- l'historique des mouvements dans les logements (rocades et filiations),
- les documents produits par la Coopérative en lien avec les attributions,
- les propositions d'attribution avant validation du CA,
- les PV de ses propres séances.

2. Composition de la Commission d'attribution

La Commission est constituée de :

- 3 à 5 membres permanents, dont l'un au moins doit faire partie du Conseil d'administration.
- 5 membres suppléants, appelés à remplacer les membres permanents lors d'éventuels conflits d'intérêts.

Les membres de la Commission d'attribution et les membres suppléants sont élus par l'AG pour un mandat de deux ans renouvelable.

L'AG tentera de respecter un équilibre dans la Commission d'attribution entre femmes et hommes ainsi qu'entre membres logés et non logés.

Un membre de la Commission directement concerné par une attribution (locataire entrant ou sortant), ou dont l'un des membres de sa famille serait concerné, ne peut pas siéger lors d'une séance d'attribution. Il doit être remplacé par un membre suppléant.

Si une séance d'attribution concerne de nombreux logements (nouveau bâtiment), tous les membres de la Commission peuvent participer aux préparatifs administratifs et techniques. Cependant, un membre de la Commission doit se retirer lorsque la délibération concerne sa propre attribution, ou celle d'un membre de sa famille.

3. Communication aux membres dans le cadre d'un appel à candidature

Lorsqu'un appartement se libère dans l'un des immeubles existants, ou dans le cadre d'un projet de réalisation (quelle que soit l'étape de réalisation décrite au point 6), un courrier électronique (e-mail) est adressé par le Bureau à tous les membres de la Coopérative. Par ce biais, le CA s'engage à communiquer toutes les informations nécessaires quant aux projets proposés ainsi qu'aux conditions d'attribution qui leur sont liées. Il garantit, dans la mesure du possible, un temps de réflexion raisonnable.

Les coopérateurs souhaitant proposer leur candidature à une attribution d'appartement ou, respectivement, à l'intégration d'un groupe prioritaire de futurs habitants, transmettent au Bureau leur demande *par écrit* sur le formulaire prévu.

Il appartient à la Commission d'attribution de se réunir pour considérer l'ensemble des candidatures parvenues dans les délais et d'appliquer les critères énoncés dans le présent règlement afin de faire des propositions au CA, seul habilité à les valider.

Une fois validées, les attributions ou, respectivement, l'intégration aux groupes prioritaires de futurs habitants, sont

formalisées et communiquées *par écrit* à tous les candidats et *par voie électronique* à l'ensemble des coopérateurs. Les membres peuvent recourir contre une décision par un courrier argumenté au CA.

4. Conditions et critères d'attribution :

La Commission se charge d'appliquer le processus d'attribution. À chaque étape, les critères d'attribution retenus restent identiques à ceux que la coopérative Équilibre a toujours appliqués, à savoir et dans l'ordre d'importance :

- a. **Ancienneté :** les volées les plus anciennes sont prioritaires.
- b. **Taux d'occupation :** Le foyer présentant le taux d'occupation le plus élevé est prioritaire. Au maximum deux pièces de plus que le nombre d'habitants.
- c. **Taux d'effort :** Le foyer présentant le taux d'effort le plus élevé est prioritaire. De fait, à taux d'occupation égal, le foyer présentant le plus bas revenu devient prioritaire. Les revenus sont calculés selon la méthode de l'OLO.

Puis, en cas d'égalité, entrent en considération des critères pouvant nécessiter un entretien:

- satisfaire au besoin d'hétérogénéité de la Coopérative,
- manifester une motivation et un engagement fort,
- avoir un besoin urgent de logement.

Une attribution peut être invalidée et retirée, s'il s'avère qu'un membre a fourni des informations erronées à la Commission d'attribution.

5. Cas particuliers

Appartements spécifiques prévus dans un projet

Sur le modèle de certaines coopératives, le groupe de pilotage d'un projet ou l'association d'habitants d'un immeuble existant (dans le cadre de la vacance d'un appartement) pourrait décider, avec l'accord formel du CA, d'attribuer un ou plusieurs appartements à une entité spécifique d'habitants qui ne serait pas encore membres d'Équilibre (logement pour étudiants, personnes handicapées, personnes âgées, etc.) ou à collaborer avec une organisation tierce. Dans un tel cas, le pourcentage des appartements à attribuer sera calculé sur le restant des appartements.

Rocades

Les rocales ou échanges d'appartements ne nécessitent pas l'application de la procédure décrite ci-dessus, étant donné qu'aucun appartement ne se libère. En revanche, la Commission d'attribution doit en être informée, préalablement, afin de garantir que les conditions auxquelles le bâtiment est soumis soient respectées dans la nouvelle disposition.

Rocades internes avant libération d'appartement

Lorsqu'un appartement est libéré en raison du départ d'un foyer de coopérateurs, aucun appel à candidature ne doit être diffusé au sein de la Coopérative avant que d'éventuelles rocales internes au bâtiment soient effectuées. Une fois ces rocales prioritaires accomplies, c'est l'appartement finalement libéré qui sera disponible pour une nouvelle attribution.

Transmission par filiation

Il est possible de transmettre son logement à un parent direct (père, mère, ou enfant) pour autant que les conditions d'occupation du logement soient toujours respectées (taux d'occupation et taux d'effort), ce qui doit être vérifié par la Commission d'attribution.

Il est également possible de transmettre sa place dans un groupe prioritaire de futurs habitants à un parent direct (père, mère, ou enfant), dans la mesure où le projet permet d'intégrer le foyer du nouveau membre avec ses spécificités propres (taux d'occupation et taux d'effort).

Le membre qui cède son appartement, respectivement sa place dans un groupe de futurs habitants, cède aussi son « ancienneté » et sa qualité de membre, conformément aux statuts. Il peut reprendre l'ancienneté du parent direct, si ce dernier est également membre; dans le cas contraire, s'il souhaite conserver son statut de coopérateur, il sera inscrit sur la liste des nouveaux coopérateurs de la volée de l'année en cours.

6. Formation par étapes du groupe prioritaire des futurs habitants

Dans le cas de la réalisation d'un immeuble, une « attribution », lorsqu'elle intervient plusieurs années avant la réalisation finale, signifie plus objectivement une « adhésion à un groupe prioritaire » vis-à-vis des futurs appartements, c'est la première étape. L'attribution d'une typologie particulière dans l'immeuble ne pourra pas se faire avant d'avoir les plans détaillés de l'immeuble, c'est-à-dire lors de l'autorisation de construire (qui constitue ici la deuxième étape). Ensuite, il restera encore au moins deux ans avant l'emménagement. De fait, il est impossible à la

Coopérative de garantir à 100% qu'un logement attribué lors de l'une des différentes étapes soit effectif à la fin du processus. Les aléas du projet, les critères de l'Office du logement ou encore l'évolution de la situation familiale des foyers, peuvent entraîner des rocadés voire remettre en cause l'accès au logement. Néanmoins, plus le processus est avancé, plus l'attribution est fiable.

Étape 1 (50%) : Groupe prioritaire vis-à-vis des futurs appartements

Au début du projet, un appel à candidature est réalisé auprès des membres de la coopérative. À ce stade, il n'existe que des approximations concernant le nombre, la taille et le loyer des futurs appartements. Les attributions offrent aux membres une priorité dans la suite du processus d'attribution.

Dans la mesure du possible, la Commission d'attribution privilégiera une bonne représentation de chaque taille d'appartement (50% de chaque type d'appartement idéalement). La typologie définitive n'étant pas connue et les besoins des foyers pouvant encore évoluer, l'attribution ne spécifie pas un nombre de pièces exact.

Étape 2 (70%) : Attribution des tailles d'appartements

À cette étape, le projet est déposé en demande d'autorisation définitive (DD) : la typologie est connue et les loyers sont estimés avec une bonne précision. Une taille d'appartement spécifique peut être attribuée à chaque foyer de l'étape 1.

Par ailleurs, un deuxième appel à candidature est réalisé, en vue de l'attribution de 20% de logements supplémentaires. La Commission d'attribution privilégiera à nouveau une bonne représentation de toutes les tailles d'appartements.

Étape 3 (90%) : Attribution des positions d'appartements

Un troisième appel à candidature est lancé lorsque l'autorisation de construire entre en force et que le chantier peut démarrer. 20% de logements supplémentaires sont attribués, jusqu'à concurrence de 90%.

À ce stade, pour pouvoir organiser la personnalisation des appartements, la Commission d'attribution organise une séance d'attribution des logements (position dans l'immeuble) selon une procédure particulière au cours de laquelle chaque foyer se réunit par taille de logement, et décide de manière consensuelle la répartition des appartements. Le critère d'ancienneté ainsi que l'étape à laquelle le foyer a rejoint le groupe de futurs habitants n'entrent pas en considération dans ce processus spécifique.

Étape 4 (100%) : Attribution des appartements restants

Un quatrième appel à candidature est lancé 6 mois avant l'entrée des locataires.

Cette étape permet d'attribuer les derniers appartements en connaissant toutes les contraintes du projet, elle est conditionnée par la situation évolutive des foyers déjà retenus et, le cas échéant, en fonction des critères de L'OLo et des normes administratives de l'État.

Articulation globale du système

À chaque étape, l'appel à candidature est ouvert à tous les membres de la Coopérative. Les foyers ne bénéficiant pas d'une attribution ne sont pas mis en file d'attente. En cas d'intérêt, ils devront répondre à l'appel à candidature de l'étape suivante. À chaque étape, les volées les plus anciennes bénéficient d'une priorité sur les plus récentes, mais les foyers déjà inscrits à une étape antérieure restent prioritaires sur le projet en question. Ce système permet de respecter l'ancienneté d'adhésion à la Coopérative, mais également l'ancienneté dans le projet.

7. Procédure d'attribution des positions d'appartements

La Commission d'attribution convoque les futurs habitants de l'immeuble à une séance durant laquelle ils sont appelés à se répartir les appartements à disposition sur la base d'une décision consensuelle.

Pour préparer la séance de répartition des positions d'appartements, la Commission d'attribution met à la disposition du groupe des futurs habitants une proposition de procédure, ce dernier peut choisir de l'appliquer à l'identique, de l'adapter ou de proposer un autre protocole. Quelle que soit sa décision, la Commission d'attribution ainsi que la totalité du groupe des futurs habitants doivent être informés clairement de la procédure qui sera choisie.

Pour faciliter les discussions et les échanges, pour garantir à chacun un temps de parole équitable et pour formaliser les décisions, la Commission d'attribution nomme des médiateurs qui ne sont pas directement concernés par cette répartition et qui se chargeront de mener à bien cette procédure en appliquant les règles définies préalablement par le groupe concerné.

8. Parts sociales

L'obtention d'une attribution implique également des devoirs, notamment celui d'acquiescer des parts sociales supplémentaires.

Dans le cas d'un emménagement dans un logement existant, le foyer entrant est tenu de racheter les parts sociales investies par le foyer sortant.

Dans le cas d'une réalisation à venir, les parts sociales sont achetées de manière graduelle entre l'étape 1 et l'étape 4 décrites au point 6 du présent règlement. À la suite de la première étape, il sera notamment demandé que les foyers, au bénéfice d'une attribution, acquièrent 10 parts sociales, soit un montant total de 5'000. — francs. Les parts sociales ne doivent en aucun cas constituer une entrave aux candidatures; un processus sera mis en place pour aider les foyers qui en feraient la demande.

En cas de désistement, les parts sociales sont remboursées, dans un délai maximum de 3 ans.

9. Participation au projet

La participation au projet ne dépend pas des attributions. Tous les membres d'Équilibre ont le droit de participer à la conception d'un projet, même s'ils ne bénéficient pas (ou pas encore) d'une attribution. Les groupes de travail doivent s'organiser pour accueillir de manière harmonieuse toute personne désirant s'investir dans un projet. Si un groupe devient trop grand pour permettre un travail constructif, il devra se scinder en sous-groupes (commissions) afin de pouvoir accueillir de nouvelles personnes.

La participation fait partie des valeurs que défend la Coopérative et il est demandé à chaque foyer d'apporter sa pierre à l'édifice ainsi qu'à chaque groupe de travail de favoriser la participation de nouveaux membres. Néanmoins, chaque personne a le droit de se soustraire à la participation si les circonstances l'y obligent, de sorte que la non-participation ne puisse être un motif d'exclusion.

2 octobre 2013
Commission d'attribution