

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

1. Composition de la Commission d'attribution

La Commission est constituée :

- d'au moins cinq membres, dont au moins un membre du Bureau et un membre du Conseil d'administration,

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

L'AG tentera de respecter un équilibre dans la Commission d'attribution entre femmes et hommes, entre membres logés et non logés et entre membres de différents sites ou projets.

Un membre de la Commission directement concerné par une attribution (locataire entrant ou sortant, ou demandant une rocade), ou dont l'un des membres de sa famille serait concerné, se récuse de la discussion y afférant. Dans ce cas, la Commission peut – si elle le juge nécessaire – solliciter l'aide de personnes employées ou de la Coopérative.

2. 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 dans le respect des règles cantonales en vigueur.

La Commission tient à jour les archives par projet sur un serveur contenant ÷

- 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,
- Les PV de ses propres séances et,
- La correspondance avec les membres du projet ou site.

La commission examine :

- les demandes de rocade,
- les nouvelles candidatures,
- les cas particuliers,

La commission est habilitée à contacter directement un-e candidat-e au besoin.

La commission envoie ses recommandations d'attribution à la gérance de la coopérative pour validation.

Les séances d'évaluation sont préparées par le membre du bureau.

La commission se réunit au moins une fois par mois en période d'attributions sur un projet.

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

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, par mail (scan du formulaire) ou par poste.

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 à la gérance de la coopérative, seule habilitée à les valider.

Une fois validées, les attributions ou, respectivement, l'intégration aux groupes prioritaires de futurs habitants, sont formalisées et communiquées à tous les candidats et ensuite à l'ensemble des coopérateurs.

Les membres peuvent recourir contre une décision par un courrier argumenté au CA.

4. Confidentialité

Les membres de la Commission s'engagent à garder sous le sceau de la confidentialité les renseignements transmis dans les dossiers de candidature.

5. Conditions et critères d'attribution :

La Commission se charge d'appliquer le processus d'attribution en se conformant au présent règlement dans le respect des conditions-cadre d'accès fixées par l'OCLPF. Les candidats à une attribution seront invités à consulter les documents pertinents.

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. L'ancienneté : les volées les plus anciennes sont prioritaires.

Les deux critères suivants sont directement liés aux priorités de typologie exprimées par les candidats dans les formulaires de candidature. Ceci sous-entend que les taux d'occupation et d'effort varient selon les typologies et peuvent aboutir à une non-attribution.

b. Le 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. Un enfant existant aura la priorité sur un enfant souhaité. Une garde d'enfant à plein temps aura la priorité sur une garde partagée.

Toutefois, pour ne pas prêter systématiquement les personnes vivant seules et contribuer à la mixité au sein du projet, le taux d'occupation pour les 3 pièces peut ne pas être un critère de priorisation.

c. Le taux d'effort : le foyer présentant le taux d'effort le plus élevé est prioritaire. Le taux d'effort visé est de 30%. Entre 30% et 40% de taux d'effort, la commission d'attribution contactera le candidat pour clarifier la situation. Un taux d'effort maximum de 50% a été fixé par le CA de la coopérative afin de s'assurer de la viabilité économique des locataires.

De fait, à taux d'occupation égal, le foyer présentant le plus bas revenu devient prioritaire. Le revenu et le taux d'effort sont calculés selon les conditions des instances cantonales compétentes. Le domicile légal d'un enfant a une influence sur le taux d'effort.

En cas de départage difficile entre plusieurs foyers candidats, la Commission d'attribution peut exceptionnellement prendre en considération la situation de précarité actuelle dans laquelle vit l'un d'eux (salubrité, sécurité, dignité).

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.

Un foyer peut être candidat au maximum pour deux typologies (premier et deuxième choix). L'ordre du choix n'est pas un critère de sélection. Si un foyer bénéficie d'une attribution dans les deux typologies choisies, son premier choix lui sera attribué.

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

6. Cas particuliers

6.1 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) pourraient décider, avec l'accord formel du CA, d'attribuer un ou plusieurs appartements à une entité spécifique d'habitants (logement pour étudiants, personnes handicapées, personnes âgées, etc.) ou à collaborer avec une organisation tierce.

Ces appartements spécifiques ne sont pas pris en compte lors des différentes étapes d'attribution, mais sont traités à part. Ce type d'attribution passe par la défense d'un dossier auprès du groupe de pilotage ou de l'association d'habitants, avec l'accord formel du CA.

6.2 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 transmet 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.

6.3 Rocades internes avant libération d'un appartement

Lorsqu'un appartement est libéré, aucun appel à candidatures ne doit être diffusé au sein de la coopérative avant que d'éventuelles rocades internes à l'association d'habitants ne soient effectuées (voir article 10). Une fois ces rocades prioritaires accomplies, c'est l'appartement finalement libéré qui sera disponible pour une nouvelle attribution.

Cet article ne s'applique pas aux rocades externes entre deux associations d'habitants.

7. 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 (première étape d'attribution). 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 d'attribution). Ensuite, il restera encore environ 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'OCLPF ou encore l'évolution de la situation familiale des foyers, peuvent entraîner des roquades voire remettre en cause l'accès au logement. Néanmoins, plus le processus est avancé, plus l'attribution est fiable.

7.1 Articulation globale du système

À chaque étape, l'appel à candidatures est ouvert à tous les membres de la coopérative. Les foyers ne bénéficiant pas d'une attribution à la suite d'une candidature ne sont pas mis en file d'attente. En cas d'intérêt, ils devront répondre à l'appel à candidatures 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.

À chaque étape, avant de procéder à de nouvelles attributions, la Commission fait le point sur les demandes de changement de typologies souhaitées par les membres du groupe des futurs habitants déjà constitué. Ces demandes seront traitées prioritairement.

Selon les besoins du projet (particulièrement en matière de financement), les pourcentages d'attribution indiqués ci-dessous peuvent varier. En l'état, ils représentent une situation idéale.

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

Au début du projet, un appel à candidatures est communiqué aux 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 choix effectués 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.

La coopérative s'engage à communiquer les conditions d'entrée (concernant le taux d'occupation, le revenu, les possibilités de subventions, etc.). Toutefois, partant de l'idée que ces critères peuvent encore évoluer, seuls le taux d'occupation et l'ancienneté sont pris en compte à cette étape.

Étape 2 (80%) : 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.

Un deuxième appel à candidatures 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.

Des informations complémentaires relatives aux revenus des candidats peuvent être demandées à cette étape, en vertu des exigences imposées par les instances compétentes (celles-ci pouvant par ailleurs varier d'un projet à l'autre).

Étape 3 (100%) : Attribution de tous les logements (non spécifiques)

Un troisième appel à candidatures est lancé lorsque l'autorisation de construire entre en force et que le chantier peut démarrer. Les 20% restants de logements sont attribués.

Étape 4 : Attribution des positions d'appartements

Cette tâche est déléguée à la commission localisation constituée de futurs habitants du projet et de membres du bureau.

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 3 décrites au point 7 du présent règlement.

Il sera notamment demandé que les foyers au bénéfice d'une attribution versent :

- à la suite de la première étape, 10 parts sociales, soit un montant total de 5'000.- francs,
- à la suite de la deuxième étape, 10 parts sociales supplémentaires,
- à la suite de la troisième étape, le solde permettant de satisfaire le 100% des parts sociales correspondant au logement attribué.

De plus, au moment de l'attribution, quelle que soit l'étape, une souscription à des parts sociales non libérées (20'000.-) peut être exigée.

À chaque étape, deux options sont proposées :

- Pour les membres qui auraient du mal à libérer les parts demandées, la coopérative leur avance les fonds dans la mesure de ses liquidités.
- Pour les membres qui en ont les moyens, la coopérative les invite à verser l'entièreté de leurs parts sociales dès l'étape 1 ou 2.

En cas de désistement, les parts sociales sont remboursées, dans un délai maximum de 2 ans.

9. Rocades

La rocade est une forme particulière d'attribution : aucun logement n'est libéré, mais plusieurs membres bénéficient d'une nouvelle attribution et échangent leur logement.

9.1 Demande de rocade

Les demandes de rocades se font par écrit en transmettant à la Commission d'attribution le formulaire prévu à cet effet. La Commission d'attribution tient un registre des demandes de rocades. A chaque changement, elle informe le comité des associations d'habitants concernées.

Le comité d'une association d'habitants doit faire le point sur les demandes rocades lors de ses AG. Il peut organiser sa propre gestion des rocades (collecte des demandes, tenue d'un registre, communication aux membres) mais seules les demandes transmises à la Commission d'attribution sont valables en cas de litige.

Les demandes de rocades peuvent être déposées en tout temps.

9.2 Projet de rocade

Lorsque que les conditions sont réunies, la Commission d'attribution ou le comité d'une association d'habitants peut initier un projet de rocade.

La Commission d'attribution, ou le Bureau de la coopérative, informe les habitants concernés par e-mail, qu'un projet de rocade va être établi. Les habitants peuvent réagir dans un délai de 30 jours, en déposant une demande de rocade pas encore formulée, ou en complétant une demande déjà faite. Le projet de rocade ne tiendra pas compte des demandes déposées après ce délai.

La Commission, ou le comité, établit le projet de rocade en tenant compte de toutes les demandes existantes et déposées dans les délais. Les différentes variantes possibles sont analysées. Le projet préparé mentionne les attributions initiales et finales, les taux d'occupation, ainsi que la date prévue pour le changement de bail.

Si la Commission d'attribution est l'initiatrice, elle soumet son projet de rocade au comité de l'association d'habitants pour obtenir un préavis, et éventuellement un contre-projet.

Si le comité de l'association est l'initiateur, il soumet son projet de rocade à la commission d'attribution pour une obtenir une approbation.

Dans tous les cas, le projet de rocade doit respecter les conditions et les critères de l'article 10.3.

9.3 Conditions et critères des rocades

La Commission se charge de contrôler les conditions et les critères des rocades. Elle veille notamment à ce que toutes les demandes de rocades soient prises en considération.

Les attributions finales devront respecter les règles et les normes imposées par la législation cantonale, notamment si le logement est soumis à la LGL ou à la LUP.

Le but principal d'une rocade, du point de vue de la coopérative, est l'amélioration du taux d'occupation des logements. S'il y a concurrence entre plusieurs projets ou variantes de rocades, les critères suivants seront appliqués pour définir le projet qui sera retenu :

- a. Rcade interne** : une rocade effectuée à l'intérieur d'une même association d'habitants a la priorité sur une rocade effectuée entre deux associations d'habitants.
- b. Le taux d'occupation** : la rocade présentant au final le taux d'occupation le plus élevé est prioritaire. Un enfant existant aura la priorité sur un enfant souhaité. Une garde d'enfant à plein temps aura la priorité sur une garde partagée.
- c. L'ancienneté** : l'ancienneté est définie ici par le nombre d'années passées dans son logement. Le foyer présentant l'ancienneté la plus grande est prioritaire.
- d. Le taux d'effort** : le foyer présentant le taux d'effort le plus élevé est prioritaire. Le taux d'effort visé est de 30%. Entre 30% et 40% de taux d'effort, la commission d'attribution contactera le candidat pour clarifier la situation. Un taux d'effort maximum de 50% a été fixé par le CA de la coopérative afin de s'assurer de la viabilité économique des locataires. De fait, à taux d'occupation égal, le foyer présentant le plus bas revenu devient prioritaire. Le revenu et le taux d'effort sont calculés selon les conditions des instances cantonales compétentes. Le domicile légal d'un enfant a une influence sur le taux d'effort.

La Commission d'attribution peut déroger à ces critères si la rocade répond à un but particulier en adéquation avec les valeurs de la coopérative.

Les préférences de position dans l'immeuble sont considérées dans la mesure du possible, mais n'ont aucune priorité. Une demande de rocade peut toutefois être motivée par la volonté de changer de position dans l'immeuble en conservant la même typologie.

Dans son évaluation, la Commission d'attribution peut limiter la priorité d'un foyer qui a déjà refusé plusieurs propositions de rocade répondant favorablement à son souhait de changement de typologie.

Un projet de rocade peut être invalidé et retiré, s'il s'avère qu'un membre a fourni des informations erronées à la Commission d'attribution.

10. Participation au projet

Depuis sa fondation en 2005, la Coopérative Équilibre s'est construite avec les forces et l'engagement bénévole de ses coopérateurs. L'attribution des logements dont fait l'objet le présent règlement se présente comme un carrefour symbolique entre les intérêts collectifs et les intérêts individuels.

Participer au sein d'Équilibre, c'est accepter de s'engager. Coopérer au sein d'Équilibre, c'est vivre et décider ensemble de manière harmonieuse (cf. charte de la coopérative).

Les immeubles d'Équilibre se construisent et vivent grâce à la participation et l'engagement de leurs habitants. Chaque projet offre l'opportunité unique à chacun de prendre part et d'être acteur de sa vie quotidienne et du vivre ensemble.

Version initiale approuvée en AG le 2 octobre 2013

Modifications approuvées en AG le 20 novembre 2014

Modifications approuvées en AG le 19 novembre 2015

Modifications approuvées par la commission d'attributions et le CA en novembre 2018 et présentée à l'AGE du 26.11.2018