



COOPÉRATIVE D'HABITATION ÉQUILIBRE

RÈGLEMENT D'ATTRIBUTION

Règlement concernant la constitution des groupes de futur-e-s habitant-e-s ainsi que l'attribution des logements appartenant à la coopérative, conformément aux articles 30 al. 2 et 41 al. 4 lettre k des statuts de la coopérative adoptés lors de l'AGO du 27.05.2021.

1. Composition de la Commission d'attribution

La Commission d'attribution est constituée d'au moins cinq membres, dont au moins un membre du Bureau et un membre du Conseil d'administration (CA). Les membres de la Commission d'attribution sont élu-e-s 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-e membre de la Commission d'attribution directement concerné-e par une attribution (locataire entrant, sortant ou demandant une rocade), ou dont l'un-e des membres de sa famille serait concerné-e, se récuse de la discussion y afférant. Dans ce cas, la Commission d'attribution peut – si elle le juge nécessaire – solliciter l'aide de membres du Bureau ou du CA.

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 d'attribution tient à jour les archives par projet sur un serveur et dans un classeur contenant :

- les formulaires de candidature aux différentes étapes,
- l'historique des mouvements dans les logements (rocares 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 d'attribution examine :

- les nouvelles candidatures,

Version du 21.10.2021

- les cas particuliers.

La Commission d'attribution est habilitée à contacter directement un-e candidat-e au besoin.

La Commission d'attribution envoie ses recommandations d'attribution à la gérance de la coopérative pour validation. Les séances sont préparées par le-la membre représentant le Bureau. La Commission d'attribution se réunit aussi souvent que nécessaire en période d'attributions sur un projet.

Exceptionnellement, la commission d'attribution se réserve le droit, dans des cas qu'elle considère comme des cas d'urgence, de prendre une décision d'attribution sans suivre la procédure ci-dessous. Dans ce cas le CA doit confirmer la décision.

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 7), un courrier électronique (e-mail) est adressé par le Bureau à tous les membres de la coopérative. Par ce biais, le Conseil d'Administration charge le bureau de 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 membres souhaitant proposer leur candidature à une attribution d'appartement ou, respectivement, à l'intégration d'un groupe prioritaire de futur-e-s habitant-e-s, 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 appliquer les critères énoncés dans le présent règlement afin de faire des propositions au Bureau de la coopérative, seul habilité à les valider.

4. Confidentialité

Les membres de la Commission d'attribution 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 participation fait partie des valeurs fondamentales de la coopérative Equilibre. Elle est non seulement souhaitée mais également promue, tant dans ses projets de construction, la vie dans les immeubles que lors des différentes actions menées par la coopérative. Néanmoins, parce qu'elle ne représente pas un critère objectif, qu'elle ne peut être quantifiée et que chacune et chacun contribue à différents moments en fonction de ses possibilités, la participation n'est pas retenue comme un critère d'attribution.

La Commission d'attribution 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'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF). Les candidat-e-s à une attribution seront invité-e-s à consulter les documents pertinents.

Version du 21.10.2021

À chaque étape décrite ci-dessous, 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 années d'adhésion 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 : il s'agit du nombre de personnes occupant un logement mis en rapport au nombre de ses pièces. Le foyer présentant le taux d'occupation le plus élevé est prioritaire. Au maximum deux pièces de plus que le nombre d'habitant-e-s. 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 préteriter systématiquement les personnes vivant seules et garantir la mixité au sein des projets, le critère d'ancienneté est prépondérant et les personnes postulant seules ou à deux ont le même taux d'occupation pour les 2 et les 3 pièces.

c. Le taux d'effort : Il s'agit de la part du revenu d'un foyer (en %) consacré au logement. Le foyer présentant le taux d'effort le plus élevé est prioritaire. Le taux d'effort s'élève normalement jusqu'à 30% du salaire. Entre 30% et 40% de taux d'effort, la Commission d'attribution contactera le candidat pour clarifier la situation. Entre 40 % et 50 %, la commission d'attribution soumettra les candidatures au Conseil d'administration pour validation. Un taux d'effort maximum de 50% a été fixé par le Conseil d'Administration de la coopérative afin de s'assurer de la viabilité économique des locataires.

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

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.

Une contribution à la gestion administrative de CHF 200.- sera demandée pour toute attribution.

6. Cas particuliers: Appartements spécifiques prévus dans un projet

Les Représentant du Maître d'Ouvrage (RMO), le groupe de futur-e-s habitant-e-s ou l'association d'habitant-e-s 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 catégorie spécifique d'habitant-e-s (logement pour étudiants, personnes handicapées, personnes âgées, personnes migrantes, etc.) ou de 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 par le groupe de futur-e-s habitant-e-s ou l'association d'habitant-e-s, avec l'accord formel du CA.

7. 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 (taux d'occupation et taux d'effort) soient toujours respectées . Ces conditions doivent être vérifiées par la Commission d'attribution.

Il est également possible de transmettre sa place dans un groupe prioritaire de futur-e-s habitant-e-s 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).

La-le membre qui transmet son appartement, respectivement sa place dans un groupe de futur-e-s habitant-e-s, 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 coopératrice/coopérateur, il sera inscrit sur la liste des nouvelles coopératrices/nouveaux coopérateurs de l'année en cours.

8. 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'habitant-e-s ne soient effectuées. Une fois ces rocades prioritaires accomplies, c'est l'appartement finalement libéré qui sera disponible pour une nouvelle attribution.

Les règlements internes d'attributions des logements des associations d'habitant-e-s sont communiqués au Bureau de la coopérative.

En cas de difficultés pour départager plusieurs foyers candidats au sein d'une association d'habitant-e-s, celle-ci peut s'adresser à la Commission d'attribution de la coopérative.

9. Formation par étapes du groupe prioritaire des futur-e-s habitant-e-s

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 la délivrance de l'autorisation

Version du 21.10.2021

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 pour la coopérative de garantir à 100% que l'attribution d'un logement lors de l'une des différentes étapes soit effective 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.

9.1 Articulation globale du système

À chaque étape, l'appel à candidatures est ouvert à tous les membres de la coopérative. La sélection se fait selon les critères du point 5. Les membres ne bénéficiant pas d'une attribution à la suite d'une candidature ne sont pas mis en file d'attente. En cas d'intérêt persistant, ils devront répondre à l'appel à candidatures de l'étape suivante. À chaque étape, les années d'adhésion 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 d'attribution fait le point sur les demandes de changement de typologies souhaitées par les membres du groupe des futur-e-s habitant-e-s 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% de chaque typologie et catégorie de logement) : Groupe prioritaire vis-à-vis des futurs appartements

Au début du projet (lorsque la coopérative a signé une promesse ou un contrat de Droit de superficie distinct et permanent (DDP), une promesse d'achat ou un contrat d'achat d'un terrain, ou lorsqu'elle a gagné un concours), un appel à candidatures est communiqué aux membres de la coopérative.

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

Les catégories de logement (HBM, HLM, HM, Libre) n'étant pas encore définies avec précision, seuls le taux d'occupation et l'ancienneté sont pris en compte à cette étape.

Dans le cas particulier d'un concours, la participation au projet d'un concours ne donne pas une priorité pour l'attribution des futurs logements et ne correspond donc pas à la première étape d'attribution. Cependant, selon les besoins exprimés par l'organisateur du concours, des demandes particulières peuvent être exigées en termes de lieu de résidence ou de lieu d'origine par exemple. Dans un tel cas, les membres ayant été sélectionnés pour répondre à de telles demandes bénéficieront d'une priorité dans le processus d'attribution.

Version du 21.10.2021

Étape 2 (90 % de chaque typologie et catégorie de logement) : Attribution des tailles d'appartements

À cette étape, la demande définitive d'autorisation de construire (DD) du projet est déposée, les typologies des appartements sont connues et les loyers sont estimés avec une bonne précision. Une taille d'appartement spécifique peut être attribuée à chaque membre de l'étape 1.

Un deuxième appel à candidatures est réalisé, en vue de l'attribution de 40% de logements supplémentaires. La Commission d'attribution privilégiera à nouveau une bonne représentation de toutes les tailles d'appartements (90% de chaque taille d'appartement idéalement).

Des informations relatives aux revenus et à la fortune des candidat-e-s sont demandées en vertu des exigences imposées par les instances compétentes (OCLPF, Communes), celles-ci pouvant par ailleurs varier d'un projet à l'autre.

Étape 3 : Attribution des positions d'appartements

Cette étape se déroule entre 6 et 9 mois avant l'entrée dans les logements. Elle est déléguée à une Commission localisation constituée des futur-e-s habitant-e-s du projet et de membres du Bureau. Si nécessaire, cette Commission localisation peut s'allouer les services d'une personne compétente afin de faciliter cette dernière étape d'attribution.

Étape 4 (100%) : Attribution de tous les logements (non spécifiques)

Un troisième appel à candidatures est lancé une fois que l'étape 3 est terminée et jusqu'à l'entrée dans les logements. A cette étape, la hiérarchie des critères d'attributions peuvent varier en fonction des exigences de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF).

Chacune de ces étapes est validée par le paiement des parts sociales requises à chacune d'entre elles (voir point 8).

10. 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 souscrites 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 :

- Première étape: 10 parts sociales, soit un montant total de 5'000.- francs.
- Deuxième étape: 10 parts sociales supplémentaires, soit 10'000.- francs.
- 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** permettant à la coopérative d'accéder aux prêts relais octroyés par l'Etat de Genève (art. 39D de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL), correspondant au maximum au total des parts sociales à libérer pour

Version du 21.10.2021

accéder aux logements, peut être exigée lorsqu'un Plan localisé de quartier (PLQ) est en force.

À chaque étape, deux options sont proposées :

- Pour les membres qui auraient du mal à libérer les parts demandées, la coopérative peut échelonner le paiement des parts sociales dans la mesure de ses capacités. Il est aussi possible de demander un prêt à l'Etat de Genève (art. 39E de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires, LGL) lorsqu'un Plan localisé de quartier (PLQ) est en force.

- 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.

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

Modifications approuvées par la commission d'attribution et le CA le 21 octobre 2021 et présentées à l'AGE du 25.11.2021.