



COOPÉRATIVE D'HABITATION ÉQUILIBRE

RÈGLEMENT D'ATTRIBUTION

Ce règlement présente les modalités et les étapes d'attribution des logements au sein de la coopérative Équilibre, conformément à ses statuts.

1. Composition de la Commission d'attribution

La Commission d'attribution est constituée au minimum de trois membres, dont au moins un membre du Bureau et un membre du Conseil d'administration (CA), et au maximum de 7 membres. Les membres de la Commission d'attribution sont élu-e-s par l'AG pour un mandat de deux ans renouvelable tacitement.

L'AG élit les membres de la commission sur proposition du Bureau. Ce dernier tentera de respecter un équilibre dans la Commission d'attribution entre femmes et hommes, entre membres logé-e-s et non logé-e-s et entre les membres des 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 et de la décision 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 non-membres de la Commission d'attribution.

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 dans le respect des règles cantonales en vigueur.

La Commission d'attribution tient à jour les archives par projet 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,
- la correspondance qu'elle entretient avec les membres

La Commission d'attribution examine :

- les nouvelles candidatures,
- les cas particuliers.

Version du 28.10.2024

La Commission d'attribution est habilitée à contacter directement un-e candidat-e au besoin. La Commission d'attribution envoie ses recommandations d'attribution au CA de la coopérative pour validation. Les séances sont préparées par le-la membre représentant le Bureau qui est également responsable des PVs de séance et suivi des décisions. La Commission d'attribution se réunit aussi souvent que nécessaire.

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 tous les cas le CA doit confirmer la décision.

L'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) reste l'instance décisionnaire finale pour l'acceptation de toute attribution dans un logement soumis au contrôle de l'État.

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

Dans le cadre d'un projet de réalisation (quelle que soit l'étape de réalisation décrite aux points 8 et 9) ou lorsqu'un logement se libère dans l'un des immeubles existants, un courrier électronique est adressé par le Bureau à tou-te-s 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.

Un membre ou foyer souhaitant proposer sa candidature à une attribution de logement ou à l'intégration d'un groupe prioritaire de futur-e-s habitant-e-s transmettent au Bureau sa demande par écrit sur le formulaire prévu, par courrier électronique (scan du formulaire) ou par courrier postal.

Les candidatures sont prises en compte uniquement en réponse à des appels à candidature. En d'autres termes, les candidatures spontanées ne seront pas prises en compte.

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 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 pour les logements soumis au contrôle de l'État.

À chaque étape décrite ci-dessous, les critères d'attribution suivants sont appliqués, en ordre d'importance :

a. L'ancienneté : les années d'adhésion à la Coopérative Équilibre les plus anciennes sont prioritaires (voir le règlement d'adhésion de la Coopérative Équilibre).

b. Le taux d'occupation : il s'agit du nombre de personnes occupant un logement mis en rapport au nombre de pièces. Le dossier présentant le taux d'occupation le plus élevé est prioritaire. Le taux d'occupation est au maximum de deux pièces de plus que le nombre d'habitant-e-s. Un certificat de grossesse est nécessaire pour faire compter un enfant à naître dans le taux d'occupation. 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 garantir la mixité au sein des projets, le critère d'ancienneté est prépondérant et le taux d'occupation n'entre pas en compte pour les deux ou trois pièces.

De même, afin de ne pas défavoriser les familles monoparentales, lorsque le taux d'occupation est utilisé pour départager des familles avec un ou deux parents, les familles monoparentales sont considérées avec une personne de plus.

Seule la garde partagée a une influence sur le taux d'occupation. Le domicile légal d'un enfant n'a pas d'influence sur le taux d'occupation.

c. Le taux d'effort : Il s'agit de la part du revenu d'un membre/foyer (en %) consacrée au loyer. Le membre/foyer présentant le taux d'effort le plus élevé est prioritaire. Idéalement, le taux d'effort ne dépasse pas 30%. 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.

Par volonté de solidarité envers les personnes ayant le plus de difficulté à trouver un logement sur le marché libre, à ancienneté et taux d'occupation égal, le membre/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).

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

- satisfaire au besoin de mixité de la coopérative,
- avoir un besoin urgent de logement.

La participation fait partie des valeurs fondamentales de la coopérative Équilibre. 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 est difficilement quantifiable 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.

Une candidature est valable au maximum pour deux tailles de logement (premier et deuxième choix). L'ordre du choix n'est pas un critère de sélection.

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 octroyée.

6. Cas particuliers: logements spécifiques prévus dans un projet

Les Représentants du Maître d'Ouvrage (RMO), le groupe de futur-e-s habitant-e-s, l'association d'habitant-e-s d'un immeuble existant (lors de la première mise en location ou dans le cadre de la vacance d'un logement) ou le CA pourraient proposer d'attribuer un ou plusieurs logements à une catégorie spécifique d'habitant-e-s (logements pour étudiants, personnes handicapées, personnes âgées, personnes migrantes, etc.).

Ces logements spécifiques ne sont pas pris en compte lors des différentes étapes d'attribution, mais sont traités à part. En effet, l'attribution passe par un travail de préparation mené par les RMO, le groupe de futur-e-s habitant-e-s, ou l'association d'habitant-e-s, avec l'accord formel du CA.

7. Rocades internes avant libération d'un logement

Lorsqu'un logement est libéré, aucun appel à candidature ne doit être diffusé au sein de la coopérative avant que d'éventuelles rocales internes à l'association d'habitant-e-s ne soient effectuées. Une fois ces rocales prioritaires accomplies, c'est le logement finalement libéré qui sera disponible pour une nouvelle attribution.

Si des règlements internes d'attribution des logements des associations d'habitant-e-s sont rédigés par les associations d'habitant-e-s, ceux-ci sont communiqués au Bureau de la coopérative, qui les approuvent.

Ces règlements doivent respecter les critères hiérarchiques suivants, (hors cas d'urgence cf. art.2 ci-dessus) ;

1. Tout d'abord les rocales avec changement de taille d'appartement qui permettent d'améliorer le taux d'occupation des logements.
2. Ensuite viennent les rocales avec changement de taille d'appartement permettant de réaliser des rocales en cascade pour contenter un maximum de membres/foyers.
3. Puis viennent les rocales avec changement de taille d'appartement permettant d'améliorer le taux de subventionnement dans les immeubles.
4. Finalement viennent les rocales sans changement de taille d'appartement permettant d'améliorer le confort personnel des membres/foyers (orientation, étage, etc).

Les associations d'habitant-e-s peuvent déléguer la gestion des rocales internes à la Commission d'attribution de la coopérative.

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

Dans le cas de rocales internes, comme pour toute autre attribution, l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) reste l'instance décisionnaire pour l'acceptation d'une rocade pour les logements sous contrôle de l'État.

Version du 28.10.2024

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

8. Attribution suite à la libération d'un logement

Lorsqu'un logement est libéré et que les rocades internes ont été effectuées (voir point 7), un appel à candidature est diffusé au sein de la coopérative. La sélection se fait selon les critères du point 5 du présent règlement.

Les membres ne bénéficiant pas d'une attribution à la suite d'une candidature pour un logement qui se libère dans un projet sont mis sur liste d'attente. Cette liste d'attente est utilisée durant les 3 mois qui suivront la postulation pour les nouveaux logements de même catégorie et typologie qui se libéreraient au sein du projet, sans qu'un nouvel appel à candidatures ne soit ouvert. Une fois le délai passé, la liste d'attente est dissolue et un appel à candidature est diffusé au sein de la coopérative.

9. Un processus d'attribution par étape

Une « attribution », qui intervient plusieurs années avant la réalisation finale signifie plus objectivement une « adhésion à un groupe prioritaire » vis-à-vis des futurs logements (première étape d'attribution).

Il restera encore quelques années 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 pour les logements sous contrôle de l'État ou encore l'évolution des situations personnelles et familiales peuvent entraîner des rocades, voire remettre en cause l'accès au logement. Néanmoins, plus le processus est avancé, plus l'attribution est fiable.

À chaque étape, l'appel à candidatures est ouvert à tou-te-s les membres de la coopérative. La sélection se fait selon les critères du point 5 du présent règlement. Les membres ne bénéficiant pas d'une attribution à la suite d'une candidature sont mis sur liste d'attente. À chaque étape, les membres déjà attribués 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.

Avant de procéder à de nouvelles attributions, la Commission d'attribution fait le point sur les éventuels retraits du projet et sur les demandes de changement de taille de logement souhaitées par les membres du groupe des futur-e-s habitant-e-s déjà constitué. Ces demandes seront traitées prioritairement. La Commission d'attribution fait également le point sur les catégories de logements attribués à chaque membre et effectue les rocades nécessaires pour que les revenus et fortunes des membres/foyers attribués correspondent au mieux à la catégorie d'appartement attribuée (HBM, HLM, HM, ZDLOC ou loyers libres).

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.

9.1 Étape 1 : Attribution à un groupe de futur-e-s habitant-e-s (60% de chaque taille et catégorie de logement est attribuée à ce stade)

Version du 28.10.2024

Au début du projet (soit 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 de logement (60% de chaque taille de logement idéalement).

Dans le cas où les catégories de logement (HBM, HLM, HM, ZDLOC loyers libres) ne seraient pas encore définies à cette étape, seuls le taux d'occupation et l'ancienneté seront pris en compte.

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.

9.2 Étape 2 : Attribution des tailles de logements (90% de chaque taille et catégorie de logement est attribuée à ce stade)

En préparation de cette étape de localisation des logements, la Commission d'attribution fait le point sur les demandes de roades pour les tailles des appartements, les catégories de logements attribuées à chaque membre/foyer et effectue les changements nécessaires afin de faire correspondre au mieux les tailles et catégories attribuées à la situation de chaque membre/foyer.

Ceci implique que des membres/foyers ayant reçu une attribution en phase 2 pourraient être amenés à changer de catégorie de logement.

À cette étape, la demande définitive d'autorisation de construire (DD) du projet est déposée, les tailles de logements sont connues et les loyers sont estimés avec une bonne précision.

Un deuxième appel à candidatures est réalisé, en vue de l'attribution de 30% de logements supplémentaires. La Commission d'attribution privilégiera à nouveau une bonne représentation de toutes les tailles de logements (90% de chaque taille de logement 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.

9.3 Étape 3 : Localisation des logements (90 % de chaque taille et catégorie de logement est attribuée à ce stade)

En préparation de cette étape de localisation des logements, la Commission d'attribution fait le point sur les demandes de roades pour les tailles des appartements, les catégories de logements attribuées à chaque membre/foyer et effectue les changements nécessaires afin de faire correspondre au mieux les tailles et catégories attribuées à la situation de chaque

Version du 28.10.2024

membre/foyer.

Ceci implique que des membres/foyers ayant reçus une attribution en phase 2 pourraient être amenés à changer de catégorie de logement.

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 étape d'attribution.

9.4 Étape 4 (100%) : Attribution de 100 % des logements 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'attribution peuvent varier en fonction des exigences de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF).

9.5 Étape complémentaire :

Un appel à candidature peut être lancé entre chaque étape si le nombre de logements attribués a diminué à cause de désistements dans le projet.

Chacune de ces étapes est validée par le paiement des parts sociales requises à chacune d'entre elles (voir point 10).

10. Parts sociales

L'obtention d'une attribution implique également des devoirs, notamment celui d'acquérir des parts sociales supplémentaires correspondant à une partie de la totalité des parts sociales à verser pour accéder au logement.

Dans le cas d'un emménagement dans un logement existant, le membre entrant est tenu de racheter la totalité des parts sociales souscrites par le membre sortant.

Dans le cas d'un projet en cours, les parts sociales sont achetées de manière graduelle entre l'étape 1 et l'étape 4 décrites aux points 9.1 à 9.5 du présent règlement.

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

Pour les logements soumis au régime LGL (HBM, HLM, HM) ou LUP

- Première étape: 12 parts sociales, soit un montant total de 6'000.- francs.
- Deuxième étape: 12 parts sociales supplémentaires, soit un montant total de 12'000.- francs.
- Troisième étape: le 100% des parts sociales correspondant au logement attribué.

Pour les logements soumis au régime libre ou ZDLOC (loyers libres en zone de développement)

- Première étape: 24 parts sociales, soit un montant total de 12'000.- francs.
- Deuxième étape: 24 parts sociales supplémentaires, soit un montant total de 24'000.- francs.
- Troisième étape: le 100% des parts sociales correspondant au logement attribué.

Version du 28.10.2024

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 accéder aux logements, est exigée.

À chaque étape, deux options sont proposées :

- Il est possible de retirer sa prévoyance professionnelle (2ème/3ème pilier). Chaque coopérateur peut s'informer personnellement auprès de sa caisse de pension.
- Pour les membres qui auraient du mal à libérer les parts sociales demandées, la coopérative peut échelonner le paiement des parts sociales dans la mesure de ses capacités.
- Au moment de l'emménagement, 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).
- Pour les membres qui en ont les moyens, la coopérative les invite à verser l'entièreté de leurs parts sociales dès les étapes 1 ou 2.

En cas de désistement, les parts sociales sont remboursées, dans un délai maximum de 2 ans (cf art. 55 al 2 des statuts).

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'attributions et le CA le 21 octobre 2021 et présentées à l'AGE du 25.11.2021.

Modifications approuvées par la Commission d'attributions et le CA le 12.09.2024 et présentées à l'AGO du XX mai 2025.