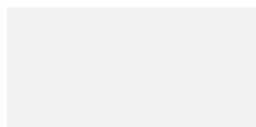


Juin 2018

Elections des locataires au CA des Sem de logement social

Organisation des élections 2018



Les élections des locataires au CA des Sem LS

1 Rappel des mesures législatives des élections

2 Rappel des mesures réglementaires

3 Présentation du protocole d'accord national

4 Le guide des élections des locataires 2018



1

Rappel des mesures législatives des élections des locataires aux CA des Epl de logement social

Les mesures législatives

Article L. 481-6 du code de la construction et de l'habitation

› Le rôle des représentants des locataires

Les conseils d'administration des sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux comprennent des représentants de leurs locataires.

Les représentants des locataires ne prennent pas part au vote sur les questions qui n'ont pas d'incidence sur la gestion des logements de l'organisme faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L.351-2.

Le décret précisant le statut des représentants des locataires n'a toujours pas été publié depuis la loi Alur. La DHUP nous a répondu par un courrier du 15 juillet 2014 qu'ils « *apparaît qu'ils sont bien des administrateurs à part entière même si leur droit de vote ne peut porter que sur les question qui n'ont pas d'incidence sur la gestion de logement sociaux* » et qu'il était envisagé de « *leur donner un statut similaire* » à celui des représentants du personnel au CA des sociétés anonymes.

Ils ne seraient pas pris en compte pour l'atteinte du quorum.

Les mesures législatives

Article L. 481-6 du code de la construction et de l'habitation

› Les associations autorisées à présenter des candidats

- Modification des associations pouvant déposer une liste (loi Egalité et citoyenneté du 29 janvier 2017)

Les représentants des locataires sont élus sur des listes de candidats présentées par des associations œuvrant dans le domaine du logement social.

Ces associations doivent être affiliées à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation, être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale et ne pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le présent code.



2 Rappel des mesures réglementaires des élections

Les mesures réglementaires

Article R. 481-6 du code de la construction et de l'habitation

Le CA des Sem gérant des logements sociaux comprend au moins un représentant des locataires, lorsque cette société gère moins de 300 logements sociaux, et au moins deux représentants des locataires dans les autres cas.

Sont électeurs et éligibles les personnes visées aux **1° et 2° de l'article R. 422-2-1** dès lors qu'elles occupent :

- un logement conventionné APL ;
- un logement construit, acquis ou amélioré avec le concours financier de l'Etat, dans les départements d'outre-mer.

Le ou les représentants des locataires sont élus pour quatre ans dans les conditions prévues aux **3° et 4° de l'article R. 422-2-1** sous réserve des dispositions suivantes. **Chaque liste comprend un nombre de candidats double du nombre des sièges à pourvoir.** Les représentants des locataires siègent au conseil d'administration ou de surveillance à compter de la proclamation du résultat des élections.

Les mesures réglementaires

Article R. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation

1° Sont **électeurs** :

- les personnes physiques qui ont conclu avec la société un contrat de location d'un local à usage d'habitation **au plus tard six semaines avant la date de l'élection** et ont toujours la qualité de locataire de la société ;
- les occupants dont le titre de location a été résilié pour défaut de paiement du loyer mais **qui sont sans dette à l'égard de la société six semaines avant la date de l'élection** ;
- les sous-locataires qui ont conclu avec l'une des associations ou centres visés aux [articles L. 442-8-1](#) et [L. 442-8-4](#) un contrat de sous-location d'un logement de la société au plus tard six semaines avant la date de l'élection ; les associations ou centres précités transmettent à la société la liste de ces sous-locataires au plus tard un mois avant la date de l'élection.

Chaque location, occupation ou sous-location ne donne droit qu'à une voix.

Le titulaire de plusieurs locations, occupations ou sous-locations ne peut prétendre à plusieurs voix.

Les mesures réglementaires

Article R. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation

2° Sont **éligibles** les personnes physiques, âgées de 18 ans au minimum et ne tombant pas sous le coup des dispositions de l'article L. 423-12, qui sont locataires d'un local à usage d'habitation et peuvent produire soit la quittance correspondant à la période de location précédant l'acte de candidature, soit le reçu mentionné à l'article 21 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 [en cas de paiement partiel], soit la décision de justice octroyant les délais de paiement du loyer ou des charges ; **chaque contrat de location ne donne droit qu'à une seule candidature.**

Les mesures réglementaires

Article R. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation

3° Au plus tard deux mois avant la date de l'élection, une lettre circulaire de la société fournissant toutes indications utiles sur la date des élections, la procédure électorale et les conditions requises des candidats est portée par voie d'affichage à la connaissance des électeurs.

Les listes de candidats, présentées par des associations remplissant les conditions prévues au 3° du I de l'article L. 422-2-1 doivent parvenir à la société **au plus tard six semaines avant la date de l'élection.**

Un mois au moins avant cette dernière date, la société porte ces listes à la connaissance des électeurs.

Huit jours au moins avant la date de l'élection, la société adresse aux électeurs les bulletins de vote correspondant à chacune des listes de candidats avec, éventuellement, pour chacune d'elles, l'indication de son affiliation.

Les mesures réglementaires

Article R. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation

4° Les modalités pratiques de l'élection sont arrêtées par le conseil d'administration ou de surveillance. Le scrutin a lieu entre le 15 novembre et le 15 décembre.

Le vote est secret. Il a lieu soit par correspondance, soit par dépôt des bulletins dans une urne, soit simultanément par les deux méthodes, au scrutin de liste à un tour avec représentation proportionnelle au plus fort reste, sans radiation ni panachage.

Le dépouillement du scrutin a lieu au siège de la société.

Il est effectué, en présence d'au moins un représentant de chaque liste de candidats, par un bureau comprenant le président en exercice du CA et un membre du CA ne représentant pas les locataires.

Les mesures réglementaires

Article R. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation

4° (suite)

Les résultats sont affichés immédiatement dans tous les immeubles de la société.

Un PV du résultat du scrutin est remis à chaque représentant des listes en présence, ainsi qu'au préfet du département du siège de la société.

Les sièges revenant à chaque liste en fonction du résultat du scrutin sont attribués dans l'ordre des noms figurant sur la liste.

Les autres personnes figurant sur la liste succèdent, dans l'ordre où elles y sont inscrites, aux représentants qui cessent leurs fonctions avant l'expiration de la durée normale de leur mandat.

Les mesures réglementaires

Article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation

3° du I

Les représentants des locataires, **élus sur des listes de candidats composées alternativement d'un candidat de chaque sexe** et présentées par des associations affiliées à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation, œuvrant dans le domaine du logement, indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale, et ne poursuivant pas des intérêts collectifs contraires aux objectifs du logement social fixés par le présent code, notamment par les articles L. 411 et L. 441, et par le droit à la ville défini par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville ;



3 Présentation du protocole d'accord national

Le protocole d'accord national

Article 3 - Concertation avec les associations de locataires

Chaque Sem organise la concertation avec les associations mentionnées à l'article L. 481-6 du CCH.

La concertation préalable à la réunion du conseil d'administration doit permettre à chaque Sem d'aboutir à la conclusion **d'accords locaux sur les modalités d'organisation des opérations électorales ainsi que sur le déroulement et leur calendrier.**

Les organisations nationales représentatives des locataires membres de la CNC sont invitées à la négociation de même que toute association éligible qui se serait manifestée auprès de la Sem.

Chaque Sem peut décider d'organiser une **pré-commission** qui se prononcera sur la recevabilité des associations pouvant présenter des listes de candidats et répondant aux critères rappelés ci-dessus.

Le protocole d'accord national

Article 4 - Commission interne des opérations électorales

Chaque Sem met en place, selon des modalités fixées dans l'accord local, **une commission des opérations électorales** qui est systématiquement réunie le 1^{er} jour ouvré qui suit la date limite du dépôt des listes sur **l'organisation et le déroulement des élections** ainsi que sur les éventuelles questions relatives à la liste électorale ou à l'éligibilité.

Elle comprend notamment le Président de la Sem ou son représentant, un administrateur et un représentant de chaque association ayant présenté une liste de candidats.

Le protocole d'accord national

Article 5 - Information des locataires

Au plus tard deux mois avant la date de l'élection, une circulaire de la société fournissant toutes indications utiles sur la date de l'élection, la procédure électorale et les conditions requises pour être candidat est portée par voie d'affichage à la connaissance des électeurs ; en outre et selon les cas, notamment pour les logements individuels, un courrier individuel leur sera adressé.

Au moins un mois avant la date de l'élection, la société porte à la connaissance des électeurs les listes de candidats, selon le cas par les mêmes moyens que ceux rappelés ci-dessus.

Le protocole d'accord national

Article 5 - Information des locataires

Il convient, à compter de la signature du protocole local, de **faciliter l'information des locataires par les candidats et leurs associations.**

Ainsi, les sociétés prendront toute mesure pour donner l'accès aux associations à leurs panneaux d'affichage et à l'ensemble des halls d'immeuble et boîtes aux lettres concernés, la mise à disposition gratuite, sur demande et selon disponibilité, de locaux, et à appuyer les demandes des associations auprès des collectivités locales en vue de **l'installation de panneaux d'affichage électoral** aux endroits habituels dans les quartiers concernés.

Le protocole d'accord national

Article 7 - Information des associations

La liste du patrimoine de chaque Sem est transmise aux associations signataires du présent protocole et, dès lors qu'elles en feront la demande, aux associations mentionnées à l'article L. 481-6 du CCH.

Dès la signature du protocole local, **les adresses des immeubles conventionnés appartenant à la Sem sont communiqués à chaque association ayant déposé une liste de candidats** ainsi que, sur demande, aux organisations nationales représentatives des locataires.

La consultation de la liste électorale par les associations ayant déposé une liste validée peut se faire au **siège de la société ou dans les bureaux de la société** sous réserve de s'engager à ne pas en faire un usage commercial tel que prévu dans le cadre du RGPD.

Le protocole d'accord national

Article 8 - Dépôt des listes des candidats

Les listes de candidats doivent être complètes pour être déposées contre la délivrance d'un reçu ou adressées par lettre recommandée avec accusé de réception à la Sem au plus tard six semaines avant la date de l'élection.

Chaque liste devra justifier, lors de son dépôt, de l'existence de l'association et de la conformité de son objet social aux dispositions de l'article L. 481- 6 du CCH.

Les associations affiliées à une organisation nationale représentative des locataires peuvent simplement joindre aux candidatures une lettre accréditive signée par leur organisation.

La Sem signifiera aux associations par les moyens les plus diligents, l'irrecevabilité de leur liste en leur précisant le motif. Dans la mesure du possible, cette signification sera faite dans les 48 heures suivant le dépôt de la liste, sachant que cette information ne pourra se faire après la date limite de dépôt des listes fixée dans le protocole local.

Le protocole d'accord national

Article 9 - Modalités d'organisation du scrutin

Dispositions générales :

Le vote est secret. Il a lieu soit par correspondance, soit par dépôt des bulletins dans une urne, soit simultanément par les deux méthodes (avec ou sans vote par internet), au scrutin de liste à un tour avec représentation proportionnelle au plus fort reste, sans radiation ni panachage.

Afin de favoriser un vote de proximité et une bonne participation des locataires, il est recommandé de rechercher la meilleure adéquation entre le mode de scrutin et les caractéristiques du patrimoine (nombre de logements, répartition territoriale).

Dans tous les cas, devront être respectés :

- Le secret et la confidentialité du vote ;
- L'émargement de la liste électorale dans le cas du vote à l'urne ;
- L'établissement d'une liste d'émargement dans le cas du vote par correspondance.

Le protocole d'accord national

Article 9 - Modalités d'organisation du scrutin

Le vote par correspondance

Il devra respecter la délibération n° 98-041 du 28 avril 1998 de la CNIL [sur les systèmes de vote par codes-barres dans le cadre d'élections par correspondance]

Il pourra se faire par recours à des méthodes traditionnelles (bulletins de vote distincts) et/ou modernes (code-barres)". L'utilisation d'un dispositif dispensant les envois d'affranchissement (formule T) est alors requise.

Dans le cadre du vote par correspondance, et afin de garantir le secret du vote, le protocole national préconise la transmission de l'expression du vote par un envoi sous double enveloppe.

Le vote par « code-barres » est admis sous réserve de préserver l'anonymat du vote et en tenant compte des recommandations faites par la CNIL, notamment dans sa délibération n°98-041 du 28 avril 1998.

Le protocole d'accord national

Article 9 - Modalités d'organisation du scrutin

Le vote à l'urne

Les bureaux de vote veilleront à adopter des horaires adaptés pour permettre le vote, le plus large possible, des locataires, en évitant une discontinuité de l'ouverture des bureaux de vote.

Dépouillement :

Le dépouillement du scrutin a lieu au siège de la société. Il est effectué, en présence d'au moins un représentant de chaque liste de candidats, par le bureau comprenant le président en exercice du CA de la Sem et un membre du CA ne représentant pas les locataires.

Les représentants des locataires sont élus immédiatement après la proclamation des résultats.

Affichage :

Les résultats sont affichés immédiatement dans tous les immeubles de la société. Un procès-verbal du résultat du scrutin est remis à chaque représentant des listes en présence, ainsi qu'au préfet du département du siège de la société.

Le protocole d'accord national

Article 10 - Confection et impression du matériel de vote

Quelles que soient les modalités d'organisation du scrutin, chaque liste de candidats aura un bulletin de vote distinct. Le matériel électoral comprend, à l'attention de chaque locataire, pour chaque liste, un bulletin de vote et une profession de foi et un nombre de bulletins de vote suffisant pour permettre le vote à l'urne. Le bulletin de vote et la profession de foi comporteront le sigle de l'association concernée.

Il est préconisé que l'impression des bulletins de vote et des professions de foi soit réalisée par la Sem. La confection des bulletins de vote est également réalisée par la Sem, mais la conception des professions de foi est réalisée par les associations déposant une liste.

Etant entendu que le système de liasses est à proscrire.

Le protocole local définira les dates limites d'envoi des professions de foi par les associations ainsi que son format (ex : PDF).

Le protocole d'accord national

Article 10 bis- Contribution aux frais des associations

Dans les conditions déterminées par l'accord local, la Sem propose la mise à disposition de moyens (photocopies, mise à disposition de matériels...) pour la réalisation de matériels de campagne électorale (affiches, tracts...) ou de concourir à leur prise en charge.

Dans les conditions déterminées par l'accord local, il est proposé la mise à disposition d'un budget d'un montant minimal indicatif de 1 € par logement à répartir entre les associations ayant déposé une liste pour la contribution aux frais de campagne électorale. Dans cette limite, ce budget est réparti à parts égales au profit des listes ayant obtenu au moins 5 % des suffrages exprimés lors des élections et sous production de justificatifs.

Les sommes engagées à ce titre constituent un concours spécifique de la société aux élections des représentants des locataires et ne devront pas être confondues avec le concours apporté aux associations dans le cadre des PCL, ni avec les frais d'impression des bulletins de vote et des professions de foi qui auraient été engagés par la Sem.

Le protocole d'accord national

Article 11 - Remise du matériel de vote

Il appartient à la Sem de remettre les bulletins de vote et professions de foi à chaque locataire. La société veillera à ce que les documents soient disponibles dans les délais matériellement requis pour leur acheminement. Un bon à tirer sera demandé aux représentants des associations concernées, au moins un mois avant la date de l'élection.

Les conditions pratiques d'acheminement du matériel électoral feront l'objet de la concertation au niveau de la Sem dans le cadre de l'accord local. Le matériel doit être adressé aux locataires par voie postale.

Le protocole d'accord national

Article 12 - Calendrier électoral

Il est recommandé que les élections soient organisées, dans la mesure du possible, dans l'ensemble des sociétés, sur une période de quinze jours entre **le 26 novembre et le 10 décembre 2018**.

L'accord local précise la journée qui est retenue pour le vote à l'urne et fixe les heures d'ouverture et de fermeture des bureaux de vote. Les votes par correspondance sont pris en compte jusqu'à l'heure limite fixée par l'accord local.

Le protocole d'accord national

Article 12 - Calendrier électoral

Compte tenu des délais fixés par la réglementation et des recommandations du protocole, les dates convenues par le présent protocole conduisent au calendrier suivant :

1^{ère} information des locataires : entre le 26 septembre et le 10 octobre 2018 au plus tard (au moins deux mois avant la date de l'élection) ;

Dépôt des candidatures à la Sem : entre le 15 octobre et le 29 octobre 2018 au plus tard (au moins six semaines avant la date de l'élection) ;

Recevabilité des listes : 10 jours après le dépôt des candidatures à la Sem ;

Information aux locataires des candidatures : entre le 26 octobre et le 10 novembre 2018 au plus tard (au moins un mois avant la date de l'élection) ;

Envoi du matériel de vote aux locataires : entre le 14 novembre et le 28 novembre 2018 au plus tard (au moins douze jours avant la date de l'élection).



4

Le guide des élections des locataires 2018

Merci de votre attention

Fédération des Entreprises publiques locales

95 rue d'Amsterdam - 75008 Paris

Fabien Guégan

f.guegan@lesepl.fr

Tel : 01.53.32.22.19

Suivez-nous sur :



Fédération
des Epl



@fedeppl



Fédération
des Epl

www.lesepl.fr