

Election des représentants des locataires – 2018

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

« 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. 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. Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article. »

Pour les Sem, les élections concernent :

- ⇒ **en métropole** : les logements faisant l'objet des conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation ;
- ⇒ **dans les DOM** : les logements construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat.

Compte tenu des opérations nécessaires à l'organisation de ces élections, il est indispensable de prévoir un conseil d'administration ou de surveillance au mois de septembre au plus tard, pour arrêter la date et les modalités pratiques des élections.

Les représentants des locataires sont élus pour quatre ans et disposent d'une voix délibérative sur les questions ayant une incidence sur la gestion des logements gérés par la Sem.

SOMMAIRE

Article L. 481-6 _____	1
Déroulement des élections _____	2
Concertation _____	2
Réunions du Conseil d'Administration (ou du Conseil de Surveillance) _____	3
Communication aux locataires _____	4
Composition du corps électoral _____	4
Recueil des listes de candidats _____	5
Information des électeurs _____	6
Vote des locataires _____	6
Le dépouillement du scrutin _____	6
Procès-verbal du résultat du scrutin _____	7
Annexe _____	8
FAQ _____	10

La Fédération des Epl a engagé des discussions avec les organisations nationales représentatives des locataires, membres de la Commission Nationale de Concertation.

Ces discussions ont abouti à l'élaboration d'un protocole d'accord national relatif à l'organisation de ces élections.

DEROULEMENT DES ELECTIONS

- Concertation avec les associations de locataires
- Réunion du conseil d'administration pour arrêter la date et les modalités des élections
- Information des locataires (au moins 2 mois avant la date du scrutin)
- Recueil des listes de candidats (au plus tard six semaines avant la date du scrutin)
- Communication aux locataires des listes de candidats (au plus tard 1 mois avant la date du scrutin)
- Envoi des bulletins de vote et des professions de foi aux locataires (au moins 12 jours avant la date du scrutin)
- Vote des locataires
- Dépouillement du scrutin
- Procès verbal du résultat du scrutin

CONCERTATION

Il est vivement recommandé à chaque société de prévoir **une concertation avec les associations de locataires**.

Il convient d'inviter à participer à la concertation les associations locales œuvrant dans le domaine du logement et affiliés à une organisation nationale représentative des locataires siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation, et ayant manifesté leur intention de présenter des candidats. Ces associations doivent 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 code de la construction et de l'habitation. Les organisations nationales représentatives des locataires membres de la CNC sont invités à la négociation de même que toute association éligible qui se serait manifestée auprès de la Sem.

Cette concertation, en préalable à la réunion du conseil d'administration vise à **conclure un accord local sur les modalités d'organisation des opérations électorales ainsi que sur leur déroulement et leur calendrier**.

Dans le cas où des organisations représentatives au plan national ne sont pas présentes dans le patrimoine de la société, il est recommandé de leur communiquer toutes informations sur l'organisation des élections dès que les dispositions auront été arrêtées par le conseil d'administration.

REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (OU DU CONSEIL DE SURVEILLANCE)

Le conseil d'administration doit se réunir pour arrêter :

1. La date du scrutin, qui doit avoir lieu entre le 15 novembre et le 15 décembre 2018.

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

Les sociétés faisant appel à un prestataire pourront avoir intérêt à déterminer la date, en corrélation avec le plan de charge des prestataires.

2. Les modalités pratiques des élections, il s'agit de choisir :

- soit le vote par correspondance (et/ou par Internet),
- soit le vote par dépôt des bulletins dans une urne
- soit simultanément par les deux méthodes.

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). Il est par ailleurs possible de mettre en place, en plus des modes de scrutin précisés ci-dessus, un vote par Internet.

- Le vote par correspondance devra respecter la délibération n° 98-041 du 28 avril 1998 de la CNIL. 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
- Le vote à l'urne paraît bien adapté aux Sem dont le patrimoine est concentré géographiquement ; dans ce cas, il peut notamment se dérouler au siège de la société.

- Il peut également être recouru à un double mode de scrutin, à urne et par correspondance.

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

Lorsque le dépôt des bulletins de vote dans une urne est prévu, le conseil d'administration doit indiquer le lieu d'implantation du (ou des) bureau (x) de vote.

3. Le conseil d'administration doit également déterminer les modalités de confection du matériel de vote et de prise en charge des dépenses des élections.

Quelles que soient les modalités d'organisation du scrutin, chaque liste de candidats aura un bulletin ou une étiquette de vote distinct. Le matériel électoral comprend, à l'attention de chaque locataire, pour chaque liste, un bulletin ou une étiquette de vote et une profession de foi et, en tant que de besoin, un nombre de bulletins ou étiquettes de vote suffisant pour permettre le vote à l'urne. Le bulletin ou étiquette 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.

La Fédération des Epl recommande de déterminer un budget global fixé à 1 € par logement (budget global et non par liste) pour la contribution aux frais de campagne électorale. Dans ces limites, le remboursement des frais réels engagés est effectué à parts égales au profit des listes ayant obtenu au moins 5 % des suffrages exprimés.

Dans des conditions déterminées par l'accord local, il peut être envisagé par la Sem de proposer la mise à disposition de moyens supplémentaires (photocopies, mise à disposition de matériels ...) pour la réalisation de matériels de campagne électorale (affiches, tracts ...) ou de concourir à leur prise en charge.

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 plans de concertation locative.

4. Le conseil d'administration doit également déterminer le nombre de sièges de représentants des locataires :

- ⇒ au moins 1 siège dans les conseils d'administration des Sem gérant moins de 300 logements sociaux ;
- ⇒ au moins 2 sièges dans les autres cas.

5. **Le conseil d'administration doit aussi arrêter la composition du bureau** qui sera chargé du dépouillement du scrutin et qui comprend le président en exercice de la société (ou son représentant) et un membre du conseil d'administration ne représentant pas les locataires.

Il est recommandé à chaque Sem gérant des logements sociaux de mettre en place, dans l'accord local, une commission des opérations électorales qui est saisie, si nécessaire, sur la bonne organisation et le bon 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 liste présentant des candidats.

INFORMATION DES LOCATAIRES

Au plus tard deux mois avant la date de l'élection (entre le 26 septembre et le 10 octobre), une lettre circulaire de la Sem fournissant toutes indications utiles sur la date des élections, la procédure électorale et les conditions requises pour être candidat est portée à la connaissance des locataires par voie d'affichage.

Afin de favoriser la participation aux élections, il est recommandé, en plus de l'affichage, de faire une information par circulaire individuelle adressée à chaque locataire.

Il convient, d'autre part, pendant la campagne électorale, de faciliter l'information des locataires par les candidats et leurs associations (accès au panneaux d'affichage de la Sem prévus par l'article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et à l'ensemble des halls d'immeubles, mise à disposition gratuite, sur demande et selon disponibilité, de locaux et appui sur demande des associations auprès des collectivités locales en vue de l'installation de panneaux d'affichage électoraux aux endroits habituels dans les quartiers concernés).

COMPOSITION DU CORPS ELECTORAL

Pour les Sem, les élections ne concernent que :

- ⇒ **en métropole** : les logements faisant l'objet des conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation ;
- ⇒ **dans les DOM** : les logements construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat.

Les locataires des autres logements ne participent pas à ces élections.

⇒ **Sont électeurs :**

- les personnes physiques qui ont conclu 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 ; chaque contrat de location ne donne droit qu'à une voix ; le titulaire de plusieurs contrats de location ne peut prétendre à plusieurs voix ;
- 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 du code de la construction et de l'habitation 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.

Seules les personnes physiques sont électeurs, les personnes morales ne peuvent pas voter.

Les résidents des logements-foyers ne participent pas non plus à ces élections.

Lorsque les logements d'une Sem sont gérés par une autre Sem ou par un prestataire, les locataires de la Sem votent pour élire des représentants au sein du Conseil d'administration de la Sem qui est propriétaire des logements.

Il est important de procéder à l'élaboration et à la mise à jour de la liste électorale.

RECUEIL DES LISTES DE CANDIDATS

Les listes des candidats doivent parvenir à la société six semaines au moins avant la date de l'élection, soit entre le 15 octobre et le 29 octobre 2018.

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 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 code de la construction et de l'habitation.

► **Sont éligibles :**

- **les personnes physiques âgées de dix-huit ans minimum et ne tombant pas sous le coup des dispositions de l'article L. 423-12 du code de la construction et de l'habitation** qui sont locataires d'un local à usage d'habitation, ne sont pas membre du personnel de la société 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. L'article 21 précise que si le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer un reçu ;
 - **soit la décision de justice** octroyant les délais de paiement du loyer et des charges.

Chaque contrat de location ne donne droit qu'à une seule candidature.

Chaque liste doit comprendre un nombre de candidats qui est le double de celui des sièges à pourvoir, soit deux candidats pour les Sem qui gèrent moins de 300 logements sociaux et quatre candidats pour les Sem qui gèrent 300 logements ou plus.

Les listes de candidats constituées conformément aux articles L. 481-6, R. 481-6 et R. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation doivent être complètes pour être déposées contre la délivrance d'un reçu ou adressées par lettre recommandée avec

accusé de réception à la société **six semaines avant la date de l'élection**. Il est recommandé à la Sem de signaler aux dépositaires, dans les 48 heures suivant le dépôt des listes, toute situation pouvant constituer un cas ou une présomption d'irrecevabilité d'une ou plusieurs candidatures. Conformément au 3° du I de l'article L. 422-2-1 du CCH, les listes de candidats seront composées alternativement d'un candidat de chaque sexe.

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 code de la construction et de l'habitation. Les listes présentées par les organisations nationales représentatives des locataires sont simplement tenues pour cela de joindre aux candidatures une lettre accréditive signée par leur organisation nationale.

Les adresses des immeubles, ainsi que le nombre de logements sociaux par immeuble composant le patrimoine de logements sociaux de la Sem doivent être communiqués aux associations signataires du protocole d'accord national et, dès lors qu'elles en feront la demande, aux associations mentionnées à l'article L. 481-6 du code de la construction et de l'habitation.

COMMUNICATION AUX LOCATAIRES DES LISTES DE CANDIDATS

Au moins un mois avant la date de l'élection, soit entre le 26 octobre et le 10 novembre 2018, la société porte les listes de candidats à la connaissance des locataires.

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.

Il est recommandé que les conditions pratiques d'acheminement du matériel électoral fassent l'objet de la concertation au niveau de la Sem dans le cadre d'un accord local. Le matériel doit être adressé aux locataires par voie postale ou leur être distribué en main propre par le personnel de proximité sur la base de la liste des locataires, contre décharge de la part des locataires.

Au moins douze jours au moins avant la date de l'élection, la société adresse à chaque locataire les bulletins de vote correspondants à chacune des listes de candidats avec, de préférence pour chacune d'elles, l'indication de son affiliation.

VOTE DES LOCATAIRES

Le vote est secret.

Il a lieu soit par correspondance, soit par dépôt des bulletins dans une urne, soit simultanément par les deux méthodes, sachant qu'il y a également, en plus de ces deux méthodes, la possibilité de mettre en place un vote par Internet.

Si le vote a lieu par dépôt des bulletins dans une urne, pour garantir le caractère secret du vote, il convient qu'il y ait dans chaque bureau de vote :

- ⇒ une urne fermée à clef,
- ⇒ au moins un isoiloir,
- ⇒ une table sur laquelle les bulletins de vote sont déposés.

Les électeurs doivent obligatoirement :

- ⇒ passer dans l'isoiloir,
- ⇒ mettre le bulletin dans une enveloppe,
- ⇒ déposer le bulletin dans l'urne,
- ⇒ signer la liste électorale.

En cas de vote par correspondance, la boîte postale doit être relevée le jour fixé pour le scrutin. Il convient de pointer la liste électorale au fur et à mesure de l'identification des électeurs, tout en préservant le caractère secret du vote.

Ainsi avec un vote par double enveloppe, la première enveloppe sur laquelle figure le nom de l'expéditeur permet de pointer la liste électorale.

Au fur et à mesure de l'émargement, la première enveloppe est ouverte et l'enveloppe cachetée qui contient le bulletin de vote est mise avec l'ensemble des enveloppes contenant les bulletins de vote. Ce n'est qu'une fois toutes les premières enveloppes décachetées qu'il apparaît possible d'ouvrir les secondes enveloppes et de procéder au dépouillement.

LE DEPOUILLEMENT DU SCRUTIN

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 de la Sem et un membre du conseil d'administration ou de surveillance ne représentant pas les locataires.

Affichage

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

La répartition des sièges se fait au scrutin secret de liste à un tour avec représentation proportionnelle au plus fort reste, sans radiation ni panachage, les sièges revenant à chaque liste en fonction du résultat du scrutin sont attribués dans l'ordre des noms figurant sur la liste, selon les modalités suivantes :

- Le calcul du quotient électoral est le rapport du nombre de suffrages exprimés à celui des sièges à pourvoir ;
- chaque liste obtient autant de sièges que le quotient électoral est contenu dans le nombre de suffrages ;
- s'il y a des sièges encore non attribués, ceux-ci sont, dans un deuxième temps, répartis entre toutes les listes par valeur décroissante des restes.

L'exemple suivant illustre cette méthode :

➤ Inscrits	946
➤ Votants	335
➤ Nuls, blancs	9
➤ Exprimés	326
➤ Sièges à pourvoir	2

a. Quotient électoral = $326/2 = 163$

b. listes	Voix	Sièges	reste	sièges
X	210	1	47	
Y	116	0	116	1

La liste X obtient 1 siège, le siège restant à pourvoir revient à la liste Y, car elle a le plus fort reste après attribution du premier siège à la liste X.

PROCES-VERBAL DU RESULTAT DU SCRUTIN

Le Président du bureau proclame les résultats.

Un procès-verbal du résultat du scrutin est remis à chaque liste 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 chaque liste.

Les représentants des locataires sont membres du conseil d'administration à compter de la clôture du dépouillement des élections ; la perte de la qualité de locataire met un terme au mandat des représentants nommés en cette qualité.

Les représentants des locataires sont élus pour un mandat de quatre ans.

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 sont inscrites, aux représentants qui cessent leurs fonctions avant l'expiration de la durée normale de leur mandat dans les conditions prévues au cinquième alinéa de l'article R. 421-8 du code de la construction et de l'habitation qui précise que si un membre vient à cesser ses fonctions au conseil d'administration avant l'expiration de la durée normale de son mandat, il est procédé immédiatement à son remplacement. Les fonctions du nouveau membre expirent à la date où auraient normalement cessées celles du membre qu'il remplace.

En cas d'épuisement de la liste, il n'est pas procédé à une élection partielle et le siège du représentant des locataires reste vacant.

En cas d'empêchement, un représentant des locataires peut proposer au président du conseil d'administration d'être remplacé par un locataire figurant sur la même liste, pour la durée de l'empêchement de plus de 3 mois, qui ne saurait excéder un an, conformément au 5° de l'article R. 421-7 du CCH.

Les réclamations contre les opérations électorales sont portées devant le tribunal d'instance du lieu du siège de la société dans la quinzaine qui suit le dépouillement ; le tribunal statue dans les conditions prévues par l'article R. 120 du code électoral.

EN CAS D'ABSENCE DE CANDIDATS

⇒ Absence de candidature

Dans une circulaire du 27 novembre 1992 relative à l'élection des locataires au conseil d'administration ou de surveillance des organismes d'HLM, il est précisé que : « **dans le cas où aucun candidat locataire ne se présente aux élections, ce qui pourra par exemple être un cas fréquent dans les sociétés au patrimoine très réduit, les élections n'auront pas lieu de se dérouler. Les organismes pourront alors établir un procès-verbal de carence, puis en informer leurs locataires.** »

ANNEXE

Exemple de lettre d'information aux locataires

Date,

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

L'article L. 481-6 du code de la construction et de l'habitation précise que les conseils d'administration des sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux comprennent des représentants des locataires qui ne prennent pas part au vote sur les questions qui n'ont pas d'incidence sur la gestion des logements conventionnés de l'organisme. 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 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 code de la construction et de l'habitation.

En application de cet article vous allez être appelés à voter pour élire représentant (s) des locataires des logements sociaux au sein du conseil d'administration de la **(nom de la Sem) le (date retenue par le conseil d'administration).**

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 ; chaque contrat de location ne donne droit qu'à une voix ; le titulaire de plusieurs contrats de location ne peut prétendre à plusieurs voix ;
- Les occupants de bonne foi 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 du Code de la construction et de l'habitation 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.

Sont éligibles :

- Les personnes physiques, âgées de dix huit ans au minimum et ne tombant pas sous le coup des dispositions de l'article L. 423-12 du code de la construction et de l'habitation, 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, 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 candidats doivent être présentés par des associations œuvrant dans le domaine du logement social et ne pas être salariés de la Sem.

Le scrutin est un scrutin secret de liste à un tour avec représentation proportionnelle au plus fort reste, sans radiation ni panachage.

Le nombre de sièges à pourvoir est de Chaque liste doit comprendre un nombre de candidats qui est le double de celui des sièges à pourvoir.

Chaque liste doit donc comprendre candidats.

Les listes de candidats doivent parvenir à la Sem au plus tard le (**6 semaines avant la date de l'élection**).

Elles doivent être déposées (préciser le lieu) contre la délivrance d'un reçu ou adressé à (la Sem) par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les listes de candidats seront portées à votre connaissance au plus tard le (**1 mois avant la date de l'élection**) et les bulletins de votes vous seront adressés au plus tard le (**8 jours avant la date de l'élection**).

Description des modalités du vote choisies par le conseil d'administration de la Sem. (Vote par correspondance, dépôt des bulletins, dans une urne, simultanément par les deux méthodes, avec ou sans vote par Internet, dates, horaires...).

Le dépouillement du scrutin aura lieu au siège de (**nom de la Sem, coordonnées du siège**) en présence d'au moins un représentant de chaque liste. Il sera effectué par un bureau comprenant le président de la Sem et un membre du Conseil d'administration.

Les résultats seront affichés immédiatement dans tous les immeubles de logements sociaux de la (nom de la Sem).

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire,

Je vous prie

Signature.

FAQ

- 1) Combien de noms doit comprendre une liste de candidats transmise par une association de locataire ?

L'article R. 422-2-1 précise que chaque liste doit comprendre six noms. Néanmoins cette disposition concerne uniquement des Esh. En ce qui concerne les Epl, il faut se référer à l'article R. 481-6 du CCH qui prévoit que chaque liste comprend un nombre de candidats double du nombre des sièges à pourvoir. Ainsi, si deux sièges sont à pourvoir, la liste de candidats doit comporter quatre noms.

- 2) Les listes doivent-elles respecter la parité homme /femme ?

Selon l'article R. 481-6 du CCH, les représentants des locataires sont élus pour quatre ans dans les conditions prévues aux 3° et 4° de l'article R. 422-2-1. Or, le 3° du de l'article R. 422-2-1 précise que les listes de candidats sont présentées par des associations remplissant les conditions prévues au 3° du I de l'article L. 422-2-1 et, selon ce dernier article, les listes de candidats doivent être composées alternativement d'un candidat de chaque sexe. Ainsi, nous pouvons en déduire que les listes représentées par les associations dans le cadre des élections des représentants des locataires au conseil d'administration ou de surveillance des Sem doivent respecter la parité homme / femme.

- 3) Les locataires des logements non conventionnés peuvent-ils participer aux élections ?

Selon l'article R. 481-6 du CCH, sont électeurs et éligibles les 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 ou un logement construit, acquis ou amélioré avec le concours financier de l'Etat, dans les départements d'outre-mer. Les locataires de logements non conventionnés en métropole ne peuvent donc pas participer à ces élections.

- 4) Dans le cadre d'un regroupement d'organisme de logement social en cours, est-il possible de n'organiser qu'une seule élection ou de la repousser afin qu'elle se tienne ainsi après le rapprochement ?

L'état du droit applicable pour les élections des locataires des organismes en cours de fusion ne présente pas de difficulté d'interprétation, chaque organisme existant doit organiser des élections des locataires selon les dates fixées au niveau national par la loi (entre le 15 novembre et le 15 décembre 2018), qui ne prévoit aucune dérogation permettant de reporter les élections à une date ultérieure. Aucune dérogation pour reporter les élections ne peut donc être délivrée.

- 5) Les Sem peuvent-elles négocier un protocole local dont les articles ne respectent pas la protocole d'accord national ?

Le protocole d'accord national négocié avec les organisations nationales représentatives des locataires membres de la commission nationale de concertation, vise à donner un cadre aux protocoles locaux qui seront à négocier avec les associations préalablement à la réunion du conseil d'administration ou de surveillance qui doit arrêter les modalités pratiques de ces élections. Néanmoins le contenu de cet accord ne préjuge en aucune manière des éventuels engagements plus favorables qui pourraient être pris au niveau local