

# **Protocole d'accord national relatif à l'organisation en 2022 des élections des représentants des locataires aux conseils d'administration des Sem gérant des logements sociaux.**

---

## **Entre :**

La Fédération des Elus des Epl  
95, rue d'Amsterdam - 75008 PARIS

## **d'une part,**

## **Et :**

L'Association FO Consommateurs (AFOC)  
141, avenue du Maine - 75014 PARIS  
Tél. 01 40 52 85 85 – Fax. 01 40 52 85 86  
<http://www.afoc.net> - [afoc@afoc.net](mailto:afoc@afoc.net)

La Confédération Générale du Logement (CGL)  
29, rue des Cascades - 75020 PARIS  
Tél. 01 40 54 60 80 – Fax. 01 47 66 18 17  
<http://www.lacgl.fr>

La Confédération de la Consommation, du Logement  
et du Cadre de Vie (CLCV)  
59, boulevard Exelmans - 75016 PARIS  
Tél. 01 56 54 32 10 - Fax. 01 43 20 72 02  
[www.clcv.org](http://www.clcv.org) - [clcv@clcv.org](mailto:clcv@clcv.org)

La Confédération Nationale du Logement (CNL)  
8, rue Mériel – BP 119 - 93104 MONTREUIL  
Tél. 01 48 57 04 64 – Fax. 01 48 57 28 16  
<http://www.lacnl.com>

La Confédération syndicale des familles (CSF)  
53, rue Riquet - 75019 PARIS  
Tél. 01 44 89 86 80 – Fax. 01 40 35 29 52  
[www.la-csf.org](http://www.la-csf.org) - [contact@la-csf.org](mailto:contact@la-csf.org)

## **d'autre part.**

## **PREAMBULE**

*Article L. 481-6 modifié 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.831-1.

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 ».

Signataires de précédents protocoles en 2002, 2006, 2010, 2014 et 2018 les organisations nationales représentatives des locataires et la Fédération des Elus des Epl se sont concertées en vue des prochaines élections des représentants des locataires au sein des conseils d'administration des SEM gérant des logements sociaux.

Afin de contribuer à leur réussite et pour favoriser une large participation des locataires au scrutin de 2022 à organiser entre le 15 novembre et le 15 décembre 2022, la Fédération des Elus des Epl et les organisations nationales représentatives des locataires sont convenues du présent protocole.

Dans les sociétés d'économie mixte, les représentants des locataires sont au nombre de 1 au moins si la société gère moins de 300 logements sociaux et d'au moins 2 dans les autres cas ; ils sont élus pour quatre ans.

Le contenu du présent accord ne préjuge en aucune manière des éventuels engagements plus favorables qui pourraient être pris au niveau local.

### **Article 1 - Champ d'application du protocole**

Les recommandations du présent protocole s'adressent aux sociétés d'économie mixte (Sem) gérant des logements sociaux pour l'application des dispositions de l'article R. 481-6 du code de la construction et de l'habitation.

### **Article 2 - Calendrier des élections**

En application de la réglementation, le scrutin doit avoir lieu entre le 15 novembre et le 15 décembre 2022, selon des modalités pratiques arrêtées par le conseil d'administration ou de surveillance de la société.

### **Article 3 - Concertation avec les associations**

Chaque Sem organise la concertation avec les associations œuvrant dans le domaine du logement et 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. 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.

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.

#### **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<sup>er</sup> 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.

#### **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 personnes mentionnées à l'article R. 422-2-1 1° du code de la construction et de l'habitation (= 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.

**Douze jours au moins avant la date de l'élection**, la société adresse aux électeurs le matériel de vote.

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.

Par ailleurs, la Fédération des Elus des Epl et les organisations nationales représentatives des locataires rechercheront en commun les différentes formes de communication possibles afin d'assurer au mieux l'information des locataires. La Fédération des Elus des Epl diffusera ainsi sur son site Internet une information à destination des Sem immobilières, relative à la tenue de ces élections.

Pour développer l'information sur les élections, une concertation sera engagée par la Fédération des Elus des Epl pour rechercher les moyens d'une initiative d'information avec les services de l'État.

## **Article 6 - Corps électoral et éligibilité des candidats**

Les articles R. 481-6 et R. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation fixent les conditions pour être électeurs ainsi que celles pour être éligibles des personnes qui occupent 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 et pour les logements construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État, dans les départements d'outre-mer pour les sociétés d'économie mixte visées à l'article L.472-1-1 et pour les sociétés d'économie mixte locale.

Conformément au 1° de l'article R. 422-2-1 du CCH, 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. »

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.

A l'exclusion des personnes membres du personnel de la société et conformément au 2° de l'article R. 422-2-1 du CCH, 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, 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 des délais de paiement du loyer ou 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.

Le ou les représentants des locataires sont élus pour 4 ans dans les conditions prévues aux 3° et 4° de l'article R. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation.

**La Fédération engage chaque SEM concernée à faire le nécessaire pour permettre le vote des locataires qui sont dans des structures louant des logements aux SEM. Ces dernières doivent fournir aux bailleurs le nom d'un votant par logement y compris en cas de pluralité (colocation), (foyers étudiants, EHPAD...).**

## **Article 7 - Information des associations**

La liste du patrimoine de chaque Sem sera 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 code de la construction et de l'habitation.

Dès la signature du protocole local, les adresses des immeubles conventionnés et le détail de ceux-ci dans l'hypothèse d'un immeuble « mixte » (composé de logements conventionnés et non conventionnés) appartenant à la Sem sont communiqués à chaque association affiliée à une organisation nationale répondant aux conditions précisées à l'articles 3 ci-dessus 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 autre que prévu dans le cadre du RGPD.

### **Article 8 - Dépôt des listes des candidats**

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 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 code de la construction et de l'habitation.

Afin d'éviter tout litige éventuel, la Sem pourra demander, lors du dépôt de la liste des candidats, la production d'une copie des statuts de l'association et d'un extrait du texte publié au Journal officiel de création de l'association ou du registre des associations du Tribunal Judiciaire du lieu du siège de l'association dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle.

**La Fédération attire l'attention des SEM, sur le distinguo à faire entre affiliation et simple adhésion. La loi impose l'affiliation qui nécessite, mention de l'organisation nationale représentative d'affiliation.**

**Les associations affiliées doivent fournir la preuve de cette affiliation réglementaire.**

Pour leur permettre de déposer, le cas échéant, une nouvelle liste dans les délais impartis, 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.

### **Article 9 - Modalités d'organisation du scrutin**

#### **Dispositions générales :**

Le vote est secret et le protocole local pourra prévoir un double ou un triple mode de scrutin :

- **A l'urne et par vote dématérialisé (Internet),**
- **Par correspondance et par vote dématérialisé (Internet),**
- **A l'urne et par correspondance,**
- **A l'urne, par correspondance, et par vote dématérialisé (Internet)**

Il a lieu au scrutin de liste à un tour avec représentation proportionnelle au plus fort reste, sans radiation ni panachage. Le vote ne peut avoir lieu exclusivement par voie électronique.

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).

#### **Le vote par correspondance**

Ce vote est organisé avec l'utilisation d'une enveloppe T, sous forme de bulletins de vote distincts ou de code-barres.

Dans ce cadre et afin de garantir le secret du vote, le protocole national recommande fortement 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.

Un bulletin/étiquette de vote sera prévu pour chacune des listes et devra faire apparaître clairement le nom de l'association présentant la liste et le cas échéant, son sigle et/ou le nom de la liste, en complément indissociable du code-barres.

**Le vote à l'urne** ne peut être l'unique mode de scrutin. Les bureaux de vote devront être situés au plus près des locataires. Les bureaux de vote veilleront à adopter des horaires adaptés pour permettre le vote, le plus large possible, des locataires, sans discontinuité de l'ouverture des bureaux de vote.

**Le vote électronique**, non exclusif, est organisé selon les modalités techniques précisées par la délibération de la CNIL n°2019-053 du 25 avril 2019 portant adoption d'une recommandation relative à la sécurité des systèmes de vote par correspondance électronique, notamment via internet.

A l'endroit des publics les plus éloignés de ces nouvelles technologies, la Sem devra mettre en place une pédagogie active et appropriée.

Le protocole local définira la composition du bureau de vote.

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

#### **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 conseil d'administration ou de surveillance et un membre du conseil d'administration ou de surveillance 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.

### **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. Un nombre suffisant de bulletins de vote devra être prévu pour le vote à l'urne. Le bulletin de vote et la profession de foi comporteront le sigle de l'association concernée.

**La Sem réalise l'impression des bulletins de vote et des professions de foi** ainsi que la confection des bulletins de vote. Etant entendu que le système de liasses est à proscrire. La conception des professions de foi est réalisée par les associations déposant une liste.

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

### **Article 11 - Contribution aux frais des associations**

Dans les conditions déterminées par l'accord local, la Sem peut proposer la mise à disposition de moyens techniques pour la réalisation de matériels de campagne électorale (photocopies, affiches, tracts...).

Dans les conditions déterminées par l'accord local, pour la contribution aux frais de campagne électorale, **il est proposé la mise à disposition d'un budget d'un montant minimal de 1,5 € par logement**, à répartir entre les associations ayant déposé une liste. 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 et ce, y compris si ces justificatifs de dépenses engagées émanent d'une des organisations nationales siégeant à la commission nationale de concertation, au conseil national de l'habitat ou au conseil national de la consommation.

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, ni avec les frais d'impression des bulletins de vote et des professions de foi qui auraient été engagés par la Sem.

### **Article 12 - 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.

#### En cas de dysfonctionnement de la distribution postale

Sur demande des représentants de listes ou de la direction de la Sem ayant constaté une interruption ou des dysfonctionnements de la distribution postale sur tout ou partie du territoire concerné, la commission électorale est réunie pour prendre les décisions nécessaires afin de reporter d'autant la date limite de réception des bulletins de vote et celle du dépouillement.

### **Article 13 - Calendrier électoral**

Il est recommandé que les élections soient organisées, dans la mesure du possible, dans l'ensemble des sociétés, entre **le 21 novembre et le 12 décembre 2022**.

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.

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

- 1<sup>ère</sup> information des locataires : entre le 26 septembre et le 10 octobre 2022 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 2022 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 2022 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 2022 au plus tard (au moins douze jours avant la date de l'élection).

#### **Article 14**

A l'issue des opérations de dépouillement, le procès-verbal prévu par les textes est signé notamment par les représentants présents des listes de candidats et par le Président ou son représentant.

#### **Article 15**

La Fédération des Elus des Epl s'engage à communiquer aux organisations nationales représentatives des locataires signataires du présent protocole les résultats société par société qu'elle aura obtenus.

Fait à Paris, le 7 février 2022.

Pour la Fédération des Elus des Entreprises Publiques Locales,  
Patrick JARRY, Président de la Fédération des Elus des Epl

Signé par Patrick JARRY  
Le 07/02/2022

Signed with  
**universign**



Pour l' Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC),

Signé par David ROUSSET  
Le 31/01/2022

Signed with  
**universign**



Pour la Confédération Générale pour le Logement (CGL),

Signé par Michel FRECHET  
Le 01/02/2022

Signed with  
**universign**



Pour la Confédération de la consommation, du Logement et du Cadre de Vie (CLCV),

Signé par Jean-Yves MANO  
Le 01/02/2022

Signed with  
**universign**



Pour la Confédération Nationale du Logement (CNL),

Signé par Eddie JACQUEMART  
Le 01/02/2022

Signed with  
**universign**



Pour la Confédération Syndicale des Familles (CSF),

Signé par Romain BIESSY  
Le 01/02/2022

Signed with  
**universign**

