



Les élections des représentants des locataires



Sommaire

1. Quel est le rôle du représentant des locataires ?..... 2
2. Comment se déroulent ces élections ?..... 2

Comme tous les quatre ans, en cette année 2018 se tiendront entre le 15 novembre et le 15 décembre, les élections des représentants des locataires au sein du conseil d'administration des bailleurs sociaux. Ce sont les élections « HLM 2018 ». Elles constituent un enjeu majeur tant pour les locataires que pour le mouvement Familles de France. En effet, les locataires candidats à cette élection devront présenter leur liste de candidature au travers d'une association, qui elle-même doit être affiliée à un mouvement national tel que le nôtre. Or, plus notre réseau regroupera d'élus locataires et meilleure sera notre assise dans le secteur du logement. C'est pourquoi, afin de vous informer au mieux, nous avons choisi de traiter ce thème dans cette lettre juridique au réseau.



1. Quel est le rôle du représentant des locataires ?

•**Siéger au conseil d'administration.** Le code de la construction et de l'habitation réglemente l'organisation et le fonctionnement du conseil d'administration des offices publics de l'habitat. Il détermine à la fois le nombre de membre mais aussi leur statut. À ce titre, des sièges sont réservés à ces représentants de locataires élus. Le nombre de représentant des locataires varie selon la taille du conseil d'administration (23, 27 ou 17 membres), elle-même fonction de la taille du parc immobilier du bailleur. Le conseil d'administration se réunit au moins trois fois par an. Enfin, le représentant des locataires siège également dans diverses commissions (commission d'appel d'offres, d'attribution des logements,...).

•**Un interlocuteur de proximité.** Seul le locataire habitant est éligible au siège de représentant dans le conseil d'administration de son immeuble. Le représentant des locataires, lui-même locataire est donc en première ligne pour représenter au mieux les intérêts de ses voisins.

2. Comment se déroulent ces élections ?

•**Récapitulatif.** La réglementation et le déroulement des élections vont sont détaillées ci-dessous.



La réglementation des élections des représentants des locataires





La réglementation des élections

■ C'est quoi les élections HLM?

- Enjeu majeur : choix par les locataires eux-mêmes de leurs représentants au sein du Conseil d'administration de leur organisme HLM;
- Élections tous les 4 ans;
- Scrutin entre le 15 novembre et 15 décembre 2018;
- Ampleur nationale : plus de 700 organismes HLM, soit plus 4 millions de logements ou plus de 10 millions de pers. sur l'ensemble du territoire français.

■ Qui est électeur ?

- Tout locataire depuis plus de 6 semaines;
- Les sous-locataires d'associations agréées;
- Les occupants sans titre pour cause d'impayés mais ayant régularisé leur dette.

■ Qui peut être élu ?

- Un locataire de l'organisme HLM;
- Majeur et à jour du paiement de son loyer;
- Et n'ayant pas fait l'objet d'une condamnation judiciaire pour une des infractions citées à l'article 1er de la loi n°47-1435 et à l'article L 241-3 du CCH.



La réglementation des élections

■ Quel est le mode de scrutin?

- La loi indique : « scrutin à un tour avec représentation proportionnelle au plus fort reste, sans radiation ni panachage ».
- Traduction :

☒ représentation proportionnelle : sièges selon le nombre de voix;

☒ le plus fort reste : une fois déduites les voix ayant permis la première attribution, les listes ayant le plus de reste l'emportent;

☒ pas de radiation ni panachage : vote pour une liste en son intégralité.

■ Qui peut présenter une liste ?

Une association œuvrant dans le domaine du logement, **affiliée à une organisation nationale siégeant au Conseil national de concertation, Conseil national de l'habitat ou au Collège national de la consommation** et indépendante de tout parti politique ou organisation à caractère philosophique, confessionnel, ethnique ou racial et qui ne poursuit pas des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social.

Les sièges sont attribués aux différentes listes proportionnellement au nombre de voix qu'elles ont obtenues. Les candidats élus sont pris dans chacune des listes dans leur ordre d'apparition.



La réglementation des élections

- **Les objectifs du logement social :** définis aux articles L 411 et L 441 du CCH ainsi qu'au sein de la loi n° 91-662 (OPH) ou encore au sein du CCH (SEM).
 - **L'association œuvrant dans le domaine du logement :** toute association qui est affiliée à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation (CLCV, CGL, CNL, AFOC, CSF) ou qui représente au moins 10 % des locataires.
 - **Comment l'association présente-t-elle sa liste de candidats ?**
 - Nombre de membres composant une liste : selon l'organisme gestionnaire
 - ❖ **OPH (article R421-7 du CCH)**
 - ☒ 6 membres* sur la liste : pour un conseil d'administration de 17 membres
 - ☒ 8 membres* sur la liste : pour un conseil d'administration de 23 membres
 - ☒ 10 membres* sur la liste : pour un conseil d'administration de 27 membres
 - ❖ **SA (article L 422-2-1 du CCH)**
 - 6 membres* sur la liste
 - ❖ **SEM (articles R481-6 et L422-2-1 du CCH)**
 - ☒ 2 membres* sur la liste : pour une SEM qui gère moins de 300 logements
 - ☒ 4 membres* sur la liste : pour une SEM qui gère plus de 300 logements
- * : moitié de titulaires, moitié de remplaçants



La réglementation des élections

■ Qui doit figurer sur la liste?

Depuis la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017, **la liste doit être alternativement d'un candidat de chaque sexe.**



La réglementation des élections

- Les listes doivent être transmises à l'organisme 6 semaines avant le scrutin;
- L'organisme porte à la connaissance des électeurs toutes les listes 1 mois avant le scrutin ;
- Les bulletins de vote sont transmis au moins 8 jours avant le scrutin.

■ Comment se déroule l'élection ?

- Chaque locataire (ou sous-locataire ou occupant) dispose d'une seule voix;
- Le vote est secret : par correspondance, par dépôt dans une urne, ou les 2;
- Dépouillement : au siège de l'organisme avec un représentant au moins de chaque liste de candidats + un bureau (composé du président du CA et un membre du CA non représentant des locataires). Affichage des résultats immédiatement dans tous les immeubles de l'organisme;
- Remise d'un procès-verbal du résultat du scrutin à chaque représentant des listes + au préfet;
- En cas de réclamation : Tribunal administratif du lieu du siège de l'organisme HLM dans les 15 jours qui suivent le dépouillement;



La réglementation des élections

■ Peut-on contester l'élection ?

- Devant le Tribunal administratif du lieu du siège de l'organisme HLM;
- Dans les 15 jours suivant le dépouillement;
- Le Tribunal statue dans un délai de 3 mois à compter de l'enregistrement de la réclamation au greffe;
- La décision est notifiée dans les 8 jours à toutes les parties en cause (lettre recommandée avec AR).

■ Qui siège ?

- Les sièges sont attribués à une liste en fonction du résultat du scrutin;
- Les personnes composant une liste obtiennent un siège en fonction de l'ordre des noms sur la liste;
- Les autres personnes composant la liste siègent, par ordre de leur nom sur la liste, en cas de cessation des fonctions de celui élu, avant la fin de son mandat.

■ A partir de quand le représentant des locataires siège t-il au CA?

Dès la fin du dépouillement, il est reconnu nouveau représentant des locataires



La réglementation des élections

■ Comment faire quand le représentant ne peut pas siéger, ponctuellement ou définitivement?

- En cas d'empêchement pour plus de 3 mois et après en avoir informé le président du CA : un représentant des locataires peut se faire remplacer (1 an au maximum) par une personne de la même liste.
- En cas de perte de la qualité de locataire : terme immédiat au mandat de représentant des locataires, remplacement par une autre personne composant la liste, par ordre du nom sur la liste.



Le déroulement des élections





Le déroulement des élections

■ Convocation des associations de locataires

● Envoi des convocations par l'organisme (OPH, USH et SEM) aux associations pour participer à la réunion de concertation relative au projet de protocole d'accord préélectoral.

■ Réunion des représentants des associations de locataires

Cette réunion a pour objet de définir le projet de protocole d'accord, en principe 3 à 4 mois avant les élections. L'objectif de ce protocole est de définir les conditions d'organisation des élections, la concertation avec les associations, l'information à délivrer aux locataires, les informations aux candidats, les modalités d'organisation du scrutin, le calendrier électoral, le matériel électoral, la participation financière, etc.

L'organisme HLM qui organise ces réunions invite de fait toutes les organisations représentatives de défense des locataires.



Le déroulement des élections

- Choix des candidats : première ébauche de liste électorale
 - OPH (article R421-7 du CCH)
- ☒ 6 membres sur la liste : pour un conseil d'administration de 17 membres
- ☒ 8 membres sur la liste : pour un conseil d'administration de 23 membres
- ☒ 10 membres sur la liste : pour un conseil d'administration de 27 membres
 - SA (article L 422-2-1 du CCH)
- ☒ 6 membres sur la liste
 - SEM (articles R481-6 et L422-2-1 du CCH)
- ☒ 2 membres sur la liste : pour une SEM qui gère moins de 300 logements
- ☒ 4 membres sur la liste : pour une SEM qui gère plus de 300 logements
- Informations sur la constitution des listes
Courrier adressé aux associations par les organismes afin d'obtenir les noms et prénoms de leurs mandataires.
- Signature du protocole d'accord
Signature du protocole d'accord relatif à l'organisation des élections.



Le déroulement des élections

■ Information des locataires

- Transmission aux associations de la note d'information destinée aux locataires.

■ Information complémentaire auprès des locataires

- Au minimum 2 mois avant la date de l'élection : lettre de l'organisme fournissant toutes indications utiles sur la date des élections, la procédure électorale et les conditions requises des candidats est portée à la connaissance des locataires par voie d'affichage, voire par circulaire individuelle.

■ Dépôt de l'acte de candidature

Au moins six semaines avant la date de l'élection : chaque candidat doit remplir un acte de candidature, qui sera déposé au siège de l'organisme ou adressé par lettre recommandée avec accusé de réception. Souvent, le dépôt de la liste peut être assujéti au dépôt d'une caution récupérée sous réserve d'avoir obtenu au moins 5% des voix.

■ Confirmation du dépôt de candidature

Envoi d'un récépissé/accusé de réception à chaque candidat constatant la recevabilité de sa candidature par l'organisme (au moins 5 semaines avant la date de l'élection).



Le déroulement des élections

■ Officialisation des listes

- ⦿ Notification des candidatures par l'organisme et communication des listes aux locataires (au moins un mois avant la date de l'élection).

■ Phase de contrôles

- ⦿ Contrôle par les associations des professions de foi, apposition de leur signature et bon à tirer. Contrôle de la liste électorale dans son ensemble.

■ Validation du CA

- ⦿ Délibération du CA concernant les opérations électorales.

■ Communication des associations candidates

15 jours avant l'envoi des bulletins de vote : distribution du tract affichage, publication dans les journaux gratuits, etc. par les associations candidates.

■ Envoi des bulletins de vote

1 semaine minimum avant le vote : envoi du matériel de vote sous pli personnalisé à l'ensemble des locataires (1 lettre d'explication, professions de foi des listes de candidats, bulletin de vote correspondant à chacune des listes de candidats et enveloppe pré-affranchie si vote par correspondance).



Le déroulement des élections

- **Choix du candidat pour assister au dépouillement**

Courrier envoyé aux candidats afin de connaître celui qui assistera au dépouillement.

- **Vote**

Vote par correspondance et/ou par dépôt dans une urne.

- **Dépouillement**

Le dépouillement a lieu au siège de l'organisme avec un représentant au moins de chaque liste de candidats + un bureau (composé du président du CA et un membre du CA non représentant des locataires).

- **Affichage des résultats**

Affichage immédiat dans tous les immeubles de l'organisme et dépôt des recours en contestation éventuels.



Le rôle du représentant des locataires





Le rôle du représentant des locataires

- Il représente les locataires au sein du CA de l'organisme, c'est-à-dire qu'il :
 - Participe aux différentes réunions du CA et de ses commissions;
 - Est au plus près du terrain pour connaître les préoccupations et les revendications des locataires;
 - Défend les intérêts des locataires et informe le CA des attentes du vivre ensemble des locataires (politique de l'habitat , environnement, urbanisme, nuisances, etc.);
 - Est le porte-parole des locataires et fait valoir leur point de vue;
 - Informe les habitants des actions engagées
- *NB = Les représentants des locataires disposent d'une voix délibérative et ont les mêmes pouvoirs et les mêmes obligations que les autres administrateurs de l'Office.*



Le rôle du représentant des locataires

- Il est membre de 2 commissions automatiquement créées dans chaque organisme HLM :
 - La commission d'attribution des logements (article L 441-2 du CCH),
 - La commission d'appel d'offres (articles R433-6 et R 421-18 du CCH).



Nouveauté loi égalité citoyenneté 2017

- Article 44 bis loi 23 décembre 1986
- Les bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter sont tenus d'élaborer, avec les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine du bailleur affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation, les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs élus représentants des locataires, un plan de concertation locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine.
- Le plan de concertation locative, validé par le conseil d'administration ou le conseil de surveillance du bailleur, définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers de leur patrimoine. Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, instaure un ou plusieurs conseils de concertation locative dont il peut prévoir la composition et prévoit des moyens matériels attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre. Il prévoit des moyens financiers, au moins égaux à 2 € par logement du patrimoine concerné par le plan et par an, pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative. Ces moyens sont répartis entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires. L'usage de ces moyens et les modalités de suivi de cet usage sont définis dans le plan de concertation locative. Un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par les associations bénéficiaires à l'organisme concerné.
- Le plan doit être élaboré dans le délai de neuf mois après publication de la [loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000](#) relative à la solidarité et au renouvellement urbains.
- Le plan fait l'objet de bilans et de révisions périodiques, dans les conditions qu'il définit, entre les partenaires visés au premier alinéa ci-dessus.
- Dans un délai de trois ans après publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, le Gouvernement présentera un bilan de la mise en oeuvre des mesures relatives à la concertation après avis des secteurs concernés de la Commission nationale de concertation.
- *NOTA : Conformément à l'article 94 II de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017, les quatre dernières phrases du deuxième alinéa, telles qu'elles résultent du I dudit article 94 de ladite loi, sont applicables lors du renouvellement de chaque plan de concertation locative effectué après la publication de la présente loi et, au plus tard, le 1er janvier 2019.*



Fédération nationale Familles de France – Service consommation/logement

Kevin Fock-Yee

28 Place Saint-Georges 75009 Paris

01.44.53.45.94

Kevin.fock-yee@familles-de-france.org