

## PROTOCOLE D'ACCORD LOCAL SUR LES MODALITÉS DES ÉLECTIONS DES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

Entre la Société Anonyme d'HLM ESPACE HABITAT dont le siège social est sis 7, avenue du Maréchal Leclerc à Charleville-Mézières, et représentée par Monsieur Jean-Noël TOURY, Président du Conseil de Surveillance.

D'une part,

Et

La Confédération Nationale pour Le Logement (C.N.L), représentée par Madame Annie PIERSON

L'Association Française des Locataires (A.F.L), représentée par Monsieur Pascal MOHIMONT

L'Association Force Ouvrière Consommateurs (A.F.O.C.), représentée par Monsieur Patrick LEGRAND.

D'autre part.

### Préambule

Le présent protocole d'accord définit les modalités des élections conclues au niveau local.

Celui-ci s'appuie sur l'accord national relatif à l'organisation de l'élection des représentants des locataires dans les ESH signé le 20 décembre 2021 par le Président de la Commission esh-associations de locataires, Jacques WOLFROM, et les cinq organisations nationales représentatives des locataires (AFOC, CGL, CLCV, CNL et CSF).

La loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 « d'orientation de programmation pour la ville et la rénovation urbaine » a réorganisé les règles de gouvernance des sociétés anonymes d'habitation à loyer modéré.

Le capital des entreprises sociales pour l'habitat est réparti en quatre catégories d'actionnaires :

- L'actionnaire de référence détenant la majorité du capital qui détient la majorité des droits de vote aux assemblées générales d'actionnaires (catégorie 1) ;
- Les établissements publics de coopération locale et les collectivités territoriales lorsqu'ils n'ont pas la qualité de référence (catégorie 2) ;
- 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

*Handwritten signatures: L.P. JNF 2024 APV*

politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale, et ne poursuivant pas des intérêts collectifs contraires aux objectifs du logement social (catégorie 3) ;

- Les personnes morales autres que l'actionnaire de référence et les personnes physiques (catégorie 4).

Des actions sont cédées à un prix symbolique par l'actionnaire de référence aux établissements publics de coopération intercommunale et aux collectivités territoriales, ainsi qu'aux locataires élus.

Les représentants des locataires élus pour quatre ans mentionnés ci-dessus, au nombre de 3 siègent au Conseil de Surveillance et disposent de droits de vote en Assemblées Générales. Ces droits de vote s'élèvent à minima à 10%.

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

Le présent accord vise les Sociétés Anonymes d'Habitations à Loyer Modéré dont l'objet est défini à l'article L.422-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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

Le scrutin aura lieu le 25 novembre 2022.

### **Article 3- Concertation avec les associations pour la préparation des élections**

Espace Habitat propose lors du Conseil de Concertation Locative du 24 mars 2022, une lecture de l'accord national relatif à l'organisation de l'élection des représentants des locataires dans les ESH en 2022. A cette occasion, un projet de protocole d'accord local sur les modalités des élections est proposé.

Les règles d'organisation et le déroulement ainsi que les modalités pratiques de l'élection seront arrêtés par le Conseil de Surveillance d'Espace Habitat le 10 mai 2022, conformément au présent protocole.

Afin de porter à connaissance ces informations et documents plus largement, ceux-ci sont diffusés sur le site internet de l'organisme.

Un exemplaire de l'accord local sera mis à disposition à toutes associations éligibles au scrutin qui en fera la demande.

### **Article 4- Commission électorale**

La commission électorale s'est réunie le 26 avril 2022, en présence des représentants des locataires élus au Conseil de surveillance d'Espace Habitat, et, sur demande du représentant de la Confédération Générale du Logement. Les questions portant sur l'organisation et le déroulement des élections ont été examinées, notamment la question de l'utilisation des supports d'information existants (journal interne, etc.) dans la société afin de faciliter la propagande électorale.

LD JMT PM AR

Elle examine également les questions relatives à la liste électorale et à l'éligibilité des candidats, à la validation des listes, ainsi que, la cohérence entre la liste électorale et la liste du patrimoine du bailleur avec les associations présentant effectivement des candidats.

La commission électorale a statué sur le report de la date du vote et du dépouillement en cas de difficulté dans l'acheminement du matériel électoral (intempéries, dysfonctionnement postal ou de distribution, etc...).

Les signataires du présent protocole recommandent de réunir la commission électorale en cas de difficulté dans le déroulement du processus électoral préalablement à toute saisine juridictionnelle.

Il est rappelé que le tribunal compétent en matière de contestation relative à l'inscription sur les listes de candidats est le tribunal judiciaire du siège de l'organisme.

### **Article 5- Information des locataires**

Au plus tard 10 semaines avant la date de l'élection avant le 16 septembre 2022, Espace Habitat procédera à l'envoi d'une lettre d'information à l'ensemble des locataires.

Cette lettre fournit toutes les indications utiles sur la date de l'élection, la procédure électorale et les conditions requises pour pouvoir faire acte de candidature.

Pour favoriser la plus grande participation au scrutin, ESPACE HABITAT propose la création de supports d'information d'ordre général dans une rubrique « ELECTION » sur son site internet.

### **Article 6- Corps électoral**

Il est composé, conformément à l'article (R.422-2-1 du CCH) :

- des personnes physiques qui ont conclu avec Espace Habitat 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,

- des 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, justifiant de la bonne exécution d'un plan d'apurement de leur dette et qui satisfont aux conditions fixées par le juge ou le plan d'apurement ; ces locataires satisfaisant dès lors aux termes du 1° de l'article R.422-2-1 du CCH.

- des sous-locataires qui ont conclu avec l'une des associations ou centres visés aux articles L.422-8-1 un contrat de sous-location d'un logement de la société au plus tard six semaines avant la date de l'élection; la liste des sous-locataires doit être transmise à la société un mois avant la date de l'élection soit avant la date de l'élection par les associations ou centres précités.

Chaque location, occupation, ou sous-location ne donne droit qu'à une voix. Le titulaire de plusieurs locations, occupations, ou sous-locations ne disposent que d'une seule voix.

### **Article 7 - Conditions d'éligibilité**

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 du CCH qui sont locataires d'un local à usage d'habitation et peuvent produire :

LP J M P M A P

- soit la quittance correspondant à la période de location précédant l'acte de candidature. Dans le cas, où le locataire n'aurait pas reçu cette quittance, il sera considéré qu'il satisfait à cette condition en produisant la dernière quittance disponible.
- soit le reçu de paiement partiel mentionné à l'article 21 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989,
- soit la décision de justice ou le procès-verbal de conciliation homologué octroyant les délais de paiement du loyer et des charges ou le plan d'apurement conclu avec la société, les locataires satisfaisant dès lors aux termes du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article R 422-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, dûment respecté. Il ne sera pas fait obstacle aux candidatures des locataires dont la demande a été déclarée recevable par la Commission de surendettement.

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

Les candidats doivent être présentés par une association œuvrant dans le domaine du logement remplissant les conditions légales rappelées dans l'article 8.

### **Article 8 - Etablissement des listes des candidats et dépôt des listes à la société**

Les listes de candidats comportent chacune six noms. Elles sont 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.

Les listes sont accompagnées pour chacun des candidats :

- D'un acte de candidature individuel signé ;
- D'une déclaration de non-condamnation ;
- D'une lettre dite d'investiture ou accréditive par une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, au conseil national de l'habitat ou au conseil national de la consommation.

Elles doivent parvenir à la société au plus tard huit semaines avant la date de l'élection, soit avant le 30 septembre 2022.

Il est recommandé de les transmettre par lettre recommandée avec accusé de réception, par courriel avec accusé de réception ou de les déposer au siège de la société contre délivrance d'un reçu.

Pour leur permettre de déposer, le cas échéant, une nouvelle liste dans les délais impartis, il sera signifié simultanément aux associations et aux candidats concernés et par les moyens les plus diligents, l'irrecevabilité de leur liste en leur précisant le motif.

Toute contestation relative à l'inscription sur ces listes est soumise au juge judiciaire qui statue dans les conditions prévues par le code électoral.

### **Article 9 - Information des candidats**

Espace Habitat communiquera à chaque candidat qu'il a été acté de sa candidature au titre de la liste déposée par l'association, sous 48 heures après le dépôt.

LP JM PM AP

## **Article 10 - Information des locataires sur les candidatures**

Les listes de candidats seront portées à la connaissance des locataires 1 mois avant la date de l'élection par voie d'affichage et tous moyens de communication propre à Espace Habitat avant le 25 octobre 2022.

## **Article 11 - Envoi aux locataires des bulletins de vote et des professions de foi correspondant à chacune des listes de candidats**

Les bulletins de vote correspondant à chacune des listes de candidats seront adressés aux locataires au moins deux semaines avant la date de l'élection par envoi postal au tarif courrier prioritaire.

## **Article 12 - Facilitation de la propagande électorale**

La propagande électorale est organisée par les associations présentant des listes de candidatures, et, sous leur responsabilité exclusive.

Dès l'ouverture des discussions du protocole local, Espace Habitat communiquera à chaque association éligible et qui en fait la demande les adresses et le nombre de logements des immeubles composant le patrimoine de la société.

La société prendra toute mesure visant à faciliter l'accès des associations présentant des candidats éligibles aux panneaux d'affichage réservés aux associations de locataires en application des textes légaux. (Remise de badges postaux à durée de validité limitée contre décharge).

Espace Habitat facilitera l'accès à l'utilisation des supports d'informations existants (journal interne, site internet) l'information traitée sera limitée au rôle des représentants de locataires et au déroulement des élections. Cette démarche s'inscrit dans une volonté de garder son impartialité vis-à-vis de la propagande électorale engagée par les associations.

Afin de relayer cette campagne, Espace Habitat propose la mise à disposition d'un budget global de 1,50 €-par logement conventionné à répartir entre les associations ayant obtenu au moins 5% des-voix, pour tous les frais liés à la réalisation de la campagne électorale (affiches, tracts,...) les fonds seront versés sur justificatifs des dépenses engagées.

Cette contribution volontaire doit être distincte, en toute logique, des contributions éventuelles consenties dans le cadre des plans de concertation locative.

## **Article 13 – Fourniture du matériel de vote –contribution de la société aux frais du scrutin**

Chaque liste de candidats aura un bulletin de vote distinct. Le matériel de vote mentionne le nom et prénom des candidats, le nom de l'association présentant la liste, et, le cas échéant, son sigle et/ou le nom de la liste.

Les listes qui voudront voir figurer leur sigle et/ou leur nom sur les bulletins de vote le/les communiqueront au siège d'Espace Habitat avant la date limite de dépôt des candidatures, (au plus tard le 7 octobre 2022) pour qu'elles puissent être invitées à donner, le moment venu et sous 48 heures, leur bon à tirer sur ce matériel.

LD JMT 24 AR.

Espace Habitat procédera à ses frais à la fabrication du matériel de vote correspondant à chacune des listes, et des professions de foi. Les associations fourniront sous format PDF les professions de foi au plus tard le 7 octobre 2022 au bailleur. L'impression sera réalisée par le prestataire la société PARAGON sous format A4 en quadri recto et verso sur un grammage 80g.

#### **Article – 14 Organisation du scrutin favorisant le bon déroulement des opérations**

Le vote est secret. Il a lieu par correspondance en dispense d'affranchissement (formule T) et sous forme électronique par internet, au scrutin de liste à un tour avec une représentation proportionnelle au plus fort reste, sans radiation ni panachage.

L'organisation du scrutin est placée sous la responsabilité de la commission électorale. Elle est composée des représentants d'Espace Habitat désignés par le Conseil de Surveillance et des membres des associations ayant déposé une liste. Elle est présidée par le Président d'Espace Habitat ou son représentant.

Le bureau chargé du dépouillement sera composé des membres de la commission électorale augmentée d'un représentant de chaque liste de candidats.

Le prestataire PARAGON assurera les modalités du scrutin conformément à l'offre ci-jointe en annexe, et, dans le respect des règles définies par la CNIL.

##### a) Vote par correspondance par utilisation du code barre

Le vote par correspondance est organisé avec l'utilisation de l'enveloppe T. Pour garantir le secret du scrutin, le vote se fera sous double enveloppe.

Les conditions techniques de mise en œuvre du système sont les suivantes, elles sont conformes aux recommandations de la CNIL, et notamment la délibération du n°98-041 du 28 avril 1998 reproduite en annexe 1.

##### a) **VOTE PAR CORRESPONDANCE**, Impression des matériels de vote : émargement séparé : codes-barres séparés du bulletin de vote.

- Une enveloppe porteuse, format C5 (demi-format), double fenêtre, avec mention ELECTIONS fixe imposée par PARAGON.
- Un courrier d'accompagnement porte-adresse, format A4, 80 gr/m<sup>2</sup>, impression couleur recto et verso
  - Au recto : votre texte d'accompagnement + identifiant personnel du vote par Internet + carte d'émargement en pied
  - Au verso : la notice explicative du vote par Internet et par correspondance avec schémas et explications détaillées
- 1 planche A4 de 6 bulletins de vote prédécoupés, avec sur chaque bulletin :
  - Le logo de la liste en couleur, le nom de la liste et les noms des candidats
  - Le code-barres « expression de vote » de la liste.
- X Professions de foi, format A4, impression couleur recto/verso, présentation en feuille, non enliassées, non agrafées.
- 1 enveloppe de vote blanche, sans impression, format 110 x 155
- 1 enveloppe retour T à triple fenêtre, sans impression, format 115 x 212 (voir mémoire technique)
- Mise sous pli et routage des matériels de vote au domicile des électeurs, en affranchissement RAPIDE (J+2)

Accompagnement dans votre conformité RGPD du traitement de fichier en amont des opérations électorales.

LP Jov PY AP.

b) **VOTE INTERNET**, Paramétrage du site de vote par Internet par nos soins et personnalisation du site à votre image. Accès sécurisé au site de vote en https. Identification sécurisée des électeurs sur le site de vote : login + mot de passe + code défi. Site de vote Internet « Responsive Design » et sans aucune installation logicielle : 100% compatible Smartphones et Tablettes et terminaux fixes. Hotline téléphonique et Email standard mutualisée, 24h/24 et 7j/7.

## **Article -15 Dépouillement et résultats**

### a) Le dépouillement

Le dépouillement du scrutin aura lieu au Siège d'Espace Habitat. Il sera effectué par la société PARAGON en présence des membres du bureau (des représentants d'Espace Habitat désignés par le Conseil de Surveillance et des membres des associations ayant déposé une liste).

Les personnes présentes précitées, décideront si un bulletin doit être considéré comme nul ou blanc.

Un bulletin VOTE BLANC sera proposé sur la planche de votes prédécoupée, afin d'être comptabilisée comme l'expression d'un vote.

Le dépouillement ne sera pas public, et s'effectuera via un logiciel de numérisation des bulletins de vote.

Pour le dépouillement électronique des votes par internet, la prestation sera assurée par la société PARAGON. Le scellement et le descellement de l'urne électronique sera validée via 4 clés (code numérique).

Le détail des différentes modalités de vote sont reprises en annexes 2

### b) Affichage des résultats

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'aux Préfets des Ardennes, de la Marne et de la Meuse.

Le procès-verbal mentionnera :

- Le nombre d'inscrits, de votants, de bulletins blancs et nuls, de suffrages valablement exprimés et le nombre de voix obtenues par chaque liste.
- Les sièges revenant à chaque liste en fonction du résultat du scrutin sont attribués dans l'ordre des noms figurant sur la liste.

### c) Transmission des résultats à la Fédération

Les résultats seront transmis à la Fédération dans la semaine suivant l'élection. La fédération confrontera par des échanges informels ses résultats avec ceux des organisations nationales dans le but d'aboutir à des résultats harmonisés.

LD J M P Y A P

d) Attribution de sièges

Il s'agit d'un scrutin de liste à un tour avec une 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.

e) Réclamations

Les réclamations contre les opérations électorales sont portées devant le tribunal judiciaire de Charleville-Mézières dans les quinze jours suivant le dépouillement.

f) Comptabilisation des votes arrivés après le dépouillement

Afin d'avoir une bonne visibilité des hypothèses de votes et de démontrer la réalité de l'engagement des habitations, les bulletins arrivés après le dépouillement seront comptabilisés, sans avoir un effet sur le résultat du vote.

Article 16 – Attributions d'actions aux représentants élus ne détenant aucune action dans les 8 jours de la proclamation des résultats.

Il est rappelé, qu'en application de l'article R.422-2-1 du code de la construction et de l'habitation, les représentants des locataires qui détiennent au moins une action participent aux assemblées générales et siègent au conseil de surveillance.

Le représentant élu des locataires qui ne détient aucune action s'en voit proposer une par l'actionnaire de référence ou l'un des actionnaires qui le constitue pour le prix de 10 centimes d'euros dans les huit jours de la proclamation des résultats des élections ou en cas de remplacement d'un représentant des locataires cessant ses fonctions en cours de mandat, dans les huit jours de cette cessation de fonction.

Une fois les délais de recours purgés, les trois représentants des locataires siègent au conseil de surveillance dès sa prochaine réunion.

### Article 17 – Calendrier électoral

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

- Commission électorale le 26 avril 2022
- Validation du protocole d'accord local sur les modalités des élections des représentants des locataires le 10 mai 2022 en Conseil de Surveillance
- Information des locataires sur la date des élections et les modalités de participation : du 6 septembre au 16 septembre 2022
- Dépôt des candidatures à la société le 30 septembre 2022 au plus tard
- Notification des candidatures le 3 octobre 2022
- Remise des professions de foi le 7 octobre 2022 au plus tard
- Information des locataires des listes des candidats aux élections au plus tard le 25 octobre 2022

LP JMT PY AR



- Envoi du matériel de vote et ouverture de la boîte postale : le 10 novembre 2022 au plus tard
- La date du scrutin : le 25 novembre 2022
- Dépouillement : le 25 novembre 2022 à 15h00

Monsieur Jean-Noël TOURY, Président du Conseil de Surveillance et Monsieur Bruno MOUTON, Président du Directoire, agissant ensemble ou séparément, sont autorisés à prendre toutes dispositions utiles pour le bon déroulement du processus électoral.

Après avoir lu et paraphé chacune des pages précédentes, les représentants des deux parties ont approuvé et signé l'ensemble de l'accord au nom de leur organisation.

Fait à Charleville-Mézières, le 24 juin 2022

Pour la Société Anonyme d'HLM Espace Habitat,

Jean-Noël TOURY,



Pour la Confédération Nationale pour Le Logement (C.N.L.),

Annie PIERSON,



Pour l'Association Française des Locataires (A.F.L.),

Pascal MOHIMONT,



Pour l'Association Force Ouvrière Consommateurs (A.F.O.C.),

Patrick LEGRAND,

