



Question-Réponse ^{13/05/26} ^{15/05/26} **Thèmes**

- Election des représentants des locataires
- Candidatures
- Corps électoral

■ **Question :**

Un administrateur sortant et repartant en campagne a négocié le protocole électoral avec l'ESH dont il est membre du Conseil de surveillance. Il a obtenu le listing du patrimoine de ce bailleur mais s'interroge si seuls les logements conventionnés à l'APL sont concernés par l'élection.

Il nous interroge pour avoir le détail du périmètre de l'élection et, s'il est plus large que ces seuls logements conventionnés avoir l'ensemble des références légales pour argumenter auprès de son bailleur.

■ **Réponse :**

● **Les conditions inscrites au CCH pour être électeur et pour être candidat**

Que ce soit pour être électeur et même pour être candidat, pour les OPH, les ESH et les Coop'HLM, il n'est indiqué aucune restriction en lien avec le caractère conventionné ou pas à l'APL du logement mais seulement l'existence d'un contrat de location d'un local à usage d'habitation.

Pour les OPH

L'[article R. 421-7 du CCH](#), pour les OPH, indique que :

- « Sont électeurs [notamment] les personnes physiques :
- locataires qui ont conclu avec l'office **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 l'office ... »

Le même article indique que :

- « 2° Sont éligibles, à l'exclusion des personnes membres du personnel de l'office en qualité de salarié ou de fonctionnaire, 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 **titulaires d'un contrat de location d'un local à usage d'habitation de l'office** dans lequel ils se présentent comme candidats et peuvent produire soit la quittance ... ».

Pour les ESH

Article [R. 422-2-1 du CCH](#), pour les ESH, indique que :

- « Sont électeurs [notamment] les personnes physiques :
- locataires 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 »

Le même article indique que :

- « 2° Sont éligibles, à l'exclusion des personnes membres du personnel de la société, les personnes physiques, âgées de dix-huit ans au minimum et ne tombant pas sous le coup des dispositions de l'article Prévisualiser : L. 423-12L. 423-12, qui sont **titulaires d'un contrat de location d'un local à usage d'habitation de la société** dans laquelle ils se présentent comme candidats 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 ... »

INDECOSA-CGT

ASSOCIATION POUR L'INFORMATION ET LA DÉFENSE DES CONSOMMATEURS SALARIES

263, rue de Paris Case I-I - 93516 MONTREUIL CEDEX

Tél 01.55.82.84.05 - Site : www.indecosa.cgt.fr - E-mail : indecosa@cgt.fr

Pour les Coop'HLM (SCP ou SCIC)

Les sociétés coopératives HLM, qu'elles soient SCP ou SCIC ne sont pas tenues d'organiser une élection de représentants des locataires au sein de leur Conseil d'administration ou de surveillance. Leurs statuts type précisent cependant que (article 10 pour les SCP et article 19 pour les SCIC) :

« Lorsque la société exerce une activité de gestion locative telle que prévue à l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation, le conseil d'administration comprend au moins un représentant des coopérateurs locataires désigné par l'assemblée générale »

Pour les Sem :

L'Article R. 481-6 du CCH, pour les Sem agréées HLM, indique que :

« Sont électeurs et éligibles les personnes visées aux 1° et 2° de l'article R. 422-2-1, aux conditions prévues par ces dispositions, dès lors qu'elles occupent :

- un logement faisant l'objet des conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III du présent code [convention APL] ; ... »

● La confirmation de ces périmètres dans le protocole national signé avec chacune de ces fédérations

Chacun des protocoles signés avec la fédération des OPH et celle des ESH ne limite donc pas les logements concernés aux seuls logements conventionnés à l'APL.

Celle des Sem reprend strictement les dispositions du protocole avec la fédération des ESH et donc intègre, elle aussi, l'ensemble du patrimoine.

Le protocole signé avec la fédération des Coop'HLM à destination de ses OLS membres est calquée sur celui signé avec la fédération des ESH. Rappelons que la démarche de cette fédération relève de préconisation pour ses membres volontaires.

Pour les OPH :

Extraits du protocole national :

« Sont électeurs [notamment] les personnes physiques :

- locataires qui ont conclu avec l'office **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 l'office. »

Autre extrait :

« Sont éligibles, à l'exclusion des personnes membres du personnel de l'office en qualité de salarié ou de fonctionnaire, 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 **titulaires d'un contrat de location d'un local à usage d'habitation de l'office** dans lequel ils se présentent comme candidats et peuvent produire soit la quittance ... ».

■ Pour les ESH :

Extraits du protocole national :

« L'article R422-2-1 du code de la construction et de l'habitat définit le corps électoral.

Celui-ci est composé :

- Des personnes physiques locataires 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 ; ... »

Autre extrait :

« Sont éligibles, à l'exclusion des personnes membres du personnel de la société en qualité de salarié ou de fonctionnaire, 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 du patrimoine de la société** et qui peuvent produire :

- Soit une quittance correspondant à la période de location précédant l'acte de candidature ... »

▪ Pour les Sem :

Le protocole des Sem reprend in extenso la rédaction du protocole des ESH. Puisque cette rédaction est plus favorable aux locataires, par le principe de hiérarchie des normes, il est même probable que la limitation de l'élection aux seuls logements conventionnés à l'APL puisse être contestée.

▪ Pour les Coop'HLM :

Extraits du protocole national :

« Sont électeurs, à condition d'être des personnes physiques :

- les locataires qui ont conclu avec la coopérative 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 coopérative d'HLM ; »

Autre extrait :

« Pour être éligible, tout candidat aux élections de représentants des locataires doit satisfaire aux conditions définissant le corps électoral énoncé à l'article 5, et ne pas être lié à la coopérative d'HLM par un contrat de travail. »

● Autre considération confirmant ces périmètres

L'[article 41 ter de la Loi n° 86-1290](#) du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière définit les périmètres de la concertation locative en ne prenant pas en considération le statut conventionné à l'APL ou non des logements :

« Les secteurs locatifs sont les suivants :

- logements appartenant ou gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré ;
- logements appartenant aux sociétés d'économie mixte, aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations, aux collectivités publiques, aux sociétés filiales d'un organisme collecteur de la contribution des employeurs à l'effort de construction et aux filiales de ces organismes autres que celles mentionnées à l'alinéa ci-dessus ; ... »

L'article 44 bis de la même loi précise le périmètre de la concertation les moyens de la concertation locative là encore en fonction de la seule appartenance ou gestion de ses logements locatifs par le bailleur considéré :

« 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. »