



TOIT ET JOIE
POSTE HABITAT

Election 2022 des administrateurs locataires

Protocole d'accord électoral

FEB  NAN  ¹  RF

Entre :

- La **S.A HLM TOIT ET JOIE POSTE HABITAT**, Société Anonyme d'Habitations à Loyers Modérés dont le siège est situé 82 rue Blomet 75015 Paris; représentée par le Président de la Commission Electorale es-qualités, Michèle ATTAR dûment habilitée en vertu d'une délibération du Conseil d'administration en date du 15/06/2022 ;

d'une part ;

et

- Les Administrateurs-Locataires élus au Conseil d'administration lors du scrutin de 2018 : **Mesdames et Messieurs Jean-Pierre VERZENI, Jean-Pierre VAUCOULOUX, Rabaa FREDJ**

- Les Associations Nationales de locataires membres de la Commission Nationale de Concertation, à savoir :

- ✓ l'Association Force Ouvrière Consommateurs (**A.F.O.C.**) représentée par Reza PAINCHAN;
- ✓ la Confédération Générale du Logement (**C.G.L.**) représentée par
- ✓ la Confédération Logement et Cadre de Vie (**C.L.C.V.**) représentée par Emmanuel PHILIPPON;
- ✓ la Confédération Nationale du Logement (**C.N.L.**) représentée par Brigitte RAVEL
- ✓ L'association Droit au Logement (**DAL**) représentée par Rabaa FREDJ

d'autre part ;

En préambule :

Les membres de la SAC Habitat Réuni se sont dotés d'un prestataire commun pour organiser l'élection 2022 des administrateurs locataires.

Dans le cadre de sa compétence obligatoire visant à définir une politique d'achat de biens et de services pour ses membres, Habitat Réuni mutualise l'organisation des élections 2022 des administrateurs locataires de ses ESH, OPH et SEM volontaires.

Cette mutualisation vise à élaborer un protocole commun favorisant la participation des locataires et à rationaliser les coûts de l'organisation des élections.

AG NAN
FEB [Signature] [Signature] [Signature] RF

La trame de protocole co-construite par les associés vise à définir, à l'échelle d'Habitat Réuni, un cadre commun à l'organisation des élections 2022, compte tenu du groupement de commandes lancé pour sélectionner un prestataire commun. Elle s'inspire largement des protocoles signés par les fédérations des ESH /des OPH et des SEM en décembre 2021, à l'issue de leurs échanges avec les membres de la Commission Nationale de Concertation.

Rappel informatique et liberté

La loi no78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et à la liberté définit les principes à respecter lors de la collecte, du traitement et de la conservation de données personnelles. Elle garantit également un certain nombre de droits pour les personnes concernées.

Ces obligations ont été renforcées par le règlement européen relatif à la protection des données personnelles du 27 avril 2016 qui entre en vigueur le 25 mai 2018.

En outre, la CNIL a émis plusieurs recommandations relatives à l'organisation d'élections et plus particulièrement à l'utilisation des systèmes de vote par code-barre (recommandation 98-041 du 28 avril 1998) et à la sécurité des systèmes de vote par correspondance électronique (recommandation 2019-053 du 25 avril 2019)

Les associations et Toit et Joie s'assureront du respect de ces obligations et recommandations, notamment lors :

- De la transmission de données personnelles par l'une ou l'autre des parties
- De la gestion des opérations électorales par les prestataires.

ARTICLE 1 - OBJET

En application des articles L.422.2.1 et R.422.2.1 du Code de la Construction et de l'Habitation, des élections seront organisées le 07 décembre 2022 en vue de désigner représentants des locataires au sein du conseil d'administration de Toit et Joie.

Pour s'assurer du bon déroulement pratique et légal des opérations électorales et obtenir la plus large participation des locataires au scrutin, les parties sont convenues du présent protocole préalable.

Elles rappellent que les candidats devront figurer sur des listes présentées par des associations œuvrant dans le domaine du logement - associations indépendantes de toute organisation politique, confessionnelle ou raciale dont les objectifs sont compatibles avec ceux du logement social ou de la politique de la ville.

ARTICLE 2 - NOMBRE DE SIEGES A POURVOIR

Le nombre de sièges à pourvoir est fixé à 3, compte tenu de la réglementation en vigueur et de la composition actuelle du Conseil d'administration.

AG
FEB
RF



ARTICLE 3 – CORPS ELECTORAL ET CONDITIONS D'ELIGIBILITE

➤ Corps électoral

Il est composé :

- des personnes physiques locataires qui ont conclu avec l'organisme 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 ou de charges justifiant de la bonne exécution d'un plan d'apurement conclu avec l'organisme
- des sous-locataires qui ont conclu avec l'une des associations ou centres visés à l'article L. 442-8-1 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.
 - La liste des sous-locataires doit être transmise à l'organisme un mois avant la date de l'élection par les associations ou centres précités. Toit et Joie informera au plus tôt les personnes morales concernées de la nécessité d'établir et de mettre à jour la liste de leurs sous-locataires et de leur rappeler l'obligation de transmettre cette liste dans les délais ci-avant rappelés.

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

➤ Conditions d'éligibilité

Sont éligibles, à l'exclusion des personnes membres du personnel de l'organisme, 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 code de la construction et de l'habitation¹ qui sont titulaires d'un contrat de location d'un local à usage d'habitation de l'organisme.

Pour se présenter comme candidats, ils doivent être en mesure de produire :

- soit la quittance correspondant à la période de location précédant l'acte de candidature.
- soit le reçu de paiement partiel mentionné à l'article 21 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 ;
- soit la décision de justice ou le procès-verbal de conciliation homologué ou le plan d'apurement conclu avec la société octroyant les délais de paiement du loyer ou des charges, dûment respectés.

AE
MAN
FEB
RF

En application des dispositions susmentionnées, il ne sera pas fait obstacle aux candidatures des locataires participant à un refus de paiement collectif, ou bénéficiaires d'un délai de paiement octroyé par l'organisme, ou ayant fait l'objet d'une décision de justice octroyant des délais de paiement du loyer ou des charges,

L'article R422-2-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit que le candidat locataire peut ne pas être à jour du paiement du loyer et des charges pour pouvoir se présenter.

En conséquence, pour apprécier la situation financière des candidats locataires, ne sera pas pris en compte le solde global du compte du locataire à l'égard de la société, mais uniquement la situation locative pour le seul mois qui précède celui du dépôt de la candidature. Ainsi, en dehors des cas où des délais de paiement ont été octroyés ou des cas de refus collectif de paiement, seule l'hypothèse de non-paiement de la totalité du mois de loyer et de charges qui précède le dépôt de la liste peut entraîner l'inéligibilité à ce titre. A l'inverse, un locataire ayant un arriéré locatif, mais qui paierait même partiellement le loyer et les charges du mois précédant le dépôt de la liste serait éligible à ce titre. Afin de prouver sa bonne foi, un candidat qui, tout en ayant un arriéré locatif, aurait payé totalement ou partiellement le loyer et les charges du mois précédent le dépôt de sa candidature, peut joindre à ce dépôt, une déclaration sur l'honneur attestant que la somme versée répondait bien à l'exigence mentionnée ci-dessus.

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

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

ARTICLE 4 - INFORMATION DES LOCATAIRES

Le conseil d'administration a fixé la date de l'élection au 7/12/2022 pour le dépouillement des scrutins.

Le code de la construction et de l'habitation dispose qu'au plus tard 10 semaines avant la date de l'élection, une lettre circulaire de l'organisme fournissant toutes les indications utiles sur la date de l'élection, la procédure électorale et les conditions requises que doivent satisfaire les candidats pour pouvoir faire acte de candidature est portée par voie d'affichage à la connaissance des locataires.

L'information des locataires sur la date des élections, la procédure électorale et les conditions requises des candidats seront assurées par lettres-circulaires ou autres supports :

- affichées au siège social et dans les halls d'entrée des immeubles ;
- communiquées par le biais du journal des locataires Trait d'Union
- communiquées sur le site internet de Toit et Joie

ARTICLE 5 – ETABLISSEMENT DES LISTES, DEPOT DES LISTES DE CANDIDATS

AG FEB 7/12 14 5 RF

Les listes de candidats sont établies conformément à l'article R422-2-1 pour les sociétés.

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 par chaque candidat.

Elles doivent parvenir à Toit et Joie au plus tard huit semaines avant la date de l'élection, soit **le 12 octobre 2022**.

Les listes doivent être déposées par lettre recommandée avec accusé de réception, par courriel avec accusé de réception ou déposées au siège de la société contre délivrance d'un reçu avant le 12 octobre 2022 à 18 h 00.

Lors du dépôt de la liste, il est interdit de demander à l'association toute somme d'argent à quelque titre que ce soit.

Toit et Joie veillera à n'exiger des candidats au moment du dépôt aucun document qui ne serait pas prévu par la loi. Ainsi, sont uniquement nécessaires : une déclaration personnelle de candidature signée, permettant d'identifier le ou la locataire concerné (e) et une déclaration de non-condamnation.

L'organisme se limitera à demander à l'association présentant une liste, la production d'une lettre dite d'investissement 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.

Toit et Joie notifiera au plus tard dans les 48h qui suivent le dépôt de la liste un récépissé constatant la recevabilité ou un cas d'irrecevabilité des membres de la liste. Pour leur permettre de déposer, le cas échéant, une nouvelle liste dans les délais impartis, il est recommandé de signifier simultanément aux associations et aux candidats concernés et par les moyens les plus diligents, l'irrecevabilité de leur liste en leur précisant le motif.

Le 14 octobre 2022, la commission électorale sera réunie pour examiner la recevabilité des listes.

Toute contestation sur ces listes est soumise au tribunal judiciaire qui statue dans les conditions prévues par le code électoral.

ARTICLE 6 –LISTE ELECTORALE

Les listes constituées ou en cours de constitution auront la possibilité de consulter la liste électorale dans la limite des renseignements indispensables et des contraintes fixées par la législation "informatique et liberté".

FEB
NAN
fu
RF
6
AB

ARTICLE 7 – INFORMATION DES ASSOCIATIONS

Dès l'ouverture de la négociation du protocole, Toit et Joie communique à chaque organisation la liste du patrimoine, les adresses, le nombre de logements des immeubles et les coordonnées des gardiens. En cas de difficultés, l'association pourra se mettre en rapport avec madame DURAND Sandrine 01 40 43 44 12 ou par mail (sandrine.durand@toitetjoie.com)

Lorsque les logements sont situés dans des immeubles en copropriété à occupation mixte, le numéro des appartements locatifs est précisé.

Toit et Joie fournira à chaque liste de candidats une lettre d'autorisation d'accès aux immeubles à présenter aux gardiens.

Toit et Joie 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 et aux boîtes aux lettres.

ARTICLE 8 – INFORMATION DES LOCATAIRES

Au moins un mois avant la date de l'élection, soit **le 7 novembre 2022**, l'organisme porte les listes de candidatures à la connaissance des locataires.

L'envoi aux locataires des bulletins de vote et des professions de foi correspondant à chacune des listes, comporte l'indication de l'affiliation de l'association 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, doit être effectué au moins 2 semaines soit avant **le 23 novembre 2022**. Cet envoi postal est effectué au tarif courrier prioritaire.

ARTICLE 9 - COMMISSION ELECTORALE

Une commission est constituée à dater de ce jour pour assurer la transparence et la conformité du déroulement des opérations électorales jusqu'à la proclamation des résultats.

Présidée par le président du conseil d'administration ou à défaut le directeur général Michèle ATTAR, elle se réunira à la demande diligente d'un des membres sous 72 H 00 pour examiner toute question ayant trait au processus électoral.

Ladite commission sera composée de 2 administrateurs de Toit et Joie, de 2 directeurs de service, d'un mandataire de chacune des listes déposées.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "FEB", "AG", "NAN", "TU", "B", and "RF".

Son secrétariat sera confié au Président de la commission de concertation.

Les signataires du présent accord s'efforceront d'engager au sein de la Commission électorale toute conciliation en cas de difficulté dans le déroulement du processus électoral.

ARTICLE 10 – PROPAGANDE ELECTORALE ET CONTRIBUTION AUX FRAIS DU SCRUTIN

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

Pendant toute la durée de la campagne électorale, Toit et Joie :

- 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 et aux boîtes aux lettres,
- facilitera l'accès à l'utilisation des supports d'information existants (journal interne, site internet, etc.) dans l'organisme.

Afin de faciliter cette campagne électorale au niveau local, il est recommandé que dans des conditions déterminées par l'accord local, l'organisme propose la mise à disposition d'un budget global minimal de 1,5€ par logement 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 étant versés sur justificatifs des dépenses engagées et ce, y compris lorsque ces justificatifs émanent des organisations nationales siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la consommation.

ARTICLE 11 – FOURNITURE DU MATERIEL DE VOTE

Toit et Joie fait procéder à ses frais à la fabrication des bulletins de vote correspondant à chacune des listes. Chaque liste de candidats aura un bulletin de vote distinct. Les bulletins, de format minimum 13,5 x 8,5 cm doivent mentionner le nom et prénom des candidats, le nom de l'association présentant la liste et le nom de l'organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation à laquelle elle est affiliée et, le cas échéant, son sigle et/ou le nom de la liste.

Pour réaliser les bulletins de vote, chacune d'entre elles sera invitée à déposer ou à envoyer le sigle et/ou le nom qu'elle souhaite voir reproduire, dans la journée du 14 octobre 2022.

Toit et Joie effectuera l'impression des bulletins de vote.

La conception des professions de foi est effectuée par les associations présentant des

AG NAN
FEB [Signature] [Signature] [Signature] [Signature] RF

listes. Toit et Joie effectuera les impressions des professions de foi transmises par les associations.

Les professions de foi seront imprimées sur format 21 x 29,7 cm en recto-verso couleur sur fond blanc sur un papier dont le grammage est au moins de 80 g.

Seront prises en compte les professions de foi parvenues au siège de Toit et Joie ou envoyées avant le **14 octobre 2022**.

Les associations présentant des listes de candidats seront consultées, dans les meilleurs délais, sur la validation des bons à tirer.

ARTICLE 12 - MODALITES PRATIQUES D'ORGANISATION DU SCRUTIN

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

La solution d'un vote mixte (vote par correspondance en dispense d'affranchissement, formule T prioritaire et par internet) est retenue.

L'organisation du scrutin est placée sous la responsabilité d'une commission électorale constituée avant le lancement des opérations. Sa composition est identique à celle du bureau chargé du dépouillement, augmentée d'un représentant de chaque liste de candidats.

L'envoi du matériel de vote est accompagné d'une notice explicative claire et précise détaillant les modalités de vote.

Le protocole électoral local précise et définit les modalités de vote en respectant les principes suivants:

➤ **Vote par correspondance avec bulletin de vote**

Le vote sera organisé conformément aux préconisations de la CNIL.

Le vote par correspondance est organisé avec l'utilisation de l'enveloppe T.

Toit et Joie demandera à la Poste la concession d'une boîte postale d'où, le jour du dépouillement, seront retirées les enveloppes pré-adressées contenant les votes sous enveloppe anonyme par le bureau constitué (la commission électorale évoluant en bureau) en présence d'un huissier.

Le locataire aura à sa disposition :

- une note précisant les conditions et les modalités du vote par correspondance,
- Un matériel de vote préservant l'anonymat du vote, conformément aux préconisations de la CNIL : professions de foi, enveloppe T, bulletins de vote...

Le locataire effectuera notamment les tâches suivantes :



- glisser le bulletin de son choix dans l'enveloppe de confidentialité à fermer. Il ne devra, en aucun cas, y porter de mention écrite, ni raturer un ou plusieurs noms à peine de nullité du bulletin.
- glisser l'enveloppe de confidentialité dans l'enveloppe pré-affranchie et pré-imprimée
- poster son envoi de telle sorte qu'il parvienne à la poste centrale ou boîte postale, le 7 décembre 2022. à 12 heures au plus tard.

➤ **Vote électronique :**

La société s'engage à appliquer la recommandation 2019-053 que la CNIL a adoptée le 25 avril 2019 sur la sécurité des systèmes de vote par correspondance électronique.

En particulier, cette recommandation détermine des objectifs de sécurité à atteindre proportionnés au niveau de risque du scrutin.

Pour ne pas écarter du scrutin des locataires ne disposant pas d'un accès à Internet, le vote électronique ne constituera pas une modalité exclusive de vote.

Le locataire effectuera les tâches suivantes :

- Se connecter sur le site <http://...>
- Entrer les chiffres du code d'accès, puis entrer les caractères du mot de passe personnel qui sont communiqués au locataire.
- Choisir une liste ou voter blanc :
- Cliquer sur le bouton « je vote »
- Confirmer définitivement le choix en cliquant sur le bouton « valider votre vote » sinon « modifier » le choix
- Valider définitivement= cliquer sur bouton « valider »
- Imprimer ou télécharger le PDF de l'accusé de réception qui atteste du dépôt du bulletin dans l'urne.

En cas de double vote, seul le vote par internet sera pris en compte.

ARTICLE 13 – DEPOUILLEMENT ET RESULTATS

Le dépouillement du scrutin a lieu au siège de Toit et Joie. Il est effectué en présence (s'il le souhaite) d'au moins un représentant de chaque liste de candidats, par un bureau, sous le contrôle d'un huissier de justice et d'un expert informatique, comprenant le président en exercice du conseil d'administration ou son représentant et un membre du conseil d'administration ne représentant pas les locataires.

La commission électorale se prononce sur la validité des bulletins et des enveloppes. Il lui appartient de décider si un bulletin ou une enveloppe doit être considéré comme nul ou blanc. Il est recommandé de considérer comme un bulletin de vote valable une profession de foi, dès lors que la volonté de l'électeur est clairement exprimée et qu'elle ne fait pas l'objet de ratures ou d'ajouts.

Seront notamment déclarés nuls :

- Les bulletins trouvés sans enveloppe ou dans des enveloppes non réglementaires,
- Les bulletins n'exprimant pas un choix objectivement clair de l'électeur,
- Les bulletins et enveloppes contenant les bulletins sur lesquels les électeurs se sont fait connaître,
- Le bulletin ou enveloppe contenant le bulletin portant des signes de reconnaissance ou des mentions injurieuses, etc.

➤ **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'au préfet du département du siège du bailleur.

➤ **Attribution des sièges**

Les sièges revenant ainsi à chaque liste sont attribués dans l'ordre des noms des candidats figurant sur la liste. En cas d'égalité parfaite, le poste sera attribué au «candidat - tête de liste» le plus ancien dans son statut de locataire.

➤ **Réclamations**

Les réclamations contre les opérations électorales sont portées devant le tribunal judiciaire du lieu du siège de la société dans les quinze jours suivant le dépouillement.

ARTICLE 14 : ATTRIBUTIONS D'ACTIONS AUX REPRESENTANTS ELUS NE DETENANT AUCUNE ACTION DE TOIT ET JOIE DANS LES 8 JOURS DE LA PROCLAMATION DES RESULTATS

Il est rappelé qu'en application de l'article R. 422-2-1 du CCH les représentants des locataires élus qui détiennent au moins une action participent aux Assemblées Générales et siègent au Conseil d'administration.

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.

FEB
AC
NAM
RF
11

ARTICLE 15- CALENDRIER ELECTORAL

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

- **Information des locataires:** au moins 10 semaines avant la date de l'élection **soit le 28 septembre 2022 au plus tard**
- **Dépôt des candidatures** à l'organisme : au moins huit semaines avant la date de l'élection **soit le 12 octobre 2022 au plus tard**
- **Notification des candidatures:** au moins un mois avant la date de l'élection **soit le 7 novembre 2022 au plus tard**
- **Envoi du matériel de vote et ouverture de la boîte postale :** au moins deux semaines avant la date de l'élection **soit le 23 novembre 2022 au plus tard.**

Etabli à Paris, le 1^{er} juillet 2022

En autant d'exemplaires que de signataires,

Le Président de la Commission Electorale, Madame

Le Secrétaire de la Commission Electorale, Madame Michèle ATTAR

AGNES GRANGÉ



Représentants des Associations :

L'A.F.O.C représentée par son Président Reza PAINCHAN

ETIENNE BOUJOL Françoise

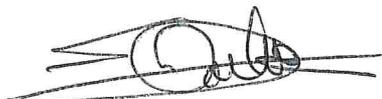


La C.N.L. représentée par Brigitte RAVEL

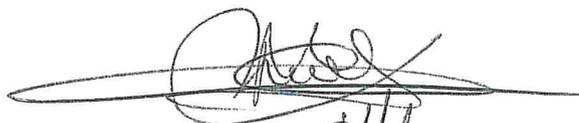
PO Jean Pierre VERLONI



La C.G.L représentée par Stéphane PAVLOVIC



Le D.A.L représentée par Rabaa FREDJ



La C.L.C.V représentée par Emmanuel PHILIPPON

