

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

LOGEMENT

Décret n° 2022-613 du 22 avril 2022 portant modification des dispositions relatives aux élections des locataires dans le parc social

NOR : LOGL2202165D

Publics concernés : *offices publics de l'habitat, sociétés anonymes d'habitation à loyers modérés, sociétés de coordination sous forme de société anonyme, sociétés de coordination sous forme de société anonyme coopérative à capital variable, sociétés d'économie mixte agréées logement social, locataires du parc social, associations de locataires.*

Objet : *le décret a pour objet de modifier et de préciser certaines règles relatives à la représentation des locataires au sein des organismes d'habitation à loyers modérés et des sociétés d'économie mixte agréées logement social.*

Entrée en vigueur : *le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.*

Notice : *les prochaines élections des représentants des locataires doivent intervenir entre le 15 novembre et le 15 décembre 2022. Le présent décret a pour objet de modifier et de préciser certaines règles du code de la construction et de l'habitation relatives à la représentation des locataires au sein des organismes d'habitation à loyers modérés (HLM). En particulier, il vient préciser, s'agissant des offices publics de l'habitat, des sociétés anonymes d'HLM et des sociétés d'économie mixte agréées logement social certaines règles relatives à l'éligibilité des représentants et aux élections, introduisant notamment la possibilité du vote électronique ; il consacre également l'existence, pour chaque famille d'organismes, d'un protocole national avec les associations de locataires nationales. Par ailleurs, le présent décret modifie les conditions de la représentation des locataires au sein des organes dirigeants des sociétés de coordination.*

Références : *le code de la construction et de l'habitation ainsi que ses annexes, dans leur version issue du présent décret, peuvent être consultés sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).*

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de la transition écologique,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 421-9, L. 422-2-1, L. 481-6, R. 421-7, R. 422-2-1, R. 423-86 et R. 481-6 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 3 mars 2022 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

Art. 1^{er}. – Le code de la construction et de l'habitation est modifié conformément aux articles 2 à 6 du présent décret.

Art. 2. – L'article R. 421-7 est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « pour quatre ans » sont remplacés par les mots : « tous les quatre ans dans le cadre d'un scrutin organisé » ;

2° Au quatrième alinéa, les mots : « mais qui sont sans dette à l'égard de l'office six semaines avant la date de l'élection » sont remplacés par les mots : « ou de charges, justifiant de la bonne exécution d'un plan d'apurement conclu avec l'office » ;

3° Au cinquième alinéa, les mots : « aux articles L. 442-8-1 et L. 442-8-4 » sont remplacés par les mots : « à l'article L. 442-8-1 » ;

4° Au septième alinéa, les mots : « qui sont locataires d'un local à usage d'habitation » sont remplacés par les mots : « 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 les mots : « soit la décision de justice octroyant les délais de paiement du loyer ou des charges » sont remplacés par les mots : « soit la décision de justice ou le procès-verbal de conciliation ».

homologué ou le plan d'apurement conclu avec l'office octroyant les délais de paiement du loyer ou des charges, dûment respecté » ;

5° Au huitième alinéa, les mots : « deux mois » sont remplacés par les mots : « dix semaines » ;

6° Le neuvième alinéa est ainsi modifié :

a) Les mots : « six semaines » sont remplacés par les mots : « huit semaines » ;

b) Après la deuxième phrase, est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « La liste est accompagnée pour chacun des candidats d'un acte de candidature individuel signé par chaque candidat. » ;

c) A la dernière phrase, les mots : « Huit jours » sont remplacés par les mots : « Deux semaines » et le mot : « éventuellement » est supprimé ;

7° Le dixième alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« 4° Le scrutin a lieu tous les quatre ans, selon les modalités pratiques arrêtées par le conseil d'administration de l'office, entre le 15 novembre et le 15 décembre de l'année au cours de laquelle expire les mandats des administrateurs représentant les locataires. Les représentants siégeant en remplacement de ceux dont les fonctions ont pris fin, pour quelque cause que ce soit, avant leur terme normal achèvent le mandat de ceux qu'ils remplacent. Le mandat des administrateurs élus lors du scrutin précédent expire à la date de clôture du dépouillement.

« La Fédération des offices publics de l'habitat engage un an avant ce scrutin avec les associations nationales de locataires siégeant au sein de l'une des instances mentionnées au L. 421-9 des négociations relatives au protocole national d'organisation des élections. Ce protocole contient des recommandations aux organismes sur les modalités pratiques du scrutin et sur la prise en charge matérielle et financière des dépenses liées à l'élection. Ce protocole est signé par une ou plusieurs associations regroupant au moins 50 % des voix des locataires obtenues lors des précédentes élections nationales pour l'ensemble des organismes affiliés à la fédération des offices publics de l'habitat.

« Chaque office engage une concertation notamment avec les associations de locataires comptant des représentants élus au sein de son conseil d'administration afin d'élaborer un protocole électoral local. Le protocole est validé par le conseil d'administration de l'office. Il définit les modalités de prise en charge financière et matérielle par l'office des frais de campagne engagés par les associations. Il définit les modalités de fonctionnement de la commission électorale chargée d'examiner la recevabilité des listes déposées. Cette commission est également consultée pour avis sur toute question ou difficulté se rapportant aux opérations électorales jusqu'à la proclamation des résultats. Elle est composée de représentants de l'office désignés par son conseil d'administration et de membres des associations ayant déposé une liste. Elle est présidée par le président de l'office ou son représentant. » ;

8° Au onzième alinéa, les mots : « soit par correspondance, soit par dépôt des bulletins dans une urne, soit simultanément par les deux méthodes » sont remplacés par les mots : « par correspondance, par dépôt du bulletin dans une urne, ou, en plus de ces deux ou l'une de ces deux modalités, par voie électronique » ;

9° Au douzième alinéa, après les mots : « par un bureau comprenant le président du conseil d'administration », sont ajoutés les mots : « ou son représentant ».

Art. 3. – L'article R. 422-2-1 est ainsi modifié :

1° Au deuxième alinéa, les mots : « pour quatre ans » sont remplacés par les mots : « tous les quatre ans dans le cadre d'un scrutin organisé » ;

2° Au troisième alinéa, après les mots : « Sont électeurs », sont ajoutés les mots « les personnes physiques » ;

3° Au quatrième alinéa, les mots : « les personnes physiques » sont remplacés par le mot « locataires » ;

4° Au cinquième alinéa, le mot : « Les » est supprimé et les mots : « mais qui sont sans dette à l'égard de la société six semaines avant la date de l'élection » sont remplacés par les mots : « ou de charges justifiant de la bonne exécution d'un plan d'apurement conclu avec la société » ;

5° Au sixième alinéa, le mot : « Les » est supprimé et les mots : « aux articles L. 442-8-1 et L. 442-8-4 » sont remplacés par les mots : « à l'article L. 442-8-1 » ;

6° Le huitième alinéa est ainsi modifié :

a) Après les mots : « Sont éligibles », sont ajoutés les mots : « , à l'exclusion des personnes membres du personnel de la société, » ;

b) Les mots : « qui sont locataires d'un local à usage d'habitation » sont remplacés par les mots : « 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 » ;

c) Les mots : « soit la décision de justice octroyant les délais de paiement du loyer ou des charges » sont remplacés par les mots : « 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 respecté » ;

7° Au neuvième alinéa, les mots : « deux mois » sont remplacés par les mots : « dix semaines » ;

8° Le dixième alinéa est ainsi modifié :

a) Les mots : « six semaines » sont remplacés par les mots : « huit semaines » ;

b) Après la deuxième phrase, est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « La liste est accompagnée pour chacun des candidats d'un acte de candidature individuel signé par chaque candidat. » ;

c) A la dernière phrase, les mots : « Huit jours » sont remplacés par les mots : « Deux semaines » et le mot : « , éventuellement, » est supprimé ;

9° Le onzième alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« 4° Le scrutin a lieu tous les quatre ans, selon les modalités pratiques arrêtées par le conseil d'administration ou de surveillance de la société, entre le 15 novembre et le 15 décembre de l'année au cours de laquelle expirent les mandats des administrateurs représentant les locataires. Les représentants siégeant en remplacement de ceux dont les fonctions ont pris fin, pour quelque cause que ce soit, avant leur terme normal achèvent le mandat de ceux qu'ils remplacent. Le mandat des administrateurs élus lors du scrutin précédent expire à la date de clôture du dépouillement.

« La Fédération des entreprises sociales de l'habitat engage un an avant ce scrutin avec les associations nationales de locataires siégeant au sein de l'une des instances mentionnées au 3° du I de l'article L. 422-2-1 des négociations relatives au protocole national d'organisation des élections. Ce protocole contient des recommandations aux organismes sur les modalités pratiques du scrutin et sur la prise en charge matérielle et financière des dépenses liées à l'élection. Ce protocole est signé par une ou plusieurs associations regroupant au moins 50 % des voix des locataires obtenues lors des précédentes élections nationales pour l'ensemble des organismes affiliés à la fédération des entreprises sociales de l'habitat.

« Chaque société engage une concertation avec notamment les associations de locataires présentes sur son patrimoine comptant des représentants élus au sein de son conseil d'administration ou de surveillance afin d'élaborer un protocole électoral local. Le protocole est validé par le conseil d'administration ou de surveillance de la société. Il définit les modalités de prise en charge financière et matérielle par la société des frais de campagne engagés par les associations. Il définit les modalités de fonctionnement de la commission électorale chargée d'examiner la recevabilité des listes déposées. Cette commission est également consultée pour avis sur toute question ou difficulté se rapportant aux opérations électorales jusqu'à la proclamation des résultats. Elle est composée de représentants de la société désignés par son conseil d'administration ou de surveillance et de membres des associations ayant déposé une liste. Elle est présidée par le président du conseil d'administration ou de surveillance de la société ou son représentant. » ;

10° Au douzième alinéa, les mots : « soit par correspondance, soit par dépôt des bulletins dans une urne, soit simultanément par les deux méthodes » sont remplacés par les mots : « par correspondance, par dépôt du bulletin dans une urne, ou, en plus de ces deux ou l'une de ces deux modalités, par voie électronique » ;

11° Au treizième alinéa, après les mots : « par un bureau comprenant le président du conseil en exercice du conseil d'administration ou de surveillance », sont ajoutés les mots : « ou son représentant ».

Art. 4. – L'article R. 481-6 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour l'application du deuxième alinéa du 4° de l'article R. 422-2-1, les références à la Fédération des entreprises sociales de l'habitat sont remplacées par les références à la Fédération des entreprises publiques locales et la référence au 3° du I de l'article L. 422-2-1 est remplacée par la référence au quatrième alinéa de l'article L. 481-6. »

Art. 5. – L'annexe I à l'article R. 423-86 relative aux sociétés de coordination sous forme de sociétés anonymes est ainsi modifiée :

1° A l'article 8A, les cinquième et sixième alinéas sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Ces administrateurs sont élus par un collège composé de l'ensemble des représentants des locataires siégeant aux conseils d'administration ou conseils de surveillance des membres mentionnés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du même code. Chacun de ces représentants dispose d'un nombre de voix égal à celui obtenu par la liste à laquelle il appartenait lors de la dernière élection prévue par les articles L. 422-2-1 et L. 422-3-1 du même code, divisé par le nombre de représentants élus de cette liste. Ces administrateurs sont élus au scrutin de liste à un tour avec dépôt de listes comportant au moins autant de candidats que de sièges à pourvoir, et au plus deux candidats supplémentaires, sans adjonction ni suppression de noms et sans modification de l'ordre de présentation. Les sièges sont répartis entre toutes les listes à la représentation proportionnelle avec répartition des sièges restant à pourvoir selon la règle du plus fort reste. Les dispositions du sixième alinéa du 4° de l'article R. 422-2-1 du même code sont applicables. » ;

2° A l'article 8B, les cinquième et sixième alinéas sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Ces administrateurs sont élus par un collège composé de l'ensemble des représentants des locataires siégeant aux conseils d'administration ou conseils de surveillance des membres mentionnés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du même code. Chacun de ces représentants dispose d'un nombre de voix égal à celui obtenu par la liste à laquelle il appartenait lors de la dernière élection prévue par les articles L. 422-2-1 et L. 422-3-1 du même code, divisé par le nombre de représentants élus de cette liste. Ces administrateurs sont élus au scrutin de liste à un tour avec dépôt de listes comportant au moins autant de candidats que de sièges à pourvoir, et au plus deux candidats supplémentaires, sans adjonction ni suppression de noms et sans modification de l'ordre de présentation. Les sièges sont répartis entre toutes les listes à la représentation proportionnelle avec répartition des sièges restant à pourvoir selon la règle du plus fort reste. Les dispositions du sixième alinéa du 4° de l'article R. 422-2-1 du même code sont applicables. »

Art. 6. – L'annexe II à l'article R. 423-86 relative aux sociétés de coordination sous forme de société anonyme coopérative à capital variable est ainsi modifiée :

1° A l'article 8A, les cinquième et sixième alinéas sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Ces administrateurs sont élus par un collège composé de l'ensemble des représentants des locataires siégeant aux conseils d'administration ou conseils de surveillance des membres mentionnés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du même code. Chacun de ces représentants dispose d'un nombre de voix égal à celui obtenu par la liste à laquelle il appartenait lors de la dernière élection prévue par les articles L. 422-2-1 et L. 422-3-1 du même code, divisé par le nombre de représentants élus de cette liste. Ces administrateurs sont élus au scrutin de liste à un tour avec dépôt de listes comportant au moins autant de candidats que de sièges à pourvoir, et au plus deux candidats supplémentaires, sans adjonction ni suppression de noms et sans modification de l'ordre de présentation. Les sièges sont répartis entre toutes les listes à la représentation proportionnelle avec répartition des sièges restant à pourvoir selon la règle du plus fort reste. Les dispositions du sixième alinéa du 4° de l'article R. 422-2-1 du même code sont applicables. » ;

2° A l'article 8B, les cinquième et sixième alinéas sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Ces administrateurs sont élus par un collège composé de l'ensemble des représentants des locataires siégeant aux conseils d'administration ou conseils de surveillance des membres mentionnés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du même code. Chacun de ces représentants dispose d'un nombre de voix égal à celui obtenu par la liste à laquelle il appartenait lors de la dernière élection prévue par les articles L. 422-2-1 et L. 422-3-1 du même code, divisé par le nombre de représentants élus de cette liste. Ces administrateurs sont élus au scrutin de liste à un tour avec dépôt de listes comportant au moins autant de candidats que de sièges à pourvoir, et au plus deux candidats supplémentaires, sans adjonction ni suppression de noms et sans modification de l'ordre de présentation. Les sièges sont répartis entre toutes les listes à la représentation proportionnelle avec répartition des sièges restant à pourvoir selon la règle du plus fort reste. Les dispositions du sixième alinéa du 4° de l'article R. 422-2-1 du même code sont applicables. »

Art. 7. – La ministre de la transition écologique et la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 22 avril 2022.

JEAN CASTEX

Par le Premier ministre :

*La ministre déléguée
auprès de la ministre de la transition écologique,
chargée du logement,*
EMMANUELLE WARGON

La ministre de la transition écologique,
BARBARA POMPILI