

Protocole d'accord relatif à l'organisation des élections des représentants des locataires au Conseil d'administration de Seqens en 2022

ENTRE :

La société anonyme d'HLM SEQENS au capital de 517 564 612,50 euros dont le siège social est situé au, 14/16 boulevard Garibaldi – 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX

Représentée par son Directeur général Stéphane DAUPHIN

D'UNE PART,

ET

- L'Association Force Ouvrière des Consommateurs (AFOC),
- La Confédération de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie (CLCV),
- La Confédération Générale pour le Logement (CGL),
- L'Union Nationale des Locataires Indépendants (UNLI),
- La Confédération Nationale du Logement (CNL),
- La Confédération Syndicale des Familles (CSF),
- L'association du Droit Au Logement (DAL),
- L'Information et Défense des Consommateurs Salariés CGT (INDECOSA CGT).

D'AUTRE PART,


TT AB

Préambule

Il est rappelé qu'en vertu des articles L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation modifié par la loi égalité et citoyenneté, les élections doivent être organisées en vue de désigner trois représentants des locataires, élus pour 4 ans au sein du Conseil d'administration de SEQENS.

Dans cette perspective, Seqens et les 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 ont souhaité conclure ce protocole pour favoriser le bon déroulement des élections à tous les niveaux afin d'obtenir la plus large participation des locataires au scrutin.

Le présent protocole fera l'objet d'une application sous réserve des textes applicables en vigueur.

Article 1 – Champ d'application

Le présent accord vise la société SEQENS.

Article 2 – Nombre de sièges à pourvoir

Conformément à la réglementation en vigueur, le nombre de sièges à pourvoir sera de 3 membres.

Les représentants élus détiendront une action de SEQENS, cédées à un prix symbolique par l'actionnaire de référence aux locataires élus.

En application des statuts, leurs droits de vote représenteront 10% du total des voix.

Article 3 – Calendrier des élections

La date du scrutin et du dépouillement est fixée au 7 décembre 2022 (date à confirmer après consultation des prestataires qui seront mandatées par SEQENS pour la réalisation de cette élection => Tolérance accordée à J-1/J+1)

En conséquence le rétroplanning sera le suivant :

Au plus tard le 6 octobre 2022 : Information des locataires (date de l'élection, procédure électorale, conditions requises des candidats) par affichage.

Au plus tard le 26 octobre 2022 à 16h00 : Date limite de dépôt au siège de la société des listes des candidats présentés par les associations et des professions de foi.

Au plus tard le 8 novembre 2022 : Diffusion des listes de candidats par la société auprès de l'ensemble des électeurs.

Au plus tard le 23 novembre 2022 : Envoi par voie postale des bulletins de vote et des professions de foi réalisées par la société aux locataires.

A partir du 7 décembre 2022 : Communication des résultats des élections (le jour même sur le site internet et à partir du lendemain par voie d'affichage).

Etant ici précisé que la Société Seqens et les associations s'accordent sur une souplesse à J-1/J+1 de l'ensemble des dates précitées, et ce en raison des délais qui pourraient être imposés par le prestataire mandaté par SEQENS.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AB", "2", "PL", "AC", and "TT".

Ainsi, les dates précisées dans l'ensemble des articles du présent protocole pourront évoluer dans ladite limite.

Article 4 – Concertation avec les associations pour la préparation des élections

Conformément à l'article R.422-2-1 du Code de la construction et de l'habitation qui fixe réglementairement les règles d'organisation et le déroulement des élections, les modalités d'organisation pratiques des opérations électorales seront validées par le conseil d'administration de SEQENS lors de la séance du **12 avril 2022**.

Ces modalités ont fait l'objet d'une concertation préalable avec les représentants des **associations de locataires lors de réunions, les 17 février 2022 et 15 mars 2022**.

Article 5 – Commission électorale

Une commission est constituée à effet de la signature du présent protocole, pour assurer le bon déroulement des opérations électorales jusqu'à la proclamation des résultats. Présidée par le Président de la société, elle comprendra un membre du conseil d'administration ne représentant pas les locataires, le Directeur général et la directrice de la clientèle de la société, ainsi qu'un représentant de chacune des associations de locataires **participants à la négociation du présent protocole électoral**.

Toutefois, il est convenu qu'à la date limite de dépôt des listes, soit au 26 octobre 2022 à 16h00, les associations qui n'auront pas déposé de liste, ne feront plus partie de la Commission électorale à compter de cette date. La commission électorale sera réduite aux associations ayant déposé des listes.

En l'absence de président, la commission est présidée par l'administrateur désigné par le conseil d'administration ou à défaut le directeur général de la société.

Elle est réunie par les **membres la composant**, pour les questions portant sur l'organisation et le déroulement des élections. Elle examine la question de l'utilisation des supports d'information existants (journal WIMO, etc.) dans la société afin de faciliter la propagande électorale.

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

Elle est aussi réunie afin de statuer 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 distribution, etc.).

Elle se réunira en cas de difficultés dans le déroulement du processus électoral préalablement à toute saisine juridictionnelle.

Il est rappelé que toute contestation relative à l'inscription sur les listes est soumise au juge judiciaire du siège de SEQENS.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page. The initials include 'AE', 'AG', 'TT', 'PL', and a circled '7E'. There is also a small number '3' and a stylized signature above 'AE'.

Article 6 – Information des locataires

Au plus tard deux mois avant la date de l'élection, **soit au plus tard le 6 octobre 2022**, une lettre circulaire fournissant toutes les indications utiles sur la date de l'élection, la procédure électorale et les conditions requises pour pouvoir faire acte de candidature est portée par voie d'affichage **par SEQENS** à la connaissance des locataires (article R.422-2-1 du CCH).

Au moins un mois avant la date de l'élection, **soit au plus tard le 8 novembre 2022**, SEQENS portera les listes de candidatures à la connaissance des locataires par voie d'affichage.

Afin de sensibiliser les locataires sur cette élection, Seqens propose de renforcer les actions de communication comme suit :

- **Rédaction d'un encart sur l'Echo wimo de JUIN et information sur le site internet et extranet Déclic de Seqens ;**
- **Une information relative aux élections sur l'Echo Wimo de septembre ;**
- **Un envoi par voie postale de la Lettre circulaire début octobre par voie postale, en sus de l'affichage.**

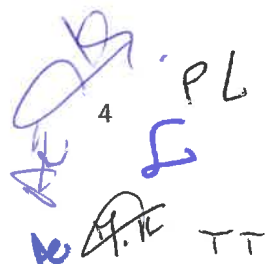
Toutes les informations seront également disponibles sur le site internet de la société à l'adresse suivante : <https://www.seqens.fr>

Article 7- Corps électoral

Conformément aux dispositions de l'article R.442-2-1 du CCH, pourront voter :

- Les personnes physiques ayant signé avec SEQENS un contrat de location à usage d'habitation au plus tard 6 semaines avant la date de l'élection et dans la mesure où elles sont toujours locataires au jour du dépouillement ;
- Les occupants dont le titre de location a été résilié pour défaut de paiement du loyer sans dette à l'égard de SEQENS 6 semaines avant la date de l'élection, ainsi que ceux faisant l'objet d'une décision de justice octroyant des délais de paiement ou bénéficiant 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. **La situation locative des électeurs sera analysée et arrêtée au quittance de septembre (au 30-09-2022) ;**
- Les sous-locataires qui ont conclu avec l'une des associations ou centres visés aux articles L.422-8-1 du CCH un contrat de sous-location d'un logement de la société au plus tard 6 semaines avant la date de l'élection. La liste de sous-locataires doit être transmise à la société au plus tard 1 mois avant la date de l'élection par les associations ou centre précités. Il est recommandé d'informer 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 location, occupation, ou sous-location ne donne droit qu'à une voix. Le titulaire de plusieurs locations, occupations ou sous-locations ne dispose que d'une seule voix.



Handwritten notes in blue ink, including a large stylized signature, the number 4, the letters PL, and the letters TT.

Article 8 – Conditions d'éligibilité

Les candidats doivent être présentés par une association œuvrant dans le domaine du logement remplissant les conditions légales.

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 du patrimoine de la société et peuvent produire :

- 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 89-462 du 6 juillet 1989 ;
- Soit la décision de justice ou le procès-verbal de conciliation homologué octroyant des 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^{ème} alinéa de l'article R.422-2-1 du CCH. Il ne sera pas fait obstacle aux candidatures des locataires dont la demande a été déclarée recevable par la commission de surendettement.

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 la société, ou ayant fait l'objet d'une décision de justice octroyant des délais de paiement du loyer ou des charges, ou dont la demande a été déclarée recevable par la commission de surendettement.

L'article R 422-2-1 du CCH prévoit que le candidat locataire peut ne pas être à jour du paiement du loyer et des charges pour pouvoir se présenter.

En conséquence, le présent protocole recommande, pour apprécier la situation financière du candidat, de ne pas prendre en compte le solde global du compte locataire mais uniquement sa situation locative pour le seul mois qui précède le dépôt de candidature. Ainsi, en dehors des cas où des délais de paiement ont été octroyés ou des cas de refus collectif de paiement ou de demande recevable devant la commission de surendettement, ***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.

La situation locative des candidats sera analysée et arrêtée au quittancement de septembre (au 30-09-2022)

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

Article 9 – Etablissement des listes des candidats et dépôt des listes à la société

La liste de candidats comporte 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.

AG
AG
AG
PL
TT

Les listes sont accompagnées pour chacun des candidats, d'un acte de candidature individuel signé.

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 SEQENS contre délivrance d'un reçu.

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

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

SEQENS demandera à l'association présentant une liste, la production d'un document permettant de justifier de son affiliation à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation.

SEQENS notifiera au plus tôt un récépissé constatant la recevabilité ou la non-recevabilité des listes en précisant le motif, pour leur permettre de déposer, le cas échéant, une nouvelle liste dans les délais impartis.

Il est donc recommandé de déposer les listes de candidats et les professions de foi avant le 26 octobre 2022-16h00 date à laquelle le dépôt sera clos sans possibilité de redéposer une nouvelle liste, une nouvelle profession de foi ou d'apporter quelques modifications que ce soit.

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

Article 10 – Propagande électorale

Afin de pouvoir relayer la campagne électorale au niveau local, SEQENS s'engage, conformément à l'accord national du 20 décembre 2021, à mettre à disposition de l'ensemble des associations ayant déposé une liste, un **budget global de 1,5 euros par logement conventionné (base patrimoine au 31/12/2021)** à répartir de manière identique entre les associations ayant obtenu au moins 5% des voix **aux élections 2022**, pour tous les frais liés à la réalisation de la campagne électorale (affiches, tracts, ...), les fonds étant versés sur justificatifs des dépenses engagées.

Une liste des dépenses sera établie par Seqens et sera soumise à la commission électorale pour avis.

Seqens prendra en charge les dépenses liées aux frais de campagnes 2022 engagées par les associations à compter du 1^{er} janvier 2022.

Par ailleurs pendant toute la durée de la campagne électorale, SEQENS prendra toute mesure visant à faciliter l'accès des associations présentant des candidats éligibles aux panneaux d'affichage réservés aux associations des locataires et contrôlera leur mise à disposition effective.

SEQENS fournira la liste du patrimoine et les adresses des résidences **la 1^{ere} semaine d'avril (base patrimoine arrêtée à la date au 31-12-2021)**, actualisée 6 semaines avant la date du scrutin **(base patrimoine arrêtée à la date du 30-09-2022)**.

Sur la base de la liste nominative fournie par les associations lors de la présentation des candidats, une accréditation sera notifiée par la direction de SEQENS aux représentants des listes afin de permettre l'accès aux immeubles. Les personnes ainsi déléguées par les associations pour faire campagne,

AZ
PL
G
TT

prendront préalablement contact avec les gardiens d'immeubles en vue de fixer les dates et heures de leur déplacement sur les sites.

SEQENS sensibilisera son personnel, afin de faciliter, dans le respect des contraintes liées à la gestion des immeubles, les opérations de propagande électorale. Elle fournira à chacune des associations signataires du présent protocole, la liste des gardiens et leurs coordonnées téléphoniques.

Article 11 – Fourniture du matériel de vote – contribution de la société aux frais du scrutin

Après avoir vérifié l'éligibilité des candidats, SEQENS fait procéder à ses frais à la fabrication des bulletins de vote (au format minimum 13,5 cm x 8,5 cm) correspondant à chacune des listes. Les bulletins 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 (production du logo en haute résolution format j.peg)

Pour permettre de soumettre les bulletins de vote réalisés par SEQENS, à l'apposition le moment venu et sous 48 heures, d'un bon à tirer de la part des listes concernées, chacune d'entre elles sera invitée à déposer le sigle et/ou le nom qu'elle souhaite voir reproduire, au moment du dépôt des candidatures et au plus tard le 26 octobre 2022 à 16h00, date de clôture de la réception des candidatures.

SEQENS étend sa participation financière aux déclarations appelées profession de foi. La réalisation des professions de foi s'effectue en assurant l'impression sur format 21 cm x 29,7 cm couleur recto/verso sur fond blanc sur un papier dont le grammage est au moins de 80 g.

Les déclarations doivent parvenir au siège de la société au plus tard le 26 octobre 2022 à 16h00 au format qui sera précisé.

Les Bons à tirer relatifs aux listes de candidats des associations et des professions de foi associées feront l'objet d'une validation.

Article 12 – Modalités pratiques d'organisation favorisant le bon déroulement du vote

Le vote est secret ; il se fera par correspondance en dispense d'affranchissement (Formule T) ou par voie électronique.

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

Le matériel de vote comprendra :

- Les professions de foi des différentes listes candidates,
- Une carte de vote détachable et une enveloppe T dispensée d'affranchissement,
- Les étiquettes à code-barres correspondant aux listes de candidats
- l'identifiant et mot de passe pour voter par Internet.

Il sera envoyé à chaque électeur par enveloppe porteuse affranchie au tarif courrier prioritaire. L'enveloppe contenant le matériel et les indications sur la procédure à suivre portera la mention « important élection des représentants des locataires au conseil d'administration » et le logo de SEQENS.

SEQENS ne saurait être tenue responsable d'une quelconque défaillance de La Poste dans la distribution du matériel de vote.

AG. 7 PL
AG. S
TT

Vote par correspondance

Le vote par correspondance est organisé avec l'utilisation de l'enveloppe T et garantira le secret du scrutin.

- le porte-adresse contenant la carte de vote détachable et les étiquettes des listes de chaque association,
- les professions de foi,
- L'enveloppe T destinée à recevoir la carte de vote.

A cet effet, la société demandera à La Poste la concession d'une boîte postale où seront envoyées les enveloppes T préadressées.

Le vote par utilisation du code barre suivra les recommandations légales de la CNIL et notamment la délibération N° 98-041 du 28 avril 1998.

Le matériel utilisé lors du dépouillement sera équipé de deux têtes de lectures distinctes pour la saisie des codes à barre du votant et de l'expression du vote **et, il conviendra que les ordinateurs chargés du dépouillement ne comporteront pas le fichier réel des votants ni le fichier de traduction de ceux-ci.**

Les informations transmises à l'ordinateur par les têtes de lectures du matériel de vote seront stockées de manières indépendantes dans des fichiers différents afin de préserver l'anonymat du vote.

Le fichier d'émargement recueillera tous les codes à barre d'anonymat de bulletins valides.

Le fichier d'expression du vote comportera pour chaque liste, le nombre de voix obtenues.

Les bulletins comportant les codes à barres, sans numéros en clair, volontairement ou involontairement détériorés, seront rejetés par le lecteur.

Ces bulletins seront soumis à la commission électorale pour avis.

Il est convenu que sera considérée comme 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.

Dans l'hypothèse où la commission déciderait de prendre comme valide un bulletin rejeté par le lecteur, une saisie manuelle permettra de prendre en compte l'expression du vote.

Les bulletins comportant les codes à barres non munis de l'étiquette seront considérés comme bulletin blanc et ceux modifiés raturés, panachés seront considérés comme nuls.

Les modalités du vote par correspondances avec code barre seront réalisées dans les mêmes conditions que les précédentes élections.

Vote par voie électronique

L'expression du vote s'effectuera par l'électeur en renseignant ses codes personnels (identifiants et mot de passe) communiqués sur le courrier envoyé dans le même pli que le matériel de vote par correspondance.

En cas de double vote, par voie électronique et par correspondance, seul le vote électronique sera pris en compte.

En fin de vote, l'électeur pourra imprimer ou télécharger un accusé-réception de son vote.

Handwritten notes in blue ink at the bottom right of the page. It includes a signature, the number '8', the letters 'PL', a large 'G', and the letters 'TT'.

Avant l'ouverture du scrutin, l'ensemble du dispositif sera scellé afin d'assurer l'intégralité des données et des programmes pendant la durée du scrutin et jusqu'à dépouillement. Ces opérations seront confiées à un huissier de justice.

La plateforme de vote électronique sera conforme à la recommandation N° 2010.371 de la CNIL du 20 octobre 2010 sur la sécurité du système par voie électronique.

Article 13 – Organisation du scrutin

Organisation générale du vote

Il a lieu au scrutin de liste à un tour avec une représentation proportionnelle au plus fort reste, sans radiation, ni panachage.

L'organisation de l'élection est placée sous la responsabilité de la commission électorale **constituée avant le lancement des opérations et conformément à l'article 5 -2eme paragraphe. Elle sera identique à celle du bureau chargé du dépouillement.**

Le dépouillement

Le dépouillement du scrutin a lieu le 7 décembre 2022 au siège de la société (**cette date sera confirmée suite à l'attribution du marché au prestataire retenu pour organiser les élections**). Il est effectué, sous contrôle d'un huissier de justice, assisté le cas échéant d'un expert informatique, en présence des membres de la commission électorale.

Attribution des sièges

Les sièges revenant à chaque liste en fonction du résultat du scrutin sont attribués dans l'ordre des noms figurant sur la liste.

Affichage des résultats

- Les résultats seront **communiqués à partir du 7 décembre 2022 (le jour même du dépouillement sur le site internet de Seqens puis le lendemain par voie d'affichage sur les groupes immobiliers).**

Un procès-verbal du résultat du scrutin sera signé par chacun des membres présents de la commission électorale et remis à chaque représentant des listes en présence, ainsi qu'au préfet du département du siège de SEQENS.

SEQENS favorisera la diffusion des résultats sous forme statistique par commune et par groupe immobilier (**supérieur à 70 logements**) dans le respect de l'anonymat et des recommandations de la CNIL.

Ils seront transmis par mail aux associations.

Réclamations

Conformément à l'article R.421-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, les réclamations contre les opérations électorales sont portées devant le tribunal judiciaire du lieu du siège de SEQENS dans les quinze jours suivant le dépouillement.

AE 9 PL
AG. TT

Article 14 – 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 CCH les représentants des locataires 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’euro dans les 8 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 8 jours de la cessation de fonction.

Fait à Issy-les-Moulineaux, le 3 mai 2022 en 9 exemplaires

- Pour SEQENS
Le Directeur Général
Stéphane DAUPHIN

- Association Force ouvrière des consommateurs (AFOC)
M. GAUDY Gabriel

- Confédération Générale pour le Logement (CGL)
M. Michel FRÉCHET

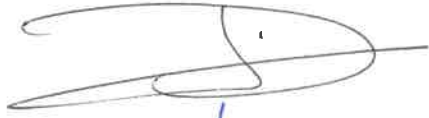
- Confédération de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie (CLCV)
M. ~~Abakowski~~ ERIC

- Confédération Nationale pour le Logement (CNL)
M.

- Confédération Syndicale des Familles (CSF)
M.

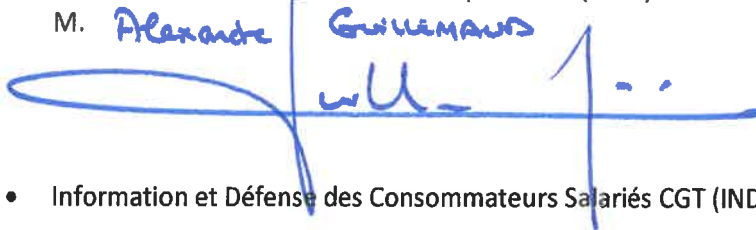
- Droit au Logement (DAL)

M. Thomas Tawrenc (P.O.)



- Union Nationale des Locataires Indépendants (UNLI)

M. Alexandre Guillemaud



- Information et Défense des Consommateurs Salariés CGT (INDECOSA CGT).

M. LANGINIER Poluce



