

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du Mercredi 04 juin 2025

Délibération n° 2025-16

Administrateurs présents :

Max Roustan – Gilbert Albini - Jean-Claude Auribault – Max Bordary – Daniel Canal – Dominique Fontanille - Richard Hillaire – Florian Laroche –Cédric Marrot - Pierrette Paez – Marie-Christine Peyric - Bernard Saleix – Nordine Sekarna –

Absents excusés :

Christophe Rivenq avec pouvoir à max Roustan
Christophe Aberlenc avec pouvoir à Mr Auribault
Yves Tourvieille avec pouvoir à Daniel Canal
Jean Marie Bridier
Michèle Veyret
William Balez
Julie Lopez-Dubreuil
Joris Philip

Absents :

Jean-François Durand-Coutelle
Khadra Khamari

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Thierry Spiaggia – Directeur Général
Cédric Veyrenc - Directeur Général Adjoint
Sébastien FERRA – DDTM Nîmes
Laurine Barthès - DDTM Nîmes

Assistaient également à la séance :

Ysabelle Castor, Cyril Laurent, Céline Serre, Alexia Debornes, Camille Bary, Johana Ribot, Pauline Strasman, Patrick Ponge.

Secrétariat assuré par : Louison Larozas

Recours gracieux Action Logement

Le Conseil d'Administration après avoir pris connaissance du rapport n° 2025-16 et du courrier envoyé le jour même par Monsieur Bridier représentant d'Action Logement ci-annexés, décide à l'unanimité :

-D'autoriser le directeur général à solliciter une indemnisation par Action logement Groupe en réparation de la perte de chance subie du fait de la méconnaissance du principe de non-discrimination des emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction défini à l'article L.313-17-3 du CCH, pour la période 2019-2022. Cette demande constitue une demande indemnitaire préalable au sens de l'article R. 421-1 du code de justice administrative.

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Thierry SPIAGGIA



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 4 juin 2025

R2025-16 : Recours gracieux Action Logement

Service juridique

RECOURS GRACIEUX ACTION LOGEMENT

Pièce(s) Annexe(s) : A2025-16

Rappel des faits :

Le 18 janvier 2024 La Fédération Nationale des OPH a fait enregistrer une requête auprès du Tribunal Administratif de Paris sous le n° 2401335

Elle demandait la condamnation de l'Etat et d'Action Logements en soutenant que l'Etat a commis des fautes de nature à engager sa responsabilité tenant à l'absence de contrôle et de surveillance du respect du principe de non-discrimination prévu à l'article L. 313-

17-3 du code de la construction et de l'habitation par l'association Action Logement Groupe (ALG) ;

La Fédération a demandé à obtenir réparation des préjudices qu'elle estime avoir subis en conséquence de l'exclusion des offices publics de l'habitat (OPH) des dotations en fonds propres, entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2022, ce qui correspond, selon le mode de calcul retenu par la Fédération , soit à 983,35 millions d'euros soit à 961,26 millions d'euros.

La Fédération estime qu'il y a lieu de mettre cette somme intégralement à la charge de l'Etat sauf si l'association ALG est également condamnée à l'indemniser, auquel cas il convient de la partager en mettant à la charge de l'Etat une fraction de 20 % et à celle d'ALG une fraction de 80 %.

Dans son jugement n° 2401335-2401336-2407124/6-1 , le Tribunal Administratif de Paris a donné raison à la Fédération sur le fait que les OPH ont subi les préjudices visés dans cette requête mais exclue pas la Fédération, indiquant que le préjudice a été subi par les organismes et pas la Fédération en sa qualité de personne morale.

Aussi, il convient, pour obtenir « réparation » que chaque organisme dépose initialement un recours gracieux auprès d'Action logements et dans le cas où Action Logement refuserait de résoudre le préjudice de donner les pouvoirs d au directeur général pour ester en justice.

A noter : l'indemnisation a été calculée en prenant en compte l'intégralité des titres participatifs qui ont pu être souscrits par AL auprès d'OPH. C'est d'ailleurs le cas de Logis cévenols qui a émis 6,4M€ de Titres Participatifs auprès d'AL.

Logis Cévenols pourrait ne pas se considérer concerné. Toutefois, l'indemnisation pouvant juridiquement s'adresser à tous les OPH sans distinction, il serait opportun de d'inscrire Logis Cévenols dans cette démarche, qui correspond, avant négociations auprès d'Action Logements à un montant d'environ 2,6 M€ (CF Annexe A2025-16)

Aussi,

Vu le Code de la construction et de l'habitation (CCH) et, notamment, ses articles L. 313-1, L. 313-3, **L.313-17-3, R.421-16 et R.421-18**,

Vu l'article L. 213-32 du code monétaire et financier,

Vu l'article 6.1 de la Convention quinquennale 2018-2022 du 16 janvier 2018 entre l'Etat et Action Logement,

Vu l'article 2 de la convention du 25 avril 2019 relative au Plan d'investissement volontaire valant avenant à la convention quinquennale 2018-2022 du 16 janvier 2018 entre l'Etat et Action Logement,

Vu la directive la directive PM_ DFP_2_DIRPIV adoptée par le conseil d'administration d'ALG du 5 novembre 2019 « *PERSONNES MORALES – Dotations en fonds propres pour le renforcement de l'effort de production de logements* »,

Vu le jugement n° 2401335-2401336-2407124/6-1 du tribunal administratif de Paris en date du 4 avril 2025,

Vu l'article R. 421-1 du code de justice administrative,

Il est proposé au Conseil d'Administration :

D'autoriser le Directeur Général :

- À solliciter une indemnisation par Action Logement Groupe en réparation de la perte de chance subie du fait de la méconnaissance du principe de non-discrimination dans la distribution des emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction défini à l'article L. 313-17-3 du CCH, pour la période 2019-2022. Cette demande constitue une demande indemnitaire préalable au sens de l'article R. 421-1 du code de justice administrative.

Monsieur le président,
Monsieur le directeur,
Mesdames et Messieurs les administrateurs,

Dans l'intérêt de notre OPH, je souhaite m'exprimer pour nous prémunir de toute division, alors que nous n'en avons pas besoin.

Dans l'actuel contexte de crise du logement et des finances publiques, les acteurs du monde du logement social et intermédiaire se doivent d'agir dans un état d'esprit d'unité.
Je crois que nous devons tous partager la volonté de développer l'offre de logement abordable et durable au sein du territoire, notamment pour ceux qui travaillent, pour les salariés des entreprises.

Notre conseil est saisi pour approuver une action précontentieuse puis éventuellement contentieuse, si un accord n'est pas trouvé, contre Action Logement, et plus précisément, dans l'exercice de sa mission d'utilité sociale. Cette action précontentieuse questionne le respect du principe de non-discrimination dans l'examen des demandes qui lui ont été présentées.

Or je n'ai pas souvenir dans l'exercice de mon mandat d'administrateur d'avoir identifié une opération présentée au conseil et n'ayant pu être concrétisée, faute d'avoir pu obtenir les financements d'Action Logement. Je m'interroge donc sur cette suspicion de discrimination d'Action Logement à l'encontre de notre OPH, et je souhaite mettre en garde le conseil sur les risques juridiques qu'il encourt au vu d'allégations non-fondées.

Notre conseil d'administration entend cependant solliciter une indemnisation auprès d'Action Logement pour la période 2019-2022, à l'aide d'un « kit » fourni par la Fédération des OPH invoquant une exclusion irrégulière des OPH qui n'a jamais eu lieu et intégrant un mode de calcul s'appuyant sur un raisonnement totalement erroné, tant sur les dispositifs PEEC pris en compte pour l'indemnisation que sur le mode de calcul basé sur un volume patrimonial et non pas sur la production annuelle. Notre OPH risque tout simplement de perdre son procès.

Depuis plus de 70 ans, le principe même de la PEEC (Participation des Employeurs à l'Effort de Construction) est justement de participer... à l'effort de construction et en contrepartie de réservation de logement pour les salariés.

Notre OPH a perçu 7,60 M€ de financement de la participation des employeurs à l'effort de construction sur la période 2019-2022 à travers différents dispositifs : subventions ; prêts bonifiés et les aides dans le cadre des projets NPNRU (financé à 72% par Action Logement), la bonification des prêts haut de bilan ou la contribution au financement des aides à la pierre ou encore les titres participatifs.

Aussi, il ne peut être que très dommageable de se lancer dans une démarche longue et incertaine alors même que les frais d'avocat seront in fine payés par les locataires de notre OPH.
Nous devons au contraire renforcer le partenariat entre le groupe Action Logement et notre OPH et je vous réaffirme notre souhait, le souhait des représentants du patronat et des syndicats, de poursuivre ce partenariat, en vue de favoriser la construction de logements abordables au bénéfice des salariés des entreprises et de l'ensemble du territoire.

Il est souhaitable et évidemment toujours plus efficace de privilégier la voie du dialogue avec Action Logement, pour travailler sur de nouveaux projets ou dispositifs.

Je sais par expérience que les partenaires sociaux sont convaincus que la bataille à mener est celle des ressources pérennes du secteur du logement social, nécessaires pour répondre aux besoins croissants en logements de la population. Ils restent fidèles à leur stratégie volontariste et efficace, au service du logement des salariés des entreprises.

A cet égard, je me permets de vous rappeler l'engagement du groupe paritaire Action Logement en faveur de l'attractivité des territoires au travers notamment du développement économique et des politiques liées à l'emploi.

Aussi, je voterai CONTRE l'adoption de cette délibération, je vous invite à faire de même et demande que la présente déclaration soit retranscrite in extenso dans le procès-verbal de la réunion.

Evaluation du préjudice (national)	En millions d'euros	2019	2020	2021	2022	TOTAL	Commentaires
	Convention quinquennale - Dotations en fonds propres LLS	70	70	110	196	446	Source : RASF 2021, page 322, tableau II.4.1
	Clause revoyure / Axe VI du PIV - soutenir la restructuration des bailleurs sociaux	-	200	0,6	99,4	300	Source: RASF 2021 page 323, tableau II.5.2, colonne fonds propres.
	Axe VI du PIV - produire davantage de logements sociaux	-	148	278,9	48,1	475	Source: RASF 2021 page 323, tableau II.5.2, colonne fonds propres
	Axe III du PIV - Rénovation des établissements médico-sociaux (secteur privé non lucratif)	-	52	157	81	290	Source: détail RASF 2021 page 323, tableau II.5.2
	Axe IV du PIV - achats de locaux d'activités obsolètes, bureaux, emprises industrielles pour les transformer en logement	-	72	389	0	461	Source: détail RASF 2021 page 323, tableau II.5.2
	Vente HLM - dotations en fonds propres	-	333		0	333	Source RASF 2021, page 322, tableau II.4.1; dernière tranche de 333 M€ à l'ONV en compte courant plutôt que fonds propres
	TOTAL dotations en capital (A)	70,00	875,00	935,50	424,50	2 305,00	
	% de logements sociaux des OPH dans le secteur (B)	47%	47%	46%	44%	N/A	Source: Données détaillées au logement du repertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS)
	Montant du préjudice hors titres participatifs année par année (A) x (B)	32,90	411,25	430,33	186,78	1 061,26	Modalités de calcul: % que les OPH représentent dans le secteur (en nombre de logements) x Montant des dotations en fonds propres (hors DOM, hors LLI)
	Titres participatifs souscrits par ALS auprès d'OPH (C)	0	0	0	100	100	Source : comptes sociaux d'ALS clos au 31/12/2022. Les titres participatifs souscrits par ALS sont soustraits du montant du préjudice
	Montant du préjudice net des titres participatifs (M€) (A)x (B) - (C)	32,90	411,25	430,33	86,78	961,26	Millions euros

Evaluation du préjudice individuel (votre OPH)		2019	2020	2021	2022	TOTAL	
	TOTAL (D)=(A) - (C) dotation en capital nette des titres participatifs (M€)	70,00	875,00	935,50	324,50	2 205,00	Total des dotations en capital nettes des 100 M€ de titres participatifs souscrits par ALS auprès d'OPH
	TOTAL Parc RPLS métropole (E)	4 925 460	4 984 246	5 038 864	5 092 505	N/A	Source: RPLS
	Patrimoine de votre OPH (nombre de logements RPLS) (F)	5 909	5 963	6 161	6 252	N/A	Nombre de logements selon la définition de RPLS
	% de votre OPH dans le parc (G)=(F)/(E)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	N/A	Formule: calcul de prorata par rapport au parc total
	Préjudice de votre OPH (M€)	0,084	1,047	1,144	0,398	2,673	Millions euros

Saisir la donnée de patrimoine de votre OPH tel que déclaré dans RPLS (Repertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux), année par année

Si vous êtes OPH et avez absorbé un OPH (fusion) entre 2019 et 2022, saisir le nombre de logements incluant l'OPH absorbé