

Esprit de

N°10
Oct/Nov/Déc 2023

 **Udaf**
Oise
UNIS POUR LES FAMILLES

FAMILLE

La lettre d'informations de l'Union Départementale des Associations Familiales de l'Oise



ACTIONS DE L'UDAF

L'interview de Marcel Bében



Logement, l'angoisse à tous les étages

Si le logement est situé au deuxième étage de la pyramide des besoins de Maslow (besoin de sécurité), il est actuellement au premier plan des préoccupations des Français. Niveau budgétaire, il représente en moyenne entre 30 et 40 % des charges des ménages. Devenir propriétaire, une étape « importante » pour 92 % des Français d'après un sondage OpinionWay paru en février 2020. C'était avant la pandémie de Covid-19 qui a violemment rebattu les cartes et ruiné bien des projets.

Entre pénurie des matériaux de construction, inflation incontrôlable, et augmentation des charges fiscales et énergétiques, le marché de l'immobilier est de plus en plus incertain. Pour ceux qui veulent devenir propriétaires, parfois le rêve d'une vie, c'est le parcours du combattant. Les taux d'intérêt sont passés en un an de 1 à 4,5 %, les banques refusent de prêter et les prix immobiliers ne baissent pas, les propriétaires devant faire face à la hausse des impôts, à la flambée de l'énergie et aux travaux de rénovation énergétique devenus obligatoires. Une situation qui semble irréversible, à laquelle s'ajoute le ralentissement des chantiers. Il y a donc beaucoup moins de logements disponibles dans le privé comme dans le social alors que les demandes augmentent. Comme les familles plus aisées ne peuvent pas accéder à la propriété, les quelques-unes qui en bénéficiaient restent dans leurs logements sociaux, empêchant les plus défavorisés d'avoir un toit sur leur tête.

Face à cette situation préoccupante, l'Unaf et l'Udaf assurent plus que jamais leur rôle de défense des familles. L'Udaf est présente au conseil d'administration de Oise Habitat et de l'Opac de l'Oise, et l'Unaf est intervenue pour « adoucir » la loi Kasbarian dite « antisquat » qui était nécessaire mais menaçait de priver les locataires en défaut de paiement.

Bien sûr, différentes aides départementales et nationales sont possibles pour se faire financer les travaux d'amélioration de son logement. Mais le temps presse. En France, 2,4 millions de familles attendent un logement social, 200 000 ménages occupent un HLM alors qu'ils pourraient devenir propriétaires et la crise du bâtiment empêche la construction de 50 000 logements par an.

« Mes amis, au secours », criait l'Abbé Pierre en février 1954. Presque 70 ans plus tard, le message est toujours d'actualité avec 330 000 SDF. Un chiffre qui a plus que triplé en 20 ans !

Pol-Henri MINVIELLE
Président UDAF 60



Page 2

RÉAGIR

Face à la crise du logement



Page 3

BON À SAVOIR

Les aides du conseil départemental



Page 4

Marcel Bében, une mission au service du logement

Marcel Bében est administrateur de l'Office public d'aménagement et de construction (Opac) de l'Oise. Une mission pour laquelle il représente l'Udaf de l'Oise et le droit de toutes les familles à avoir un logement. Un rôle qui se corse de plus en plus.



Photo : DR - Opac de l'Oise

Marcel Bében est une mémoire de l'Udaf 60 et du logement. A 81 ans, il est toujours administrateur à l'Opac Oise, organisme qui gère plus de 32 000 logements sociaux dans cinq départements, dont près de 27 000 dans l'Oise. « Je suis arrivé en 1972 comme directeur du Centre départemental d'Amélioration du Logement (CAL) mis en place par l'Udaf 60. Je siège au conseil d'administration de l'Opac depuis plus de vingt ans. Je représente et je défends le droit des familles à avoir un logement décent, y compris pour les plus pauvres. »

Marcel Bében participe notamment aux commissions d'attribution des logements et rappelle que 80% des Français y ont droit. « On a tendance à associer le logement social à la pauvreté alors qu'il en existe quatre types (lire encadré page 4). Mais leur répartition dépend de la volonté des maires, et souvent ces derniers veulent privilégier les PLS (logements sociaux financés par le Prêt Locatif Social), plus fréquemment habités par des cadres. » Au sein des commissions, Marcel Bében et les autres administrateurs étudient les dossiers (trois par logement) avec le souci de limiter la vacance et de faire en sorte que le loyer n'excède pas 30% du reste à vivre des familles. « Au quotidien, nos missions, c'est aussi mener des discussions pour arranger les problèmes, intervenir en cas de précontentieux, ou encore suggérer des plans d'apurement pour les ménages les plus endettés qui n'arrivent plus à payer leur loyer. Nous ne pouvons pas tout malheureusement. L'Opac est aussi là pour assurer un amortisseur social en permettant l'accès au logement de personnes allocataires du RSA. »

2027, une année pivot

Le rôle important de l'Udaf 60 au sein de l'Opac pourrait être compromis en 2027. « Nous pouvons perdre notre siège de membre permanent et nous devons faire campagne afin de nous faire désigner. Le risque c'est d'avoir des élus qui tournent de plus en plus souvent et qui ne maîtrisent pas assez leurs dossiers. ». Un changement de règles alors que le logement est frappé de plein fouet par la crise.

Des familles qui ne peuvent pas accéder à la propriété

L'inflation et les crises successives ont entraîné l'effondrement des investissements. De nombreux appartements manquent à l'appel dans l'Oise. « La hausse des demandes auprès de l'Opac nécessite la livraison de nouveaux logements. Or, les 176 reçus en 2022 et les 140 prévus en 2023 sont très insuffisants. De plus, l'Opac doit mettre davantage d'argent dans chaque logement qu'elle met en chantier. Une part qui est passée de 40 000 euros avant la crise à 70 000 aujourd'hui. » Autre frein aux financements, le taux d'intérêt du livret A, passé en quelques mois de 1 à 3%. Une aubaine pour les épargnants mais pas pour les acteurs du logement social. « Une partie de l'argent des livrets A est empruntée pour la construction des HLM ou les travaux de rénovation énergétique », rappelle Marcel Bében. « Or, si le taux augmente, la dette augmente d'autant. Pour investir dans la réhabilitation, l'Opac est obligé de revendre quelques logements à des locataires. »

Il faut ajouter à cela la flambée des prix de l'immobilier, la hausse des taux d'intérêt (presque à 4,5 %) et le rejet massif des demandes de crédits. « Les prêts bancaires ont chuté de 40% en un an. Les ménages qui en obtiennent un, doivent revoir leurs prétentions à la baisse, c'est-à-dire acheter moins grand ou s'exiler à la campagne. Alors le plus souvent, ils jettent l'éponge et restent dans leur logement social, empêchant des familles au RSA, au SMIC ou monoparentales d'y avoir accès. »

Au niveau national, on compte 4 millions de mal-logés, 330 000 SDF et on estime à 50 000 par an, le nombre de logements sociaux manquants. Sans oublier qu'en cette fin 2023, d'après l'Insee, 40 % des projets ayant reçu un permis de construire ont été abandonnés, faute de moyens. Une « joyeuse » crise se prépare. On peut compter sur Marcel Bében pour tenter de limiter la casse mais il est pessimiste. « La politique du logement est considérée depuis longtemps comme une variable du budget de l'État. » ■



La crise du logement, une triste réalité

De plus en plus de Français ont du mal à se loger et la conjoncture économique n'incite guère à l'optimisme. En première ligne, le ralentissement de la construction. D'après des chiffres donnés par Maignon début juin, les investissements ont diminué de près de 50 % depuis 2019 dans le privé, et côté HLM, les livraisons de logements ont déjà diminué de 20 % à la mi-2023 par rapport à 2022. A quoi s'ajoutent les difficultés techniques frappant le bâtiment depuis la crise de la Covid-19 : matériaux hors de prix et en manque, hausse des coûts d'environ 12 % en deux ans, ou encore la loi Climat et Résilience de 2021 qui impose de réduire le rythme de l'artificialisation des sols, et donc de freiner les constructions neuves.

Autres problèmes, les prix de l'immobilier ont été

multipliés par deux en 20 ans, décourageant plus d'un acheteur et les banques refusent quasiment un crédit sur deux. Ces dernières sont contraintes par la Banque centrale européenne (BCE) qui a relevé plusieurs fois ses taux directeurs, les taux auxquels les banques empruntent elles-mêmes pour octroyer les crédits aux particuliers et aux entreprises (4,5 % en août 2023). Pour la BCE, ce serrage de vis est nécessaire pour contraindre le ralentissement économique et juguler l'inflation. Quant aux banques françaises, outre leur taux d'intérêt élevé, elles sont tenues de limiter leurs prêts à une période de 25 ans.

Face à cette situation, le gouvernement a proposé plusieurs mesures dont la prolongation du prêt à taux zéro (PTZ) jusqu'en 2027 ou encore la

mensualisation du taux d'usure pour éviter les blocages des banques. De son côté, en mai dernier, CDC Habitat, avec l'aide de la caisse des dépôts et consignations, s'est engagée à commander 12 000 logements locatifs et 5 000 logements sociaux pour relancer l'activité du bâtiment. Une enveloppe de 3 milliards d'euros.

C'est qu'il y a urgence. Pour la fondation Abbé Pierre qui a déjà dénoncé la réduction des APL, « la facture logement, liée à trois décennies de hausse des prix à l'achat et à la location est encore alourdie par des dépenses énergétiques devenues insoutenables ». « De nombreux ménages doivent choisir entre se chauffer, manger, se soigner et payer leur loyer. » ■

Fitz-James : Le béguinage comme solution pour libérer des logements en centre-ville

Fin janvier 2014, la commune de Fitz-James inaugurerait son béguinage, une résidence spécialement créée pour les personnes âgées voulant continuer de vivre en autonomie tout en libérant des logements. Près de dix ans plus tard, c'est toujours un succès.

Au Moyen-Âge, les béguinages étaient des logements habités par des femmes veuves ou célibataires, des béguines, appartenant à une communauté religieuse laïque, c'est-à-dire, sans formuler de vœux. Aujourd'hui, le terme est utilisé pour désigner des résidences aménagées spécialement pour les seniors. A Fitz-James, c'est le maire Jean-Claude Pellerin, adjoint à l'époque, qui en est à l'origine. « Des personnes âgées venaient me voir pour me dire combien c'était difficile physiquement et financièrement de rester chez eux, dans le bâti ancien, alors qu'ils voulaient rester autonomes le

plus longtemps possible. » Une idée de résidence spéciale fait son chemin. La mairie investit 800 000 euros, la Carsat (caisse d'assurance retraite de la santé au travail) 600 000. Un budget pour racheter et détruire un ancien corps de ferme et y construire à la place 21 pavillons : 15 T2 d'environ 58 mètres carrés et 6 T3 de 73,5 mètres carrés.

La résidence, baptisée « Le béguinage » est gérée par l'Opac de l'Oise. Tout y a été fait pour faciliter la vie des occupants : une entrée sécurisée, un porche de stationnement à côté de la porte d'entrée et du sellier, des voies douces, le centre-ville situé à moins de 400 mètres, ou encore, pour le côté convivial, une salle des fêtes pour recevoir ou faire des jeux de société. Des services ont également été mis en place comme le portage des repas à domicile, l'aide à domicile ou encore des jardins partagés. Conditions pour avoir un des logements : être âgé de plus de 65 ans, et vivre à Fitz-James ou y avoir de la famille. Car au-delà de la sécurité et du bien-être des seniors, le béguinage a permis de



Jean (à gauche), un des habitants du béguinage avec Jean-Claude Pellerin, maire de Fitz-James.

libérer des logements dans le centre-ville et de voir arriver des gens plus jeunes. Ce qui n'est pas rien dans une commune qui a vécu plusieurs fermetures de classes ces dernières années.

Parmi les habitants du béguinage, Geneviève, 77 ans, arrivée d'Amiens après un grave problème de santé. Elle s'est tout de suite sentie chez elle et paie 550 euros de loyer par mois. Jean, un nonagénaire dynamique, ancien artisan devenu historien, est revenu vivre près de son fils après avoir vendu son pavillon de Bondy (Seine-Saint-Denis). Geneviève et Jean sont là depuis 2014 et ne sont pas prêts de partir. « J'ai une dizaine de demandes en attente », précise Jean-Claude Pellerin qui voudrait développer des activités intergénérationnelles. Dans l'Oise, Grandvilliers a un projet similaire qui pourrait voir le jour en 2025. ■

L'UNAF craint la loi « Kasbarian » et la fracture numérique

L'Unaf s'inquiète de la loi «antisquat» et de la fracture numérique. Le 26 juillet 2023, le Conseil constitutionnel a validé la loi qui prévoit des sanctions plus sévères pour les occupations illicites de domicile, avec jusqu'à 3 ans de prison et 45 000 euros d'amende.

Le deuxième chapitre du texte accélère les procédures d'expulsion en cas d'impayés de loyers. L'Unaf avait exprimé ses préoccupations lors de son audition au Sénat début 2023, notamment pour les familles de bonne foi ayant des difficultés à payer leurs loyers. Le 14 juin, la validation finale du texte a partiellement répondu aux attentes de l'Unaf en améliorant le soutien aux familles en difficulté. Désormais, le propriétaire doit informer le locataire de son droit à demander des délais de paiement, et en cas de désaccord, ces délais peuvent être accordés d'office par un juge. La peine de prison de 6 mois pour les locataires mauvais payeurs a été annulée.

De plus, l'Unaf a salué un texte concernant le dispositif « MaPrimeRénov », qui renforce les mesures de prévention de la fraude. Cependant, elle a rappelé au ministère du Logement que 17 % des Français, soit 13 millions de personnes, ne sont pas à l'aise avec l'informatique ou souffrent d'« illettrisme », malgré la dématérialisation croissante des démarches.

En parallèle, face à la crise du logement, l'Unaf a réclamé une politique réfléchie pour réduire les loyers et les charges, développer une offre de logements adaptée aux besoins des familles et réussir la transition énergétique sans alourdir le budget des ménages. Des mesures concrètes sont nécessaires rapidement. ■

Les différents types de logements sociaux

On compte quatre types de logements sociaux

Les logements PLAI (financés par le prêt locatif aidé d'intégration) sont attribués aux personnes en grande précarité.

Les PLUS (financés par le prêt locatif à usage social) correspondent aux HLM.

Les PLS (financés par le prêt locatif social) et **les PLI** (prêt locatif intermédiaire) sont accordés aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour les HLM mais trop faibles pour se loger dans le privé. ■

Le Logement en chiffres

(sources : Ville-data.com et Statista)

EN 2023

376 172 logements dans l'Oise (37,2 millions en France)

60 894 logements sociaux (4,7 millions en France)

En moyenne, 83 % des logements sociaux dans l'Oise sont collectifs, 15,8 % individuels, 1,2 % occupés par des étudiants.

27 000 demandes de logements sociaux dans l'Oise en 2023 (2,4 millions en France)

Entre 2,5 et 10 ans, le délai moyen d'attente pour avoir accès à un logement social dans l'Oise.



Logement, les aides départementales existent

Le conseil départemental de l'Oise a mis en place un plan logement visant à soutenir les familles de l'Oise depuis plusieurs années. De 2015 à 2022, il a accompagné la construction de 15498 logements HLM pour un montant de 54,5 millions d'euros, et a apporté un soutien de 7 millions d'euros à 933 ménages pour leurs projets d'accession sociale à la propriété de 2018 à 2022. Le département a également d'autres objectifs, tels que promouvoir la construction de logements sociaux équilibrée en zones rurales, adapter les besoins liés au handicap et au logement pour les personnes âgées, ainsi que continuer à financer des aides pour la rénovation thermique, ayant bénéficié à 3575 ménages de 2015 à 2022. ■

Aide à l'acquisition foncière en vue de créer des logements sociaux

Le Département peut soutenir dans leurs projets les organismes bailleurs HLM, les entreprises sociales pour l'habitat, les sociétés HLM et les organismes bénéficiant de l'agrément MOI (maîtrise d'ouvrage d'insertion) via une subvention. Cette dernière permet d'acheter des terrains pour la construction de logements sociaux types PLUS et PLAI (voir ci-contre).

Les bénéficiaires disposent ensuite d'un délai de cinq ans pour mener leur projet à bien. ■

>>> **Contact : aides-logement@oise.fr ou 03 44 06 67 15**

Bouquet oxygène 60, un ensemble d'aides pour des solutions écologiques

Collecteurs d'eau de pluie, vélos classiques et électriques, systèmes de chauffage dernière génération, le département de l'Oise peut aider les particuliers dans le financement de nombreuses solutions écologiques. Petit tour d'horizon.

- Collecteurs d'eau de pluie : le montant de l'aide est établi à 50 % du coût TTC de l'acquisition avec un maximum de 150 euros pour un collecteur hors-sol ou une citerne d'une capacité minimum de 500 litres, et de 500 euros pour une cuve enterrée de 2000 litres minimum.

- Appareils de chauffage : le montant de l'aide est établi à hauteur de 50 % du coût TTC de l'acquisition avec un maximum de 150 euros par radiateur électrique labellisé « NF électricité performance » 2 étoiles ou plus, et 500 euros pour un chauffage à bois ou granulés labellisé « Flamme verte ».

Pour bénéficier de ces aides, il faut résider dans l'Oise, et acheter les équipements à des commerçants de l'Oise entre le 1^{er} juillet et le 31 décembre 2023. ■

>>> **Contact : aidesauxparticuliers@oise.fr ou 03 44 06 61 60**