

**L**e message, courroucé, est signé par le responsable du patrimoine de l'OPAC, un des mastodontes du logement social dans l'Oise. Clara Oppé s'adresse fin 2023 à un fournisseur de diagnostics de performance énergétique, les fameux DPE, censés établir avec précision les niveaux de consommation d'énergie et déterminer l'ampleur des travaux de rénovation à réaliser. Le bien en question a d'abord été classé F dans l'ancienne terminologie. A l'automne 2023, un deuxième DPE l'a placé en catégorie G : une passoire énergétique. Un troisième diagnostic, réalisé quelques semaines plus tard, l'a classé E, nettement moins problématique.

La différence est colossale sur le plan énergétique comme sur celui des dépenses prévisibles : de 650 à 1340 euros par an, selon les hypothèses retenues. « N'ayant pas le temps de faire de la gymnastique oculaire, ironise la cadre de l'OPAC dans le courriel à son prestataire, je vous demande de me dire si je choisis le DPE le plus favorable ? Je garde le plus récent ? Je tire à pile ou face ? » En montrant ces échanges agacés, restés sans réponse, Clara Oppé se désole : « 90 % des DPE contiennent des erreurs. Or, la politique du logement se fonde en partie aujourd'hui sur ces outils. »

L'anecdote témoigne du désarroi du monde du logement, sous tension face à l'ampleur des chantiers urgents, de la pression des normes en tous genres, du manque de ressources financières et de l'explosion de la demande sociale. « Aux sans-abri, on demandera bientôt le DPE des tentes Quechua où ils vont vivre faute de logements disponibles ? », cingle à son tour Vincent Peronnaud, le directeur général de l'OPAC de l'Oise. « J'ai vécu la crise immobilière des années 1990, la grande crise de 2008, mais une catastrophe comme celle-là, je n'en ai jamais connue », raconte le volubile directeur de l'office HLM, par ailleurs partisan d'une politique ambitieuse de rénovation thermique.

Comme d'autres départements, l'Oise est confrontée à une situation inédite. La société s'est grippée, telle une mécanique qui cesserait de tourner, réduisant les possibilités de mobilité familiale ou professionnelle. Les propriétaires ne vendent plus, faute d'obtenir les prix espérés. Les acheteurs n'achètent plus, faute de crédits. Les locataires dans le secteur privé peinent à trouver des biens, surtout lorsque leurs dossiers sont fragiles ; le nombre de faux et de références mensongères augmente d'ailleurs en flèche. Les locataires dans le secteur social ne lâchent plus leurs appartements par crainte de ne pas en trouver d'autres. Les promoteurs immobiliers arrêtent les chantiers et multiplient les invitations auprès des maires et des bailleurs sociaux afin de leur faire acheter des bouts d'immeubles invendus. Les entreprises du BTP serrent les vis budgétaires, pour les plus solides, ou déposent le bilan, pour les plus affaiblies. Comme si tous les maillons de la chaîne se bloquaient en même temps.

#### LA FRANCE, PAYS DES CERFA

L'ensemble contribue à l'explosion de la demande de HLM. Fin 2023, l'Oise recensait 27 200 demandeurs, contre 19 000 en 2015. « Nous sommes face à un mur de la demande, s'alarme Arnaud Dumontier, maire (LR) de Pont-Sainte-Maxence (12 500 habitants), président de l'OPAC du département. En 2015, j'avais une demande tous les deux jours. Aujourd'hui, j'en ai quatre par jour. Toutes les situations que j'ai à traiter, ce sont des urgences. » Des élus de tous bords évoquent les mêmes scènes, les mêmes inquiétudes. « J'ai 600 demandes en attente », témoigne Lionel Ollivier, maire (PS) de Clermont-de-l'Oise (10 500 habitants). « Cela se bloque de partout. On a plus de 800 demandeurs inscrits dans la commune », complète Jean-François Dardenne, maire (ex-Renaissance) de Nogent-sur-Oise (20 000 habitants).

Dans son bureau de la mairie de Creil (35 000 habitants), la première adjointe, Sophie Lehner (PS), reçoit comme tous les samedis, des citoyens venus réclamer de l'aide. Les trois quarts des rendez-vous concernent l'habitat. Un employé municipal à la recherche d'un appartement. Un adulte en quête d'une solution pour sa mère, vieillissante, installée dans un immeuble sans ascenseur. Des femmes en cours de séparation. Des couples sans le sou. « L'accès au logement devient impossible pour beaucoup de gens, alerte l'élue. La situation se dégrade tellement qu'on pourrait voir débarquer un nouvel abbé Pierre avec le même cri d'urgence, aujourd'hui, en 2024. »

La construction de HLM s'est brutalement arrêtée. Pour l'OPAC de l'Oise, la production est passée de 450 logements en 2015 à 160 en 2023. Pour le groupe Clésence, la construction annuelle s'est réduite de 750 à 450. Chute



# Dans l'Oise, le logement craque à tous les étages

Dans ce département de plus de 800 000 habitants, tous les acteurs du secteur dénoncent l'excès de normes et une situation de blocage inédite



Sur un chantier de réhabilitation thermique mené par l'Office public d'aménagement et de construction de l'Oise, à Beauvais, le 20 février. BENJAMIN GIRETTE POUR « LE MONDE »

similaire pour Oise Habitat, le bailleur historique de l'agglomération de Creil. « On en construisait 250 à 300 par an, là on va en faire 70 cette année, s'indigne Jean-Claude Villemain, président de l'office, maire (PS) de Creil. Il n'y a pas de colère sociale. C'est pire ! Les gens sont résignés, ils sont assignés à demeure. Il ne faut pas s'étonner que les violences intrafamiliales augmentent quand les gens ne peuvent plus décohabiter. » Alain Dehaut, directeur de l'Agence départementale d'information sur le logement, le dit autrement : « L'horizon s'est bouché. Il n'y a plus de parcours résidentiel, comme cela a longtemps fonctionné, avec des familles qui passaient du social au privé puis à l'accession à la propriété. »

Les facteurs sont certes d'abord purement économiques. La hausse des taux d'intérêt a mis fin à une longue période de crédit à bas coût et fragilisé un secteur biberonné aux aides fiscales, pour lesquelles les ministres se battaient dans l'espoir de laisser leur nom (Robien, Scellier, Duflot, Pinel...). Le récent bond des coûts de construction a fait exploser les devis. « Les projets des particuliers ne se

**« AUX SANS-ABRI, ON DEMANDERA BIENTÔT LE DPE DES TENTES QUECHUA OÙ ILS VONT VIVRE FAUTE DE LOGEMENTS DISPONIBLES ? »**

VINCENT PERONNAUD  
directeur général  
de l'OPAC de l'Oise

font plus, ou en tout cas beaucoup moins. Sauf les ventes contraintes, en cas de décès ou de séparation », note Thibault Bernard, notaire à Compiègne. Le marché tient donc en partie encore grâce aux morts et aux divorces, ce qui n'est pas bon signe pour le dynamisme d'une société. Résultat, les classes moyennes fragiles sont en difficulté lorsqu'elles doivent bouger. « Certains propriétaires ne peuvent pas baisser les prix de mise en vente parce qu'ils n'ont même pas remboursé les frais de notaire, souligne Valentin Fournier, patron de l'agence immobilière ORPI à Creil. Certains mettent leurs biens en location, mais il suffit d'une dépense imprévue – par exemple, changer un ballon d'eau chaude – et ils se retrouvent dans le rouge. »

Le profil des demandeurs de HLM s'est également modifié. Sur les 27 000 demandeurs de l'Oise en attente, 15 000 sont fonctionnaires. Ceux-ci se comptaient auparavant sur les doigts de trois mains. Dans le même temps, des marchands de sommeil, chassés de la banlieue parisienne, ont racheté des immeubles en mauvais état et prospèrent sur la misère.

Les représentants HLM n'ont pas de mots assez sévères contre la politique suivie depuis la première élection d'Emmanuel Macron, en 2017. La diminution de l'aide personnalisée au logement a eu des répercussions directes sur leurs budgets. Sept ans plus tard, le monde du logement social a perdu une bonne partie de ses capacités d'investissement. « Notre seul espoir, c'est que les entreprises du BTP se cassent assez la gueule pour qu'elles réussissent à se faire entendre, elles », estime Vincent Peronnaud. Le scénario est en train de se produire : la Fédération française du bâtiment de l'Oise évoque une trentaine d'entreprises du secteur en liquidation en 2023. Avec des chantiers arrêtés. « Peut-être qu'on construit mieux et de façon plus vertueuse. Le problème, c'est que plus personne ne peut acheter », s'agace Jean-Michel Leroy, patron de l'entreprise Hainault, qui compte quarante-cinq salariés. Lui réalisait 300 à 350 constructions par an. « Cette année, si on en fait une centaine, ce sera bien. »

Le temps long du logement se heurte au temps court des politiques. « Nous sommes régulièrement convoqués par la préfète, qui nous dit : "Construisez plus !" Mais les services de l'Etat ne nous loupent pas chaque fois qu'il manque une case. C'est kafkaïen », indique Arnaud Dumontier, le maire de Pont-Sainte-Maxence. « Le code des marchés publics, c'est l'Empire romain ! », glisse Florent Langellier, responsable de la construction à l'OPAC de l'Oise. « C'est un bon outil de contrôle, mais cela complique tout, et à la fin, l'Empire s'effondre. »

Les clichés font de la France le pays des fromages et des grèves, il est en réalité celui des Cerfa, ces documents indispensables aux démarches de toutes sortes dont l'acronyme, oublié, renvoie au Centre d'enregistrement et de révision des formulaires administratifs, une instance créée en 1966 dont le logo ovale continue de marquer le quotidien de millions d'administrés. Pour les demandes de logement social – Cerfa numéro 14069 –, le document en est à sa cinquième version en dix ans. La numéro 1 comptait cinq pages. La numéro 5 en compte douze.

#### DÉCOURAGEMENT

Les cadres de l'office HLM ont mille exemples de la complexité française. « On nous impose de construire des résidences avec des parcs à vélos, comme si la France était devenue les Pays-Bas, explique Florent Langellier, responsable de la construction à l'OPAC. J'adore le vélo, mais pour cet immeuble de treize appartements, par exemple, ça veut dire des dizaines de mètres carrés. C'est aberrant, et ça coûte cher, au moment de la construction et quand il faudra entretenir. » Les ascenseurs sont obligatoires pour les immeubles de plus de trois étages. Conséquence : pour tenir les coûts, les opérateurs multiplient les bâtiments de moins de trois niveaux. « On devrait densifier l'habitat, on ne le fait pas », regrette M. Langellier. Ou comment disparaît l'ascenseur social au sens propre.

Idem pour la réglementation sur l'accès des personnes à mobilité réduite. Le responsable des travaux de l'OPAC, Pierre Lemoine, montre les catalogues pour l'entretien des salles de bains : « Quelqu'un, quelque part, a pondu une règle disant qu'il faut privilégier partout des douches sans marche pour permettre l'accès des personnes en situation de handicap. Très bien. On pose donc des douches à l'italienne. Or, quand il y a un sinistre, le coût est dix fois plus élevé parce qu'il faut tout démonter. »

Les exemples ne sont pas anecdotiques. L'Etat est rigoureux sur les détails, mais impuissant sur les grandes orientations du secteur, de moins en moins présent sur les financements. L'Etat stratège est devenu un Etat tatillon. « Nous sommes confrontés à un problème de pertinence des politiques publiques. Tous les acteurs sont désabusés face aux réglementations qui peuvent nous tomber sur le coin de la figure », relève Emma Desette, cadre au sein de l'Union régionale pour l'habitat, une instance regroupant les HLM.

Les annonces, en janvier, du gouvernement Attal sur la révision de la loi Solidarité et renouvellement urbains ont achevé de décourager les acteurs de l'ombre du contrat social. L'objectif, inscrit dans la loi depuis 2000, d'obliger les communes à avoir au moins 20 % de logements sociaux sur leur territoire, va être largement vidé de son sens. « Je suis effaré, je ne vois pas en quoi cela peut aider de desserrer l'étoupe sur les communes qui ne veulent pas construire. Cela veut dire qu'on va concentrer un peu plus les pauvres », dénonce Jean-François Dardenne, le maire de Nogent-sur-Oise. « C'est encore l'illusion du ruissellement, pointe cet ancien soutien de Macron. L'idée que, lorsque les riches s'enrichissent, cela finit par revenir sur les pauvres. C'est une lubie complète. » Au rez-de-chaussée de l'hôtel de ville, un chantier devrait se terminer d'ici à quelques semaines : la mairie avait été saccagée et en partie incendiée lors des émeutes de l'été 2023. ■

LUC BRONNER