



**HAL**  
open science

**L'offre de logements et de services à destination des seniors dans les stratégies d'adaptation des bailleurs de logements sociaux à la transformation du secteur du logement social. Une comparaison France, Allemagne et Angleterre**

Marion Ille-Roussel

► **To cite this version:**

Marion Ille-Roussel. L'offre de logements et de services à destination des seniors dans les stratégies d'adaptation des bailleurs de logements sociaux à la transformation du secteur du logement social. Une comparaison France, Allemagne et Angleterre. Géographie. Université Paris Nanterre, 2023. Français. NNT: . tel-04317045

**HAL Id: tel-04317045**

**<https://shs.hal.science/tel-04317045>**

Submitted on 1 Dec 2023

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Copyright

Membre de l'université Paris Lumières

## Marion ILLE-ROUSSEL

**L'offre de logements et de services à destination des seniors dans les stratégies d'adaptation des bailleurs de logements sociaux à la transformation du secteur du logement social. Une comparaison France, Allemagne et Angleterre.**

Thèse présentée et soutenue publiquement le **20/09/2023**

en vue de l'obtention du doctorat de Aménagement et urbanisme de l'Université  
Paris Nanterre

sous la direction de M. Yankel FIJALKOW (Université Paris Nanterre)

### Jury :

|                  |   |   |
|------------------|---|---|
| Rapporteuse :    | Madame Maryse BRESSON                             | Professeure HDR, Université de Versailles Saint Quentin en Yvelines         |
| Rapporteur :     | Monsieur Jean-Claude DRIANT                       | Professeur émérite HDR, Université Paris Est Créteil                        |
| Membre du jury : | Monsieur Dominique ARGOUD                         | MCF HDR, Université Paris Est Créteil                                       |
| Membre du jury : | Monsieur Dominique BELARGENT                      | Ancien Responsable des partenariats institutionnels et de la recherche, USH |
| Membre du jury : | Monsieur Francis DEPLACE                          | Ancien Directeur Générale, Del&Coop'  |
| Membre du jury : | Madame Christiane DROSTE                          | Docteure, Associée gérante, UP19 Stadtforschung + Beratung GmbH             |
| Membre du jury : | Monsieur Yankel FIJALKOW<br>Directeur de la thèse | Professeur HDR, ENSA Paris Val-de-Seine                                     |
| Membre du jury : | Madame Claire LEVY-VROELANT                       | Professeure émérite HDR, Université Paris Saint-Denis                       |
| Membre du jury : | Monsieur Laurent NOWIK                            | MCF HDR, Université de Tours et CNAV  |



Marion Ille-Roussel

<https://orcid.org/0009-0007-8497-7183>

**L'offre de logements et de services à destination des seniors dans les stratégies d'adaptation des bailleurs de logements sociaux à la transformation du secteur du logement social. Une comparaison France, Allemagne et Angleterre.**

Thèse présentée et soutenue publiquement le 20/09/2023 en vue de l'obtention du doctorat d'Architecture et ville de l'Université Paris Nanterre sous la direction de Professeur M. Yankel Fijalkow (Université Paris Nanterre)

Équipe d'accueil :

Centre de Recherche sur l'Habitat (CRH)

École nationale supérieure d'architecture de Paris-Val de Seine.

3-15 Quai Panhard et Levassor

75013 Paris

UMR CNRS 7218 LAVUE

(Laboratoire Architecture, Ville, Urbanisme, Environnement)

Université Paris Nanterre

Bâtiment Max Weber-SHS- 4<sup>e</sup> étage

200 avenue de la République

92001 Nanterre

Université Paris Nanterre

École doctorale 395 : Milieux, cultures et sociétés du passé et du présent.

Bâtiment René Remond

200 avenue de la République

92001 Nanterre

Composition du jury

Maryse Bresson, Rapporteuse

Jean-Claude Driant, Rapporteur

Dominique Argoud, Membre du jury

Dominique Belargent, Ancien Responsable des partenariats institutionnels et de la recherche, USH

Francis Deplace, Membre du jury

Christiane Droste, Membre du jury

Claire Levy-Vroelant, Membre du jury

Laurent Nowik, Membre du jury

Yankel Fijalkow, Membre du jury

## Résumé

### **L'offre de logements et de services à destination des seniors dans les stratégies d'adaptation des bailleurs de logements sociaux à la transformation du secteur du logement social. Une comparaison France, Allemagne et Angleterre.**

Les politiques européennes et nationales du logement orientent vers la résidualisation des secteurs d'habitat social autour des publics les plus vulnérables. Les bailleurs de logements sociaux, acteurs centraux de ce champ de l'habitat social, se positionnent en France, Allemagne et Angleterre pour le maintien d'un secteur généraliste en ciblant différents publics, dont les personnes vieillissantes. Nous étudions dans ce travail les stratégies d'offres, regroupant à la fois des typologies de logements et des « services » réservées aux seniors, développées par des bailleurs de trois territoires européens : le Département du Nord, *Greater Manchester* et la Ruhr. L'approche comparative convergente par monographie, a permis d'analyser les discours sur la vieillesse et sur le rôle du logement social, des bailleurs sociaux et des acteurs locaux de l'habitat et de la vieillesse. Les bailleurs des trois pays, partagent la vision des politiques publiques de la vieillesse, dominée par le risque de la dépendance pour la société, qui divisent les locataires âgés en « jeunes seniors autonomes » et « personnes en perte d'autonomie ». L'exclusivité de « services », et leur financement, pour un public âgé, est justifié par le devoir moral de soutien aux aînés. Elle traduit un phénomène d'institutionnalisation ou de désinstitutionnalisation d'activités du secteur et des tendances de marchandisation. En participant au champ du maintien à domicile, les organismes se positionnent en complément des acteurs du *care* et du médico-social et réaffirment leur rôle d'acteurs de l'habitat ordinaire généraliste.

**Mots-clés :** Logement social, vieillissement, personnes vieillissantes, locataires âgés, logement adapté, adaptation au vieillissement, études urbaines comparées, CIFRE, logement seniors, habitat social, bailleur social, services

### **Targeted the older people as adaptation strategies for social housing organisations in time of sectorial changes. A French, British and German comparison.**

European and national housing policies are moving towards the residualisation of social housing sectors for the most vulnerable groups. Social housing landlords, central stakeholders in this field of social housing, are defending in France, Germany and England a generalist sector by targeting different groups, including the elderly. In this work, we study the company strategies, including both housing types and 'services' developed for senior citizens by social landlords in three European territories: the Département du Nord, Greater Manchester and the Ruhr Area. The convergent comparative approach, based on monographs, facilitates the discourses analysis of social landlords and stakeholders of the local housing and ageing policy, on ageing and social housing missions. The public landlords of

the three countries share the vision of public policies on ageing, dominated by the risk of dependency for society. They divide elderly tenants into "young independent seniors" and "people with lack of autonomy". The exclusivity of "services" for the elderly is legitimated by the moral duty to support this part of the population. It highlights a phenomenon of institutionalisation or de-institutionalisation of practices and trends towards business in the sector. By being part of the home care field, the social landlords are taking a stand as a complement to the care and medical stakeholders and assert their position as generalist mainstream home suppliers.

**Keywords:** Social housing, public housing, ageing people, older tenants, adapted homes, comparative urban studies, CIFRE, ageing societies, older people homes, social landlords, services

### **Welche Strategien für eine Anpassung an die Transformation des sozialen Wohnungsbaus entwickeln Wohnungsunternehmen im Bereich des Wohnungsangebots und der Dienstleistungen für Senior:innen**

Europäische und nationale Wohnungspolitikern zielen auf eine Residualisierung des sozialen Wohnungsbaus. Als zentrale Akteure in diesem Feld positionieren sich Sozialwohnungsbauunternehmen in Frankreich, Deutschland und England für die Aufrechterhaltung des generalistischen Sektors, indem sie verschiedene Gruppen, darunter auch ältere Menschen, gezielt ansprechen. Diese Arbeit untersucht die Angebotsstrategien, sowohl Wohnungstypologien als auch Dienstleistungen, für Senior:innen, die von Wohnungsunternehmen in drei europäischen Gebieten entwickelt wurden: dem Département du Nord, Greater Manchester und dem Ruhrgebiet. Der vergleichende Ansatz einer Monographie ermöglicht es, die Diskurse über das Alter und die Rolle des sozialen Wohnungsbaus, der Anbietenden und der lokalen Akteure im Bereich Wohnen und Alter in ihrem Zusammenspiel zu analysieren. Die Wohnungsbauunternehmen in den drei Ländern teilen die Sicht der Politik auf das Alter, die vom „gesellschaftlichen Risiko“ der Abhängigkeit älterer Menschen dominiert wird und ältere Mieter:innen in „selbstständige junge Senior:innen“ einerseits und "Senior:innen, die ihre Selbstständigkeit verlieren" andererseits einteilt. Angeboten, die sich exklusiv an ein älteres Publikum richten, werden mit einer moralischen Pflicht gegenüber dieser Gruppe begründet. Die Analyse dieser Arbeit zeigt, dass die Dienstleistungen Ausdruck der Phänomene der Institutionalisierung oder Deinstitutionalisierung von Aktivitäten des Sozialbausektors und von Tendenzen der Kommerzialisierung sind. Durch ihre Aktivitäten im Feld der häuslichen Pflege positionieren sich die Wohnungsunternehmen als eine Ergänzung zum Care Sektor und dem medizinischen Sektor und stärken und legitimieren damit ihre Rolle als Akteure des allgemeinen gewöhnlichen Wohnungswesens.

**Schlüsselwörter:** Öffentliche geförderte Wohnung, sozialer Wohnungsbau, Alterung der Gesellschaft, Ältere Mieter:innen, Wohnungsanpassung, vergleichenden Stadtforschung, Wohnungsunternehmen, Dienstleistungen, CIFRE

## Remerciements

La réalisation d'une thèse est un travail collectif et ce manuscrit n'aurait jamais vu le jour sans de nombreuses personnes et quelques voyages en train.

Je remercie les membres de mon jury, Dominique Argoud, Dominique Belargent, Maryse Bresson, Francis Deplace, Christiane Droste, Claire Lévy-Vroelant et Laurent Nowik, d'avoir pris le temps de lire ce long manuscrit et pour les échanges à venir.

Je remercie mon Directeur de thèse, Yankel Fijalkow qui par sa réponse à un mail envoyé d'un train Montpellier-Paris a permis à une idée de recherche de s'écrire. Je vous remercie pour ce premier mail et les échanges suivants qui ont permis d'affiner mes réflexions, d'y voir un peu plus clair et de me rassurer à de nombreuses reprises.

Cette thèse n'aurait pas non plus été possible, si Francis Deplace, ancien Directeur Général de Delphis et Del&Coop' n'avait pas répondu « Pourquoi pas » dans un train Paris-Angers à mon idée de thèse Cifre. Je vous remercie, ainsi que Charlotte Limousin, de m'avoir ouvert les portes des secteurs européens de l'habitat social et de m'avoir mis à disposition les ressources et l'espace nécessaires à la réalisation d'un travail de recherche sur plusieurs années. Ce travail ne serait pas celui qu'il est aujourd'hui sans les échanges réguliers sur les enjeux actuels du secteur de l'habitat social qui ont lieu au sein des équipes et réseaux de DELPHIS et DELCOOP'.

Cette thèse a pu être réalisée grâce à la bonne volonté de bailleurs sociaux nationaux et européens. Je remercie le *Ageing Group* d'Eurhonet de m'avoir accepté en son sein pendant plusieurs années. Une pensée particulière va à Nicola, Regina et Julie sans qui l'accès au terrain aurait été bien plus complexe.

Je souhaiterais également *thank* Helen, Detlef, Allegra, Flo et surtout Isabelle pour leur accueil chaleureux dans des contrées pluvieuses et la passion de leur ville respective qu'ils ont su me transmettre. Sans eux, les semaines de terrain n'auraient pas été les mêmes et ne m'auraient pas permis de rencontrer et d'échanger avec tant de professionnels, habitants et bénévoles passionnés par leur sujet. Je remercie l'ensemble de mes interlocuteurs et interlocutrices pour ces riches échanges en vrai ou en visio. J'ai une pensée particulière pour Joël et Jacques, représentants de locataires engagés et passionnés qui m'ont fait visiter les recoins de « leur parc » et fait déguster des spécialités du Nord.

Merci à mes nombreux relecteurs et relectrices sans qui ces pages seraient encore plus difficiles à lire : Juliette, Friedi, Zoé, Yves, Olivier, Julie, Adelynne, Nadège, Viviane, Aurélie, Benjamin, Eva, Grand Pa, Juliana, Océane, Marie, Caroline, Margot, Elissa, Julia et Manel, Kathy.

Cette thèse a également pu être écrite grâce au soutien de mes deux équipes : celle de Del&Coop' et DELPHIS dans le monde HLM et celle du CRH dans le monde de l'ESR.

Merci à Olivier, Clément, Julie, Nathalie et Nadège de m'avoir attendu tant de midis que j'envoie un dernier mail. Merci à Laure et Charlotte pour ces riches échanges sur le vieillissement dans l'habitat social. Merci à Hélène, Adelynne, Sophie et Caro d'avoir supporté

mes papotages et merci à Anne-Claire, Anne et Pierre pour nos repas partagés. Enfin merci à Zackary et Valentin pour le support technique impeccable. Vous ne connaissez pas Yves mais vous faites une super équipe !

Cette thèse doit également beaucoup au 7eme étage de l'ENSAPVS, aux repas et discussions sur les terrasses et la cuisine avec les différents chercheurs et chercheuses qui composent le CRH. Merci, Joséphine et Antoine d'avoir trouvé tant de solutions à ces petits et grands problèmes de la thèse. Merci à Yankel et Clara et les différents participants au séminaire doctoral du CRH pour les nombreux échanges théoriques et de bonnes pratiques nécessaires à l'écriture d'une thèse. Enfin, un grand merci aux membres actuels et passés de la 704. Merci pour les conseils de lecture, merci pour les conseils techniques, merci pour l'expertise administrative, merci pour les relectures, merci pour les rires et les bulles d'air. Un grand merci à Aurélie, Laura et Aurélien pour les « t'inquiète ça va aller ». Merci Mounia, Yaneira et Marianna pour vos sourires qui font penser qu'effectivement cela va aller. Merci, Benjamin, de me rappeler qu'il reste tant de choses encore à lire. Merci, Julia, de nous donner envie de nous baigner dans la Seine. Elissa, Manel, Charlotte et Eva : Ça va aller ! Ne vous inquiétez pas et profitez du moment ! Margot, c'est un plaisir d'être confondue avec toi. Viviane, je suis fière d'avoir créé la « team petites vieilles » du CRH avec toi. Aurore, sans toi ces dernières semaines n'auraient pas été drôles.

Si ces mots marquent la sortie d'un tunnel de quelques mois, *Danke* à Aurore, Alice, Juliana, Konrad, Oli, Océ, Juliette, Hannah, Kathy de m'avoir fait sortir de ma caverne et soutenu pendant ces années. Merci pour ce confinement « pas si horrible », à Hélène, Valentin et Maureen qui a permis de ne pas décrocher, dès le début. Merci à ma famille pour ces étés qui ont permis de travailler dans la bonne humeur. Mia, c'est promis j'arrête de me cacher ! Merci à Clément, Juju, Grand Pa et Grand Ma, Zoé et Julie de m'avoir nourrie. Et merci à toutes et à tous pour ces petites attentions et mots d'amours des dernières semaines !

Un merci particulier à Zoé, Maman, Papa et Clément pour votre présence du quotidien et vos mots et réponses à mes appels paniqués. Papa et Maman, merci pour votre soutien sans faille depuis plus de 30 ans et de m'avoir permis de partir étudier la science politique à Berlin à 17 ans.

Clément, sans tes appels du matin, cette thèse ne serait sûrement pas finie.

Enfin, une pensée à mes quatre grands-parents qui ont nourri ma curiosité et m'ont donné confiance en moi pour ce type d'aventure qu'est la thèse.



## Avant-propos

Le titre exhaustif de la thèse est le marqueur d'une thèse CIFRE réalisée au croisement entre le monde académique et professionnel. Elle est le résultat de trois années d'immersion au sein des secteurs du logement social français et européens et de la rencontre de nombreux de leurs acteurs. La thèse a vocation à s'adresser à la fois à des acteurs professionnels de l'habitat et du vieillissement et au monde de la recherche français et international. Pour cette raison un travail pédagogique de recherche d'équivalence a été effectué ayant pu entraîner des simplifications. La thèse présente, en s'appuyant sur des extraits d'entretiens, la vision de l'habitat social et du vieillissement des acteurs européens de l'habitat social. Ainsi, il a été décidé d'utiliser différentes conventions d'écriture. La forme masculine est la plus couramment utilisée, car correspondant à la vision genrée des acteurs. Certains chapitres sont écrits au féminin pour coller à la réalité des métiers de l'accompagnement social. Ces choix d'écriture sont expliqués en notes de bas de page au cours du texte.

Je remercie les équipes de DELPHIS, Del&Coop', Bolton at Home, Dogewo21, Genossenschaft zu Lünen, GWG, Habitat du Nord, Maisons et Cités, Onwards Home, Partenord, SIGH, Six Town Homes, Southway Housing Trust, UKBS et Wigans Council home qui ont permis à ce travail recherche et de terrain d'avoir lieu. Ces données ont été enrichies grâce aux échanges avec la Caritas, le SPD et die Grünen de Dortmund, l'association GAPAS, la ville de Valenciennes, l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille métropole, la CLCV, UFC Que Choisir et la CGT du Nord, Mieterverein Dortmund, Aréli, la DDTM du Nord, l'Association interface, le Réseau Habitat Participatif, le réseau Afev, le réseau Cohabilis, Les Maisons de Marianne, Coop d'habitat, L'APAVE, Housing Europe, l'ADIL du Nord, Bury Council, Greater Manchester, Wigan Council, La ville de Dortmund, InWi-Institut, le ministère de l'intérieur, des communes et de la construction du Land de Westphalie du Nord, la ville de Unna, L'association WIR, L'association Kreuzviertelverein, le bureau pour l'adaptation des logements de NRW, le Landkreis de Unna, la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole, Le Cluster Senior, Eurasanté, la Région Hauts-de-France, le centre de quartier de la Chasse Royale, le Stadtteilzentrum Süd à Unna, le Quartiermanagement Nordstadt de Dortmund, le Quartiermanagement de Königsborn Unna, Greater Manchester CMVO, l'AGDN, l'UDCCAS, URIOPSS, Humanis-Malakoff pour l'agirc arrco, la CARSAT, la Métropole Européenne de Lille, le Département du Nord, l'association la vie devant soi, l'association des Petits frères des pauvres de Lille, Waat'home, l'AGDV, le Clic de Valenciennes, Center for Ageing Better, l'école d'architecture de l'Université de Manchester, Bolton Council, AGUK Bolton, La Diakonie Dortmund, le Seniorenbüro de Dortmund, La commune de Lünen, L'Ökumenische Zentrale für Altenhilfe de Schwerte, le Soziales Zentrum, l'association Génération et Culture, la foncière solidaire Novoloco et l'équipe Care and Repair de Manchester.

La transformation de ce matériel de terrain en thèse est le résultat d'échanges tout au long du projet de recherche avec Yankel Fijalkow, Marie-Hélène Bacqué, Matthieu Gimat et Dominique Argoud, Dominique Belargent, Maryse Bresson, Francis Deplace, Christiane Droste, Claire Lévy-Vroelant et Laurent Nowik.



## Sommaire

|   |     |
|---|-----|
| Résumé.....   | 4   |
| Remerciements .....   | 6   |
| Avant-propos.....   | 8   |
| Sommaire .....  | 10  |
| Acronymes.....  | 13  |
| Introduction générale.....  | 15  |
| Première partie : .....   | 31  |
| Des gestionnaires européens de logement sociaux préoccupés par le vieillissement des locataires ..                                    | 31  |
| Chapitre 1 : Prise de conscience des bailleurs sociaux français face au vieillissement : l'émergence d'une thèse en CIFRE.....        | 40  |
| 1. Rencontres entre le secteur de l'habitat social français et de la vieillesse.....  | 42  |
| 2. Une thèse comparative .....  | 50  |
| 3. Une méthode qualitative .....  | 71  |
| Chapitre 2 : Qu'est-ce que le logement social ? : Exemple du secteur français .....   | 82  |
| 1. A qui s'adresse le logement social : Qui sont les locataires du parc social ? .....  | 83  |
| 2. Qu'est-ce que le produit logement social ? .....   | 89  |
| 3. Qui sont les acteurs du logement social ?.....   | 99  |
| 4. Le financement du logement social .....  | 103 |
| Chapitre 3 : Comparer l'habitat social en Europe : Le cas de l'Allemagne et de l'Angleterre .....                                     | 108 |
| 1. Le système de logement social anglais : un système résiduel ?.....   | 109 |
| 2. Le système de logement social allemand : un secteur provisoire ?.....  | 133 |
| Chapitre 4 : Les politiques vieillesse : cadres de l'analyse comparée .....   | 156 |
| 1. Politiques vieillesse en France : des politiques orientées autour du concept de dépendance 159                                     |     |
| 2. Politiques vieillesse en Allemagne : Le risque dépendance institutionnalisé .....  | 172 |
| 3. Politiques vieillesse en Angleterre : entre la <i>NHS</i> et l'action sociale .....  | 183 |
| Chapitre 5 : Des politiques de l'habitat et de la vieillesse sur plusieurs échelles : quelle place pour les bailleurs sociaux ? ..... | 197 |
| 1. Politiques locales de l'habitat : de la planification au peuplement .....  | 199 |
| 2. Politique de la vieillesse : une politique de réseau .....   | 213 |
| 3. Un mille-feuille administratif qui crée des interstices .....  | 227 |
| Chapitre 6 : Les bailleurs sociaux : de la gouvernance de l'habitat à acteurs des réseaux locaux de l'habitat seniors.....            | 235 |
| 1. Bailleurs et collectivités territoriales entre dépendance, partenariat et relation commerciale .....                               | 236 |

|  |     |
|--|-----|
| 2. Les points de rencontre entre les politiques de l’habitat et de la vieillesse : quelle place pour les bailleurs sociaux ?.....        | 257 |
| Conclusion de la première partie .....   | 280 |
| Deuxième Partie : .....  | 284 |
| Des stratégies seniors au service de bailleurs généralistes .....  | 284 |
| Chapitre 7 : Des typologies d’habitat social seniors en réponse à des images de la vieillesse.....                                       | 289 |
| 1. Des logements pour seniors actifs et acteurs .....  | 296 |
| 2. Des logements pour seniors autonomes.....   | 304 |
| 3. Des logements pour seniors vieillissants en perte d’autonomie .....   | 322 |
| 4. La vieillesse comme processus .....   | 342 |
| Chapitre 8 : Une Définition du logement social adapté : entre adaptation technique du bâti, prévention et activation des locataires..... | 352 |
| 1. Face aux habitants âgés : approches paternalistes, éducatives et interventionnistes .....   | 354 |
| 2. Les normes de l’habitat social adapté .....   | 374 |
| Chapitre 9 : Les « services » pour s’adapter aux transformations du secteur .....  | 396 |
| 1. Comprendre le concept français de « service » par la comparaison européenne.....  | 399 |
| 2. D’innovation à institution de l’habitat social : le développement de formes d’habitat .....   | 445 |
| Chapitre 10 : Stratégies seniors : une segmentation pour éviter la sectorialisation ? .....  | 461 |
| 1. Différents types de segmentation du parc à destination des personnes vieillissantes .....   | 463 |
| 2. Le choix de la vieillesse comme stratégie de développement .....  | 494 |
| Chapitre 11 : Quand le maintien à domicile permet d’affirmer son rôle d’acteur généraliste de l’habitat .....                            | 510 |
| 1. Le maintien à domicile ancre les bailleurs dans le champ de l’habitat.....  | 511 |
| 2. Les valeurs du logement social généraliste .....  | 528 |
| Conclusion de la deuxième partie .....   | 545 |
| Conclusion générale .....  | 547 |
| 1. Différentes stratégies seniors pour différents types de bailleurs .....   | 547 |
| 2. Discussions .....   | 554 |
| 3. Et après ? : perspective de la recherche .....  | 559 |
| 4. Que retenir ? : perspectives pour le secteur de l’habitat social français.....  | 560 |
| Bibliographie.....   | 563 |
| Ouvrages et articles scientifiques.....  | 563 |
| Rapports, articles de journaux, sites internet et expositions :.....   | 584 |
| Données statistiques .....   | 590 |
| Textes juridiques .....  | 592 |
| Annexe.....  | 594 |
| Lettre de prise de contact .....   | 594 |

|  |     |
|--|-----|
| 1. Lettres de prise de contact pour les acteurs français .....           | 594 |
| 2. Lettres de prise de contact pour les acteurs anglais .....            | 595 |
| 3. Lettres de prise de contact pour les acteurs allemands.....           | 596 |
| Guide d'entretien .....  | 598 |
| 1. Thématiques de l'entretien .....                                      | 598 |
| 2. Introduction de l'entretien.....                                      | 601 |
| 3. Guides détaillés en français par typologie d'acteurs .....            | 601 |
| 4. Exemple de guide d'entretiens allemands : Les bailleurs sociaux ..... | 620 |
| 5. Exemple de guide d'entretiens anglais : Les bailleurs sociaux.....    | 623 |
| Tableaux de travail .....  | 627 |
| Tables des illustrations .....   | 634 |
| Table des figures.....   | 634 |
| Table des tableaux.....  | 636 |
| Table des matières .....   | 638 |

## Acronymes

AdUM : Agence d'urbanisme de Lille métropole

ANGDM : Agence Nationale pour la Garantie des Droits des Mineurs

ALMO : *Arm Length Management Organisation*

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

APA : Allocation Personnalisée d'Autonomie

APL : Aide Personnalisée au Logement

AR HLM : Association Régionale HLM

ARS : Agence Régionale de Santé

ASH : Aide Sociale à l'Hébergement

ASPA : Allocation de Solidarité aux Personnes Agées

ASV : Adaptation de la Société au Vieillessement (loi dite)

AG : Aktiongesellschaft – Entreprise avec actions

BRS : Bail Réel Solidaire

CA : Conseil d'Administration

CAF : Caisse d'Allocations Familiales

CAL : Commission d'Attribution des Logements

CALEOL : Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

CASF : Code de l'Action Sociale et des Familles

CAVM : Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CCH : Code de la Construction et de l'Habitat

CCI : Chambre Commerciale et de l'Industrie

CDC : Caisse des Dépôts et de Consignation

CESU : Chèque Emploi Service Universel

CESF : Conseillère en Economie Sociale et Familiale

CLIC : Centre Local d'Information et de Coordination gérontologique

CNAV : Caisse Nationale de Vieillesse

CNSA : Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie

CRH : Centre de Recherche sur l'Habitat

CIFRE : Convention Industrielle de Formation pour la REcherche

CIL : Conférence Intercommunale du Logement

CSTB : Centre Scientifique et Technique du Bâtiment

DALO : Droit Au Logement Opposable

DDT : Direction Départementale des Territoires

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

DG : Directeur Général

EHPA : Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées

EHPAD : Etablissements Hospitaliers pour Personnes Agées Dépendantes

ELAN : Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (loi dite)

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

ERBM : Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier

|  |  |
|--|--|
| ERP : Etablissement Recevant du Public   | RDA : République Démocratique d'Allemagne  |
| ESH : Entreprise Sociale d'Habitat   | RFA : République Fédérale d'Allemagne  |
| FSL : Fond de Solidarité pour le Logement  | RLS : Réduction de Loyer de Solidarité   |
| GIR: Groupe Iso-Ressource  | RSE : Responsabilité Sociétale des Entreprises   |
| GmbH : Gesellschaft mit Beschränkter Haftung – entreprise à responsabilité limitée | SA : Société Anonyme   |
| HBM : Habitat à Bon Marché   | SAAD : Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile   |
| HLM : Habitation à Loyer Modéré  | SEM : Société Economique Mixte   |
| IAP : Instruments d'Action Publique  | SEPIA : Secteur Expérimental pour une Programmation Innovante de l'habitat des Personnes Agées   |
| KfW : Kreditanstalt für Wiederaufbau – banque publique de crédits allemande        | SIEG : Service d'Intérêt Economique Général  |
| LS : Logement Social   | SLS : Supplément de Loyer Solidaire  |
| MAPAD : Maisons d'Accueil de Personnes Agées Dépendantes                           | SSIAD : Service de Soins Infirmiers A Domicile   |
| MEL : Métropole Européenne de Lille  | TFPB : Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties   |
| NHS : <i>National Health System</i>  | TVA : Taxe à la Valeur Ajoutée - VAT   |
| NMP : Nouveau Management Public  | USH : Union Sociale pour l'Habitat   |
| NRW : Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie  | VAT : Taxe à la Valeur Ajoutée – TVA   |
| PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées   | WBS : <i>Wohnberechtigungsschein</i> – Autorisation de logement donnant accès au logement social |
| PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration   |  |
| PLH : Programme Local d'Habitat  |  |
| PLS : Prêt Locatif Social  |  |
| PLUS : Prêt Locatif à Usage Social   |  |
| PMR : Personne à Mobilité Réduite  |  |
| PSD : Prestation Spécifique Dépendance   |  |
| PSP : Plan Stratégique de Patrimoine   |  |
| OMS : Organisation Mondiale de la Santé  |  |
| OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat                            |  |
| OPH : Office Public de l'Habitat   |  |

## Introduction générale

Le logement social et public est défini par les acteurs européens du logement et la communauté scientifique comme un secteur de l'habitat qui permet par son encadrement l'accès à un logement décent et abordable aux personnes qui ne pourraient pas y avoir accès sur le marché (Czischke 2009; Van Sparrentak 2020). Pour compléter cette définition et comprendre les enjeux du logement social, il est nécessaire de s'intéresser aux publics à qui s'adresse le logement social, le fonctionnement de ce secteur aux marges du marché et les difficultés auxquelles il peut être confronté. Ces différents aspects participent aux difficultés que les acteurs de l'habitat social et les chercheurs et chercheuses rencontrent pour définir le logement social.

Tout d'abord, les publics ciblés par le secteur du logement social varient selon les pays. Certains pays voient le logement social comme une offre de logement ouvert à tous. Et défendent une vision universaliste de leur parc de logements (Esping-Andersen, 1990; Houard 2011). D'autres pays mettent en place des critères d'attribution basés sur les revenus, pour cibler les plus pauvres dans les systèmes résiduels comme en Angleterre ou la classe moyenne dans les systèmes généralistes comme en France (Houard 2011; Scanlon, Fernández Arrigoitia, et Whitehead 2015). Une fois le public défini, les systèmes choisissent des critères et processus d'attribution pour identifier les personnes exclues du marché du logement sur la base des revenus, de la structure du ménage, de l'âge, des parcours de vie... Selon le droit de l'habitat allemand, les femmes enceintes sont identifiées comme le groupe le plus prioritaire<sup>1</sup>. Le choix des futurs habitants peut être à la charge de la commune, comme en Angleterre, du gestionnaire, comme dans la majorité des cas en Allemagne, par les habitants dans l'habitat collaboratif ou un groupement d'acteurs regroupant des élus, représentants du bailleur, représentants des locataires comme en France (Scanlon, Whitehead, et Fernández Arrigoitia 2014). L'attribution est à la fois une décision sociale, politique et économique et reflète des relations de pouvoirs entre les différents acteurs de l'habitat. En effet, les processus d'attribution sont régulés par la législation des pays afin de séparer « le marché social » du marché immobilier privé<sup>2</sup> (Kemeny 2006), mais restent source d'interrogation pour les habitants et les acteurs par leur complexité ou manque de transparence (Sala Pala 2005). De plus, dans une société et un système politique prônant de plus en plus l'individualisation et la de-standardisation (Castel 2009), le secteur du logement social se retrouve à devoir choisir entre le développement de logements conçus pour tous et de logements spécifiques par publics.

---

<sup>1</sup> §5a Sondervorschriften für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf -Wohnungsbindungsgesetz WoBindG

<sup>2</sup> système dualiste



Le logement social n'étant pas (que) régulé par le marché immobilier, différents modèles de financement et contreparties ont été envisagés par les Etats. En Europe, les acteurs publics accordent des subventions, des prêts à taux très bas ou des réductions fiscales en échange de loyers fixes ou un droit de réservation. Les communes participent activement en mettant à disposition des terrains et subventions (Scanlon, Fernández Arrigoitia, et Whitehead 2015). Des acteurs institutionnels comme les Églises peuvent également participer aux coûts de construction. La gestion du bâtiment s'autofinance par les loyers qui remboursent les emprunts. Le montage des opérations prend en compte les loyers finaux pour équilibrer les opérations. Ces systèmes montrent l'implication de l'Etat et des collectivités territoriales dans la création de logements sociaux qui sont des outils de politiques de logement. En étant à la fois objet et outil des politiques, le logement social dépend des orientations politiques et du contexte : les subventions s'assèchent, car les priorités ont changé, les taux accordés varient, les terrains deviennent rares, les conditions augmentent. Cela contraint les acteurs du logement social à adapter leurs pratiques, à chercher des financements alternatifs au dépens parfois de la construction de logement social. En Allemagne les taux très faibles des marchés ont, un temps, remplacé les crédits publics trop contraignants. Le logement social est utilisé par les Etats pour créer (rapidement) une offre de logement lors des périodes tendues d'accès au logement afin de loger une population de plus en plus nombreuse et remplacer des logements insalubres. Une fois une certaine adéquation entre l'offre et la demande de logements atteinte, la construction de logements sociaux a baissé puis chuté (Niethammer 2021b; Driant 2016a; Stébé 2016). L'Etat s'est retiré de la production de logements (Pickvance 1990; Malpass 2008). On observe aujourd'hui une tendance qui repart à la hausse limitée avec de nouveau un important besoin de logements. La raréfaction du foncier et son prix dépendant des mécanismes du marché immobilier (Holm 2020), complexifie la maîtrise des coûts de construction de logement social pourtant nécessaire. À la différence des investisseurs privés, les constructeurs de logements abordables ne peuvent pas reporter les coûts du foncier sur les futures locataires ou acquéreurs.

L'accès au logement tend à être défini comme un droit universel comme le montre la proposition de résolution du Parlement Européen du 21 janvier 2021 et l'avis du Comité Economique et social européen de 2020 (Hencks et Edelényi 2020; Van Sparrentak 2020). Le logement étant à la fois un bien de consommation et un bien public (Malpass 2008) cela provoque des débats, des crispations et l'évolution des législations. On observe un secteur dépendant des mandatures et des enjeux de société. Ainsi la situation climatique actuelle poussant le secteur du bâtiment à se réinventer, le logement social et public est incité à montrer l'exemple en termes d'économie d'énergie et de diminution des émissions de carbone en faisant souvent plus que les autres acteurs du secteur. « Cet engagement » peut être provoqué par la législation ou les conditions de financements (Lascoumes et Le Galès 2005). Parallèlement, les acteurs du logement social européens sont appelés à être plus compétitifs, à réduire leurs coûts de fonctionnement et à standardiser leurs pratiques (A. P. Blessing 2014; Czischke, Gruis, et Mullins 2012). Cette tendance observée à travers l'ensemble des politiques publiques s'explique par une volonté de diminuer les dépenses de l'Etat,

d'autonomisation des différents acteurs publics tout en facilitant le contrôle de l'Etat sur ces acteurs (Lane 2002). Pour cela, les organismes sont appelés à fusionner et mutualiser des fonctions. La valse aux rachats, fusions, transformations a commencé en 1990 en Angleterre (Malpass 2000) et s'illustre en France par la loi ELAN et la fusion des organismes HLM qui limite la taille d'un organisme à 10 000 logements.<sup>3</sup> Dans une recherche de nouvelles ressources financières et dans un secteur de plus en plus concurrentiel, les bailleurs sociaux européens font également évoluer leurs activités entre diversification et recentrage sur les activités de gestion locative et de construction.

Pour finir, le secteur du logement social est un monde forgé de normes et de représentations, voire de stéréotypes. Le logement social et public évoque à travers l'Europe à la fois des images d'espaces ségrégués, de pauvreté, de tristesse, d'habitants vulnérables et dangereux ou bien, celui d'un habitat qui protège, qui fédère, qui regroupe et de qualité. Il est pensé pour tous ou seulement pour les plus pauvres. Il faut le mériter ou est un logement comme un autre...(Niethammer 2021a) Parler d'habitat social permet de comprendre en quoi le logement social est aussi une construction sociale et de révéler ses nombreuses contradictions. Par la comparaison internationale, on commence à percevoir des contradictions internes ou imposées par l'extérieur aux organismes constructeurs et gestionnaires de logements sociaux : comment peut-on s'adresser à des populations de plus en plus précaires tout en baissant des financements ? Pourquoi faire appel à des promoteurs privés pour développer la Vente en Etat Futur Achèvement (VEFA) et limiter ainsi l'activité de construction, mais parallèlement développer l'accession à la propriété et la vente HLM réduisant un stock de logements déjà insuffisant ? Comment faire évoluer les logements selon les besoins des habitants tout en assurant leur existence pour les 30 prochaines années ?

### *Les enjeux du vieillissement*

S'il est difficile de définir le logement social, il en est de même pour la vieillesse et le vieillissement. Certes, la population mondiale vieillit, un Européen sur cinq a plus de 65 ans. Ces chiffres interrogent et alarment la société et les acteurs politiques à la fois par l'ampleur, les images que la vieillesse nous renvoie et ses possibles conséquences pour la société. Une fois ce constat fait, il est difficile de définir ce qu'est le vieillissement ou la vieillesse. Le vieillissement est le processus d'avancée en âge qui entraîne des modifications de perceptions, de capacités, de besoins et de représentations de l'environnement (Gucher et al. 2015; G. Backes et Clemens 2013; Bengtson et al. 2016). Il est, cependant, généralement confondu avec l'état de vieillesse soit une phase de la vie (Settersten et Bengtson 2016). Alors qu'il est facile de définir la fin du processus et de décrire une étape de notre vie, son début reste flou. La vieillesse et le vieillissement sont des constructions sociales (Schroeter et

---

<sup>33</sup> 10 000 logements pour un Office Public d'Habitat et 12 000 logements pour une Société Anonyme d'HLM

Künemund 2020), entre autres, utilisées par l'Etat pour définir des catégories d'âge et délimiter des bénéficiaires de l'action publique en utilisant l'âge numéraire (Igl 2020).

Le vieillissement de la population s'explique à la fois par l'augmentation numérique d'un groupe de personnes partageant le même âge numéraire, aujourd'hui à partir de 60 et 65 ans par rapport à l'ensemble de la population totale (Dumont 2010). Cette géronto-croissance s'explique à travers plusieurs aspects ; l'augmentation de l'espérance de vie qui décale vers le haut les générations de 60 ans et plus, une génération qui atteint de plus en plus les 60 ans par rapport aux précédentes et une génération numériquement importante suite au baby-boom. En Europe en 1950, l'espérance de vie se situait autour des 60 ans pour 80 ans aujourd'hui (« Espérance de vie » s. d.). Cependant, ces tendances générales gommant les différences territoriales. En effet, certains territoires, comme les territoires ruraux ou les centres urbains, observent une migration positive de retraités. Les territoires ruraux sont également vieillissants dû, eux, à un exode des populations les plus jeunes vers les bassins d'emploi, autour des métropoles. Les statistiques et le dynamisme font de ces territoires des espaces jeunes pouvant cacher la présence non négligeable de personnes vieillissantes et les enjeux du quotidien en ville (Bernard-Hohm 2010). En regardant la vieillesse et le vieillissement comme une phase de « pertes » de capacités physiques et psychiques nécessitant une adaptation des comportements des personnes et un soutien externe technique ou humain, on se concentre sur les questions de santé et les questions liées aux inégalités sociales passent au second plan. La vieillesse est source d'inégalité ; inégalité d'accès aux ressources et inégalité face à la maladie qui touche différemment les personnes selon leur parcours de vie, leur lieu de vie et les discriminations et fragilités auxquelles elles ont pu être confrontées au cours de leur vie (Brettschneider et Klammer 2020; Horn, Schröer, et Schweppe 2020; O'Rand 2016). Malgré des revenus moyens des retraités français supérieurs à la moyenne nationale grâce à l'introduction du droit à la retraite en 1945 et le plein emploi des 30 glorieuses, des inégalités de richesses, sociales et donc de santé s'observent au sein des 60 ans et plus. Il y a, ainsi, 10 ans d'écart d'espérance de vie en bonne santé entre un ouvrier et un cadre et 9,5% des retraités français vivent sous le seuil de pauvreté (« France, portrait social - France, portrait social | Insee » s. d.). Les plus touchées par la précarité durant leurs dernières années sont les femmes dépendantes de la retraite de leur conjoint et/ou de l'aide sociale. Les personnes qui ont connu un parcours migratoire et pour lesquelles l'ensemble de leurs droits sociaux ne sont pas reconnus. Enfin, les personnes invalides et celles qui ont touché de faibles revenus (O'Rand 2016; Horn, Schröer, et Schweppe 2020). De plus, si les femmes et les immigrés ont été les premiers à connaître des interruptions de carrières, les générations de la fin du plein emploi ont subi des pertes de ressources (Castel 2009; Hudson 2016). Les périodes de stress que représentent les périodes de chômage, les maladies ou encore les séparations sont des facteurs influençant les conditions de vie à la vieillesse (Grenier et al. 2017). Ces personnes aux parcours non linéaires et touchées par la précarité sont nombreuses dans le parc social. Ainsi près d'un ménage sur trois vit sous le seuil de pauvreté dans le parc français (Union Sociale pour l'Habitat 2021a).

Alors que le logement social était vu comme un coup de pouce vers l'accèsion à la propriété des jeunes familles, il est pour beaucoup de ses habitants devenu le seul secteur d'habitat accessible pour eux en raison des coûts du marché (Fondation Abbé Pierre 2018; Lévy et Fijalkow 2010). Même si en France les locataires du parc social ne représentent que 11% des plus de 60 ans, ils sont 30% des détenteurs de baux HLM en France et en Angleterre. En France, la génération des 50 à 60 ans représente 20% des détenteurs des baux HLM et passés 60 ans, la courbe de l'accèsion à la propriété baisse (Laferrère 2006; Fondation Abbé Pierre 2018; Fijalkow 2016). Ces locataires sont « prisonniers » du parc et sont rejoints par 8% de demandeurs venant du secteur privé ou d'anciens propriétaires (Ministère du logement et de l'habitat durable et Union Sociale pour l'Habitat 2019). L'analyse des demandes en France montre que le taux de satisfaction de la demande des 60 ans et plus est de 7 points plus faibles que pour l'ensemble des demandeurs (à 22%). Cela s'explique par une offre trop faible de logements adaptés par rapport aux critères de demandeurs plus exigeants. En effet, plus on passe du temps dans un logement plus celui-ci a des chances de devenir un lieu de ressource et plus le déménagement doit être motivé et justifié. (Pani-Harreman et al. 2020; Naumann et Oswald 2020; Clément, Rolland, et Thøer-Fabre 2007).

Le logement est considéré, dans les études en gérontologie, comme une ressource centrale qui participe à la compensation d'une perte de capacité ou symbolise une volonté de se concentrer sur l'essentiel (Pani-Harreman et al. 2020; Pichler 2010). Le lien habitat et vieillissement est théorisé par des notions comme *ageing in place*, « vieillir chez-soi », (Clément, Rolland, et Thøer-Fabre 2007; Pani-Harreman et al. 2020; Naumann et Oswald 2020). Le logement devient lieu de ressource et d'identité sociale : il est à la fois l'image que l'on reflète vers l'extérieur et son propre reflet (Trevidy et al. 2011; Häußermann et Siebel 2021). Il est également un espace temporel ressource qui fait le lien entre les souvenirs du passé, le présent et ce qui est à transmettre dans le futur (Scharlach et Moore 2016). Il est un espace connu qui rassure et permet le développement d'habitudes qui protègent et compensent les possibles pertes physiques. Il est un lieu refuge par rapport à l'extérieur. Les changements de perceptions et les habitudes du vieillissement apparaissent en lien avec des espaces (Scharlach et Moore 2016). Le logement s'adapte et se modifie pour rester une ressource. Les défenseurs du *successful ageing* (Baltes et Baltes 2010) parlent d'un besoin d'anticipation, mais cela interroge sur l'âge de l'anticipation et sa forme. Le logement et son environnement peut également provoquer et matérialiser le vieillissement et la vieillesse en étant inadapté pour ses habitants, pour des raisons matérielles et, ou économiques. En effet, les études montrent qu'avec l'avancée en âge la distance des déplacements diminue et le quartier devient l'échelle de vie la plus plébiscitée: on s'engage à l'échelle du quartier, on s'intéresse à la politique du quartier, on se déplace dans le quartier et on s'y distrait (Naumann et Oswald 2020). Cela explique le rôle de plus en plus important accordé par les politiques locales à l'échelle de la ville et du quartier (Buffel, Phillipson, et Rémillard-Boilard 2019). Cependant tout comme le logement, il peut participer et accélérer le vieillissement, en ne permettant pas son appropriation par les résidents vieillissants par manque d'infrastructures et la présence d'obstacles et nuisances... De plus, les personnes vulnérables vivent souvent

dans des espaces eux-mêmes vulnérables qu'elles souhaiteraient pouvoir adapter ou quitter. Les personnes vieillissantes sont donc confrontées à deux choix: soit changer de pratiques pour continuer à atteindre leurs objectifs ou réduire leurs objectifs (Scharlach et Moore 2016). Ainsi, par l'étude du vieillissement on retrouve les principes de la sociologie de l'expérience ou la construction sociale de la vieillesse comme somme des résultats et facteurs des politiques publiques, du vécu des personnes et de la perception que les personnes vieillissantes ont d'elles-mêmes et de leur vie.

Afin d'identifier les différents types de représentations, il est nécessaire d'étudier les politiques publiques. Ainsi l'Etat social, en se développant en même temps que l'industrie, a rapidement identifié les vieillards comme des sujets méritants l'aide sociale et un soutien social. L'aide financière de l'Etat (et des associations) pouvait permettre aux vieux « bons pauvres » de survivre, quand les familles ne pouvaient pas s'occuper d'eux. Cette assistance rentre dans le devoir moral de l'Etat et de la collectivité vis-à-vis des personnes vulnérables. Les personnes âgées sont donc vues historiquement sous l'angle de leur vulnérabilité et de leur incapacité (Castel 2009; Hudson 2016; Capuano 2018). Les Etats sociaux européens développent au cours du XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècle l'idée de droits sociaux identiques pour tous indépendamment des possessions matérielles grâce à la communauté nationale et le salariat. Ce droit est créé grâce à la cotisation liée au travail et donne accès à la retraite comme la suite et la valorisation des années de travail. Cette retraite doit permettre aux personnes de continuer à participer à la société sans être dépendantes de l'assistance sociale, la retraite ayant été légitimement gagnée. En France, le système dépend des cotisations et salaires alors qu'il est universel dans d'autres systèmes comme en Angleterre où il dépend de l'impôt. L'idée de reconnaissance de la personne âgée par le versement d'une pension existe, mais cette pension se doit d'être complétée par des pensions privées. Aujourd'hui avec la volonté de faire baisser les dépenses de l'Etat, le vieillissement est présenté comme un risque pour l'Etat social incapable d'absorber toutes les dépenses d'une population vieillissante. Les personnes âgées qui ont pu permettre le développement de l'Etat social avec la généralisation à l'ensemble de la population des aides réservées aux plus vulnérables sont maintenant vues comme un risque (Hudson 2016).

De plus avec la volonté d'individualisation des services, des aides et la dé-standardisation des offres sociales, les personnes sont tenues responsables de leur propre vieillissement qu'elles se doivent d'anticiper. Les personnes vieillissantes sont responsables d'elles-mêmes comme l'illustrent l'image du client et le concept marketing du *golden age* (Pichler 2010) gommant les inégalités existantes. Les politiques de la vieillesse séparent ainsi la vieillesse en deux avec de jeunes seniors au pouvoir d'achat pouvant participer à la société en consommant et en s'engageant (par le travail ou l'engagement associatif) et des personnes âgées dépendantes (Argoud, Bresson, et Jetté 2022).

*Viellissement et Logement social : des réponses adaptées ?*

Comme énoncé précédemment, 30% des logements sociaux sont habités en France par des plus de 60 ans qui ne quitteront, pour la majorité, pas le secteur du logement social, à part peut-être pour un hébergement médicalisé. Pour le secteur du logement social, le vieillissement de ses habitants représente l'immobilisation d'une partie de son parc pour une longue période. En Angleterre, le logement social propose la dernière forme de contrat d'habitation à durée indéterminée et les locataires allemands n'ont pas à justifier de leur ressource une fois rentrés dans un logement social. On observe donc un parc de logement qui s'adresse à des publics vulnérables sans pour autant pouvoir se renouveler à cause d'un taux faible de constructions, de rotations et de départs du parc. Le vieillissement des locataires du parc social permet de s'interroger sur le besoin en nouveaux logements, les moyens de l'adapter aux besoins de toutes les générations et de le rendre le plus durable possible.

Le vieillissement est souvent associé à une réduction de la taille des ménages avec le départ des enfants et le décès d'un.e conjoint.e sans pour autant entraîner un déménagement. On retrouve ainsi des personnes seules occupant de grands logements familiaux, le T3 étant le standard. L'occupation homogène d'un parc de logement par une ou deux générations sur toute une vie peut avoir des effets sur les infrastructures à proximité : des écoles sans enfants, des institutions non adaptées. Pour les gestionnaires, ce sont aussi des risques d'impayés ou de mauvais entretien de logement trop grand. Le fonctionnement du marché immobilier rend des petits logements neufs techniquement adaptés et, ou dans un environnement proposant des ressources généralement plus chers que de grands logements d'une trentaine d'années. L'équipement moderne d'un logement n'est pas suffisant pour motiver le déménagement de résidents satisfaits de leur logement. Cela interroge à la fois les raisons des mutations, l'homogénéisation des loyers d'un même territoire, les conséquences des coûts de construction dans le logement social, mais également les modes et temporalités d'occupation du logement par les habitants. Ces pièces vides ne le sont peut-être pas toute l'année, pas toute la semaine : les habitants peuvent accueillir et loger des membres de leur famille régulièrement. Ces pièces supplémentaires permettent la garde des petits-enfants ou l'hébergement d'un proche pendant une période plus ou moins courte et ainsi participer à la solidarité intergénérationnelle. En France, près de 15% des 3 à 6 ans sont gardés le mercredi par les grands-parents<sup>4</sup> (Kitzmann 2016, 17). De plus, la perte de repères, les troubles psychiques ou physiques liés au vieillissement peuvent modifier l'utilisation et l'appropriation du logement et de ses extérieurs devenant inadéquates selon le gestionnaire des lieux et des autres habitants. Le changement d'usage peut entraîner des troubles de voisinage ou des sanctions de la part du bailleur. La cohabitation sur un même lieu de vie de générations et de différentes représentations de l'habiter peut être, à la fois, bénéfique et sources de conflits (Torres 2020). Sans avoir une vision binaire des relations intergénérationnelles, les gestionnaires de logements sociaux s'intéressent aux initiatives qui favorisent la solidarité et

---

<sup>4</sup> Selon les données de la Direction de la Recherche, des Etudes, de l'Evaluation et des Statistiques (DREES)

la mixité à l'échelle des immeubles. Le logement social<sup>5</sup> est, également, présent sur l'ensemble des territoires : de l'ultra centre des métropoles urbaines aux communes rurales. Les gestionnaires d'habitat social sont donc confrontés à des environnements pouvant être ou non des ressources pour les locataires. Ainsi les bailleurs sociaux en zone rurale ont noté l'augmentation de la part des 60 ans et plus dans leur parc plus tôt que ceux en zones tendues. Ils accueillent ainsi des habitants du secteur privé qui souhaitent intégrer le parc social afin de se rapprocher des services et des transports. Les logements « à la campagne » peuvent être un atout commercial lors de l'aménagement des habitants et se transformer en obstacle à une autre période de la vie. Les bailleurs sociaux ruraux ont développé des partenariats avec les différents acteurs du vieillissement et profitent de réseaux gérontologiques relativement petits qui facilitent l'identification des acteurs et par les acteurs.

Un autre enjeu du parc de logement social est sa difficile adaptation à la perte d'autonomie. En effet, la majorité du parc a été construite dans les années 1960 et 1970 sans norme d'accessibilité (autonomie) sur un modèle standardisé. Afin de réduire les coûts de construction, les circulations ont été réduites. Pour limiter les coûts de gestion les ascenseurs sont évités là où la loi ne les impose pas. Si, dans sa majorité, ces logements ont été isolés énergétiquement au cours des dernières décennies, ils nécessitent, au regard du vieillissement, l'installation d'équipements coûteux (douche à l'italienne, w.c. rehaussés...). Les gestionnaires de logements sociaux sont donc confrontés au financement de ces nouveaux travaux et aux choix stratégiques de l'adaptation au cas par cas ou par standardisation et massification.

La perte d'autonomie confronte les gestionnaires de logement à des questions sociales et médicales qui vont au-delà de leur rôle de logeur. Alors que les acteurs du médico-social et des politiques de la vieillesse ont longtemps vu les bailleurs sociaux seulement comme des constructeurs-gestionnaires, des partenariats se développent et s'institutionnalisent pour, avant tout, faciliter le travail de chacun par un meilleur partage d'information (Argoud 2011). En Angleterre, le rôle social de plus en plus important des bailleurs leur permet aussi l'accès à de nouveaux financements. Les bailleurs sociaux se retrouvent confrontés aux champs du médico-social, du social et de l'accompagnement ce qui amène à une transformation de leurs activités, voire de leur identité. Ils se questionnent sur la nécessité ou non de développer de nouveaux services à destination de publics ciblés afin d'assurer des recettes commerciales ou d'accompagner socialement les locataires. Ces réflexions nécessitent de penser les destinataires, l'organisation de ces nouveaux services et leurs coûts. Les grandes tendances envisagées ou observables sont l'aide à la personne, l'accompagnement social, l'animation sociale et l'innovation technique. Le développement de services pour un public particulier questionne le rôle « généraliste » du bailleur social et sa possible spécialisation comme cela a pu historiquement être le cas en Angleterre, avec les *Housing Associations*. À l'inverse le passage d'une offre confidentielle à l'ensemble des locataires est un exemple intéressant de mécanisme d'innovation au sein d'un secteur public. La création d'offres et de partenariats

---

<sup>5</sup> même si associé avec l'image de zone d'habitat (collectif) en périphérie des centres-villes

est l'occasion de tester et d'innover de nouvelles formes d'habitat, activités et modes de fonctionnements. Ces politiques d'innovations sont-elles même porteuses de financement et permettent de tester des mesures, services sur une part de la population avant de l'ouvrir à tous les locataires du parc. Les personnes vieillissantes apparaissent en général comme vulnérables, malgré des appels à l'anticipation de la perte d'autonomie de plus en plus nombreux. Les soutenir dans leur maintien à domicile par des aides techniques, un accompagnement social voire des soins pourrait légitimer et justifier un déplacement du champ du logement à celui du maintien à domicile voire du social.

Enfin, regarder les caractéristiques (attendus) des publics visés par les offres spécifiques seniors des bailleurs sociaux permet d'identifier les différentes représentations qu'ont les bailleurs sociaux des locataires (âgés), leurs origines et conséquences. Les activités réalisées peuvent s'adresser aux jeunes seniors actifs avec pouvoir d'achat ou à une personne dépendante seule (Pichler 2010) déjà locataire. Les destinataires du service peuvent être définis selon leur statut d'occupation, leur niveau de dépendance ou leur âge. Ces critères impliquent des droits, des devoirs et certaines représentations. Ces services peuvent être marchands ou rendre les personnes actrices de leur habitat. En proposant des services pour l'accompagnement au vieillissement ou l'adaptation au vieillissement, les bailleurs profitent d'opportunités financières en s'adressant à un public, dans son ensemble, relativement solvable (Igl 2020; INSEE 2021), mais n'habitant pas forcément leur parc ou en s'appuyant sur les différentes aides publiques aux personnes âgées.

Ainsi, le logement social peut être une solution au vieillissement des personnes comme Byrnes le voit à Détroit aux Etats-Unis et montre que les personnes âgées considèrent le logement social comme plus adapté à la vieillesse que leur logement (Byrnes 2011). Les loyers sociaux en dessous des prix du marché permettent aux personnes qui subissent une perte de revenus lors de la retraite ou la baisse d'activités salariales d'accéder à un logement décent. Comme pour l'ensemble de la population la dépense pour le logis des personnes âgées ne devrait pas dépasser 1/3 de leurs revenus (Naumann et Oswald 2020) soit 300 euros de loyer pour les personnes à l'ASPA en France (allocation de solidarité aux personnes âgées). Le reste à vivre est nécessaire pour les dépenses de soin chronique, qui augmentent avec l'âge, celles liées aux aides techniques ou humaines et enfin les dépenses liées aux loisirs et à l'entretien des réseaux sociaux pour limiter l'isolement.

Le parc social européen a beau être peu adapté, moins de 10% (Housing Europe 2021a) , des travaux d'adaptation et de nouvelles constructions tentent d'augmenter le nombre de logements accessibles. Ils sont en partie poussés par la réglementation sur l'accessibilité des logements et bâti pour les personnes à mobilité réduite (PMR)<sup>6</sup>. Les innovations techniques permettent de rendre (partiellement) les logements anciens accessibles. Il est également à noter que de nombreux hébergements médico-sociaux comme les EHPAD, les foyers logements ou les *Sheltd Homes* rencontrent eux aussi des enjeux d'accessibilité avec

---

<sup>6</sup> Réglementation PMR inscrite au CCH



l'augmentation de la dépendance de leurs résidents, l'évolution de la législation et la gestion de bâtis existants. Ainsi comme Simone de Beauvoir le rappelle dans son ouvrage sur la vieillesse, des châteaux transformés en maison de retraite ont certes de beaux parcs, mais ne sont pas pratiques (Beauvoir 1970). Le logement social étant du logement privatif n'est pas soumis aux mêmes contraintes législatives que les établissements recevant du public (ERP) ou du médico-social. De plus, le secteur du logement social est (re)connu pour son accompagnement des ménages logés dans l'appropriation des logements (Lévy-Vroelant et Vanoni 2014), du vivre ensemble (Leclercq 2021) et l'accompagnement du budget des familles (Voldman 2019)... Cela favorise le maintien à domicile à moindres coûts. En outre, les gestionnaires sont généralement des acteurs locaux historiques et implantés pour plusieurs années sur les territoires. Cette présence prolongée et les liens inévitables avec les acteurs politiques ont le mérite de participer à leur identification et de voir leur offre de logements comme une autre voie aux institutions médicalisées pour les personnes âgées. Si jusqu'aux années 1980 la construction d'EHPAD a pu être initiée par les communes qui y voyaient une activité économique pour leur territoire (Capuano 2018) elles soutiennent également le maintien à domicile depuis les années 2000 (Argoud 2017). Les bailleurs sont, ainsi, identifiés par les communes comme des interlocuteurs privilégiés à travers leur construction et, ou gestion de résidences spécialisées.

*Une thèse CIFRE pour répondre aux enjeux du vieillissement dans l'habitat social*

Pour comprendre les liens entre vieillissement et logement social, cette thèse compare 3 pays européens sur la question du traitement du vieillissement par les acteurs du logement social et public. La thèse a été réalisée de novembre 2019 et printemps 2023 au sein du bureau de conseil aux acteurs de l'habitat DEL&COOP' et de l'association de recherche et développement pour les bailleurs sociaux DELPHIS. Ces deux structures engagées sur les questions d'autonomie et de l'adaptation du parc et des pratiques du secteur du logement social français au vieillissement souhaitent identifier les freins et opportunités à l'adaptation d'un parc généraliste d'habitat aux habitants vieillissants et des possibilités de développement de nouveaux services et d'habitats. La comparaison internationale permet l'observation, l'analyse et la traduction d'exemples européens au modèle français. La France, l'Angleterre et l'Allemagne sont trois pays dont la population vieillit avec une culture de logement social d'orientation généraliste malgré un parc en réduction et des changements organisationnels. La maîtrise de la langue des interlocuteurs a également été un critère de sélection. Le rôle central des collectivités territoriales dans les politiques de logement et de vieillesse dans ces trois pays a fait apparaître l'approche par monographie de territoire comme la plus adaptée. À partir de la situation géographique des membres des réseaux de DELPHIS, DEL&COOP' et du réseau de bailleurs européens Eurhonet les régions de la Ruhr pour l'Allemagne, de Greater Manchester pour l'Angleterre et le département du Nord pour la France ont été sélectionnés. Ces régions partagent l'expérience de la désindustrialisation et de la restructuration, une

présence importante de logement social pour loger la classe ouvrière et le vieillissement de leurs populations. Elles ont également l'avantage d'accueillir l'ensemble des structures urbaines (métropole de taille moyenne à espace rurale). Quatre à cinq bailleurs sociaux par régions ont été sélectionnés en fonction de cinq facteurs : leur territoire d'implantation pour comparer des stratégies à une même politique publique, la taille du bailleur, sa tradition et sa structure juridique. On a ainsi pour le cas de la France une entreprise locale de l'habitat social (ESH) issue de la fusion d'une ESH et d'un office public de l'habitat (OPH) membre d'un groupe national, l'OPH départemental, une ESH départementale créée par le Conseil Départemental et une ESH gestionnaire du parc historique de logement minier du Pas-de-Calais. En Allemagne, il s'agit d'un bailleur municipal détenu par la *Sparkasse* (caisse d'épargne de la ville) et la régie locale, un bailleur intermunicipal détenu par un Landkreis (Intercommunalité) et une partie de ses communes, un bailleur régional dont l'actionnaire principal est une association de citoyens et de consommateurs (*Sozialverband*) et une coopérative d'habitat local. Enfin, en Angleterre il s'agit de deux *housing associations* issues de la cessation d'un parc de logement communal une avec un segment historique de logement spécifique et l'autre seulement généraliste, une *ALMO* (*Arm Length Management Organisation*) gérant le parc municipal et une commune ayant remunicipalisé et internalisé la gestion et la construction de son parc.

#### 1 Bailleurs étudiés dans le cadre des trois monographies

| <b>Département du Nord<sup>7</sup></b>                      |  |   |                            |
|---|--|---|----------------------------|
| SIGH  | Habitat du Nord  | Maisons et Cités                                  | Partenor<br>d              |
| ESH issue de la fusion de l'OPH de Valenciennes et d'un ESH | SA HLM/ ESH membre du groupe Habitat en Région et regroupement local<br><br>ESH créée par le Département du Nord | ESH créée en 2017 pour gérer le patrimoine minier | OPH départemental          |
| <b>Ruhr Métropole</b>                                       |  |   |                            |
| DOGEWO21  | UKBS   | GWG   | Genossenschaft<br>Zu Lünen |

<sup>7</sup> Pour faciliter la lecture des tableaux à venir, la couleur bleue est associée au cas français, la couleur jaune au cas allemand et le rouge à l'Angleterre.

|   |  |                      |                       |
|---|--|----------------------|-----------------------|
| Entreprise d'habitat communal sans actionnaire. | Entreprise d'habitat communal sans actionnaire. Les sociétaires sont les communes du Landkreis de Unna et le Landkreis de Unna | Entreprise d'habitat | Coopérative d'habitat |
|---|--|----------------------|-----------------------|

| Greater Manchester                                     |  |                               |                        |                        |
|--|--|-------------------------------|------------------------|------------------------|
| Bolton at Home   | Southway Housing                                       | Onwards Home                  | 6 Towns Homes          | Wigans Council Housing |
| Housing Association suite à la vente du parc municipal | Housing Association suite à la vente du parc municipal | Housing Association régionale | ALMO pour Bury Council | Council Housing        |

Il a été choisi une approche comparative convergente (Kemeny et Lowe 1998) pour ce travail de thèse, car nous observons des acteurs du logement social touchés par les mêmes impératifs que sont le vieillissement de la population et la transformation du secteur. Nous expliquons les variations du phénomène de développement d'offres seniors à partir de différents cas. Pour cela nous nous basons sur le modèle de « *Variation finding comparison* » développé par Tilly (Tilly 1984). Nous partons donc d'une similarité de développement d'offre seniors par des gestionnaires d'habitat social pour en expliquer les raisons et les possibles variations entre les trois systèmes. L'échelle d'un organisme et d'un territoire permet de contextualiser plus facilement « le phénomène » et de l'observer sous tous ses aspects (Harloe et Martens 1987; Oxley 1991, 97). Nous suivons donc une approche de ritualisme comparatiste par ses objectifs et une approche comparative par sa méthode. En effet, l'analyse a été réalisée de manière simultanée dans les trois pays afin d'obtenir le même type de documents et d'adapter au mieux le design de recherche aux trois contextes nationaux. La logique comparative a eu lieu tout le long du processus de recherche du choix des monographies de l'analyse à l'écriture (Vanneste 2019). Le travail de recherche a dû s'adapter à la situation sanitaire liée à la COVID-19 et à la fermeture des frontières qui a complexifié la réalisation de terrain et d'entretiens. Cela a nécessité le mélange de méthodes d'entretiens semi-directif à distance par visioconférence, par téléphone et dans différents locaux tout comme des observations de terrains de janvier 2021 à novembre 2021. Les bailleurs des réseaux ont été une porte d'entrée auprès des autres acteurs du logement social, du vieillissement et de l'habitat. Cette méthode a pu créer un certain biais de sélection, mais a facilité l'accès à des acteurs de terrain difficilement accessibles. De plus, l'approche explorative n'ayant pu être réalisée, les phases de terrain ont servi de phase de validation.

La thèse s'inscrit dans la lignée de travaux sur les politiques de l'habitat. En croisant les politiques de logement et les politiques du vieillissement de trois Etats, elle s'appuie sur les réflexions sur le rôle du logement pour l'Etat social (Esping-Andersen 1990; Torgersen 1987a; Malpass 2008a; Murie 1997) et interroge le fonctionnement des secteurs de l'habitat, du social et de la santé. La thèse en s'intéressant aux bailleurs sociaux et à leurs relations avec les acteurs intervenant dans le développement de nouvelles offres, formes, concepts d'habitat s'inscrit dans les études des *housing regims* (Kemeny 2006). Les *Housing regims* s'intéressent aux institutions, ces indispensables et socles des politiques de logement dans les différents pays. Ils regardent la structure des organisations qui les créent, les relations entre elles et les jeux de pouvoir qui les font évoluer. Les relations entre acteurs et les structures des *Housing regims* seront détaillées par une approche néo-institutionnalisme. Nous nous intéressons à la fois aux normes extérieures et internes aux bailleurs, qui définissent et influencent la structuration des organismes, mais qui servent également de justification aux bailleurs sociaux (Bagla 2003).

#### *Questions de départ et hypothèses*

À partir de ce constat, les questions de recherche de cette thèse sont les suivantes :

- Pourquoi les seniors sont-ils ciblés par les bailleurs sociaux ?
- Pour quelles raisons des bailleurs sociaux peuvent-ils être amenés à privilégier le développement d'offres seniors ?
- En quoi les offres seniors correspondent-elles aux activités centrales du bailleur social ?
- En quoi ces offres à destination d'un public vieillissement interrogent-elles les objectifs, valeurs, fonctionnement du logement social ainsi que le métier de bailleur social ?
- Comment les images de la vieillesse et des « seniors » véhiculées par les politiques seniors nationales influencent-elles le type d'offres « seniors » des bailleurs sociaux et leur mise en œuvre ?
- En quoi les valeurs et normes du logement social et celles des politiques vieillissement (par leur similarités) facilitent-elles l'appropriation de ses enjeux par les bailleurs sociaux ?

Ainsi, en s'appuyant sur l'état de la recherche sur les systèmes de logement et sur les travaux des néo-institutionnalistes, nous supposons que les différences d'offres et de fonctionnements au sein des gestionnaires de logement social s'expliquent par des institutions (et normes) qui varient selon les pays. Nous faisons l'hypothèse d'une volonté commune aux gestionnaires de l'habitat social de vouloir participer à la (re)définition du champ du maintien à domicile afin de le rendre ou maintenir compatible avec les obligations,

institutions du champ du logement social. Les liens, échanges et normes communes entre les secteurs de l'habitat et du vieillissement expliquent également cette diversité d'offres. Les différences organisationnelles, d'activités, de partage des tâches, des circuits de prises de décision et de relations au secteur et aux réseaux d'acteurs locaux expliquent également ces variations.

### *Déroulé de la démonstration*

Nous commençons **dans la première partie** par présenter les attentes du secteur de l'habitat social vis-à-vis de cette recherche. Cette thèse a en effet été écrite dans le cadre d'une CIFRE au sein d'un organisme spécialisé dans les dispositifs de gestion et de production de normes pour le secteur de l'habitat social. Afin d'assurer une bonne compréhension des enjeux actuels du secteur de l'habitat social, une présentation systématique du fonctionnement des trois systèmes de logement social sera réalisée puis complétée par une présentation des politiques gérontologiques des trois pays étudiés au niveau national comme local.

Ainsi, dans le premier chapitre, nous étudions la manière dont le vieillissement de la population logée et entrante dans le parc social défie et complexifie les activités des bailleurs sociaux et gestionnaires de logements sociaux. En effet, le vieillissement des habitants questionne les bailleurs de logements sociaux en France, Allemagne et Angleterre sur leurs relations aux territoires, sur les services et logements à développer, sur leur organisation interne et leur mission généraliste de l'habitat. Nous présentons ensuite les raisons qui ont poussé un acteur de l'habitat social français à soutenir ce travail sur le vieillissement. Enfin, nous exposerons la méthode de recherche employée. Dans le deuxième chapitre, nous revenons sur le fonctionnement d'un système d'habitat social à l'exemple du cas français. Les publics logés, les produits proposés, les acteurs et les financements définissent le logement. Ils sont à la fois des piliers du logement social et des points de fragilité en constante redéfinition. Le processus d'institutionnalisation constant du champ permet l'accueil et la gestion des personnes vieillissantes dans le logement social. Le troisième chapitre sera l'occasion d'analyser et traduire les systèmes de logement social anglais et allemand à partir du modèle français. Nous exposons, ensuite, dans le quatrième chapitre les liens importants entre l'habitat et le vieillissement en nous appuyant sur les travaux sur l'habitat des personnes vieillissantes et les concepts théoriques de la gérontologie. Ce cadrage général et théorique facilite la compréhension des politiques gérontologiques, leurs acteurs et le rôle de l'habitat. Le cas français où l'Etat national et les collectivités territoriales se partagent le pouvoir sur les politiques gérontologiques avec les caisses de retraite sera comparé avec le secteur allemand de la vieillesse. Celui-ci s'organise autour du principe de subsidiarité avec des associations sociales\* (*Wohlfahrtsverbände*) très présentes dans le champ gérontologique et l'existence depuis les années 1990 d'une cinquième branche de la sécurité sociale avec des caisses de soins (*Pflegekasse*). Nous finirons avec le système beveridgien anglais en transformation avec une branche retraite, santé et dépendance qui façonne la vieillesse outre-Manche. Dans le chapitre suivant, nous étudions les spécificités des politiques locales de l'habitat et du

vieillesse. Ces deux politiques font intervenir des acteurs à différents échelons administratifs. Nous commençons par observer la gouvernance locale de l'habitat qui est avant tout une politique de planification s'appuyant sur des outils législatifs et économiques. En engageant les acteurs sur le long terme et des ressources importantes, la politique locale de l'habitat apparaît comme une politique noble. Elle fait le lien avec les politiques gérontologique et sociale en étant également une politique de peuplement. La politique de la vieillesse est quant à elle caractérisée par un devoir moral vis-à-vis des aînés, ainsi que par le fonctionnement du secteur de l'action sociale et par les réseaux d'acteurs qui la font vivre. Enfin, le mille-feuille administratif crée des interstices favorables au développement de nouvelles offres d'habitat et de politiques locales du maintien à domicile en favorisant le transfert de connaissance, les économies d'échelle et l'institutionnalisation des pratiques. Les types de relations entretenues par les bailleurs sociaux et les collectivités territoriales à travers les gouvernances locales de l'habitat sont présentées dans le chapitre six. Elles peuvent être de type dépendance, partenariales ou commerciales. Après cette typologie de relations surtout basée sur les questions d'habitat, nous nous intéressons aux points de rencontres et de non-rencontres des acteurs du secteur de l'habitat et de celui de la vieillesse et la manière dont cela influence les stratégies seniors des bailleurs sociaux.

**Dans la deuxième partie,** nous étudions les questionnements du secteur du logement social apparus lors de l'analyse des stratégies seniors des bailleurs de logement social. Les bailleurs, par leur offre de logements, participent aux normes de l'habitat adapté et du "vieillir à domicile". La diversification des activités des bailleurs de logements sociaux et le recours "aux services" résident dans une volonté de conserver leur place au sein du secteur. Enfin, la défense du logement social généraliste se traduit de différentes manières selon les bailleurs et les pays.

Dans le septième chapitre nous présentons une typologie des différentes formes d'habitat social pour personnes vieillissantes présentes en France, Allemagne et Angleterre. Nous partons pour cela du regard des bailleurs sociaux et de leur rôle de constructeurs, propriétaires et gestionnaires d'habitat. Cette catégorisation des formes d'habitat s'appuie sur les représentations de la vieillesse et des personnes vieillissantes auxquelles les bailleurs souhaitent répondre et que ces habitats diffusent. Nous retrouvons ainsi des logements conçus pour seniors acteurs-actifs avec l'habitat participatif, des logements pour seniors autonomes avec les logements familiaux adaptés, des logements indépendants pensés spécifiquement pour des personnes vieillissantes et l'habitat intergénérationnel. D'autres logements visent également des seniors en perte d'autonomie avec l'habitat accompagné, l'habitat accompagné avec du *care* et enfin l'habitat médicalisé pour seniors dépendants. La dernière catégorie considère la vieillesse comme un processus avec l'idée d'habitat-quartier. Le chapitre 8 propose une définition du logement social adapté à travers la lentille des « offres seniors » que les bailleurs sociaux mettent en place. Le regard porté par les bailleurs sur les locataires âgés traduit par des approches paternalistes, éducatives et interventionnistes du secteur pour répondre aux enjeux de vieillesse des publics logés. Ces publics sont différenciés selon la légitimité accordée à leur vulnérabilité. Les locataires âgés cochent les cases du « bon locataire » à former et accompagner dans la prévention de la perte d'autonomie. Les adaptations au sein du secteur doivent respecter l'adéquation normée d'un logement et du

ménage à qui il est attribué tout comme les contraintes de construction et financières du secteur. Enfin, les bailleurs imposent des transformations de l'habitat aux locataires qui doivent s'y adapter. Dans le neuvième chapitre nous proposons de traduire le terme de "services" utilisé par le secteur de l'habitat social (Topalov 2002). Dans ce secteur, les services désignent des activités qui servent de près ou de loin les activités de gestionnaires et de constructeurs des bailleurs sociaux. « Un service » décrit, pour le bailleur le mettant en place, une innovation en cours d'institutionnalisation. Une fois institutionnalisée et adoptée par le secteur, l'innovation devient "qualité". Un service se caractérise également par sa réservation à un public restreint. Il nécessite comme toute innovation une réorganisation des structures et un financement autre que le loyer. Les formes d'habitat social pour seniors, vues précédemment, sont également passées de formes d'habitat innovantes et externes au champ de l'habitat social à des modèles d'habitat social standardisés permettant leur développement par des bailleurs sociaux. La traduction de ces formes d'habitat dans le champ du logement social se fait par des acteurs institutionnels. Ainsi cette dernière partie permet de compléter notre définition de « services » qui sont, à la différence des habitats sociaux pour personnes vieillissantes, proposés aux habitants indépendamment du type de logement qu'ils occupent. Enfin, dans le dixième chapitre, les différents types de stratégies seniors des bailleurs français, allemands et anglais permettent de faire apparaître une double typologie de segmentation du parc généraliste. Des bailleurs anglais se sont structurés, à travers les décennies, autour d'un parc spécifique seniors, renforçant leur expertise et ancrage au sein des réseaux gérontologiques locaux. Cependant, l'organisation de ces activités indépendamment du parc familial généraliste a retardé les réponses aux changements démographiques au sein de ce dernier. Les bailleurs français et allemands font, eux, évoluer un parc familial généraliste en réservant, pour un temps plus ou moins long, certains logements et services à des locataires et demandeurs définis comme "seniors". Ces tendances se matérialisent par des services d'accompagnement social mis en place au sein des organismes. Dans un second temps, nous regardons comment l'héritage des entreprises, les normes morales, l'engagement de la direction et le marché local expliquent le choix de bailleurs de logements sociaux à se structurer autour de la question du vieillissement. Dans le dernier chapitre nous nous intéressons au positionnement des bailleurs sociaux dans le champ du maintien à domicile, et comment cela leur permet de défendre une vision généraliste du parc social. En effet, à travers leurs stratégies de construction et de gestion, ils diffusent différentes définitions de ce que vieillir à domicile signifie. En participant à la définition du champ du maintien à domicile, ils défendent leur rôle d'acteurs de l'habitat en soutien aux acteurs du *care* et de la santé. À travers leurs activités et positionnements vis-à-vis des seniors, ils défendent le logement comme un droit universel et une source d'intégration à la société, en particulier pour des populations qui n'ont plus accès au marché de l'emploi. La segmentation du parc et de ses bénéficiaires vient réinterroger la notion de maintien dans les lieux qui devient un maintien dans le parc social. Enfin, cette segmentation participe également à renforcer l'importance du terme polysémique de mixité dans le discours sur le logement social.

Première partie :

Des gestionnaires européens de logement sociaux  
préoccupés par le vieillissement des locataires





Dans cette partie, nous étudions le contexte politique dans lequel les bailleurs sociaux européens développent des offres à destination des locataires vieillissants. Pour cela, nous partons de la réaction des bailleurs sociaux français aux changements démographiques et législatifs pour comprendre comment des secteurs de logements sociaux fonctionnent et peuvent être façonnés ou s'inscrire dans des politiques gérontologiques. Afin de comparer des situations observées dans un modèle français, allemand ou anglais, il a été nécessaire de mobiliser des concepts théoriques. Pour cela, nous commençons par présenter les notions de champ et secteur afin de comprendre les dynamiques autour de l'habitat social et le positionnement des bailleurs. La notion d'organisation nous permet de décrire les interactions au sein des bailleurs sociaux et avec leur milieu. Nous continuons par présenter les institutions comme règles du jeu des politiques publiques. Avant de finir sur la présentation du concept d'Instruments de l'Action Publique (IAP) qui permet d'analyser et comparer par les instruments financiers les contextes des trois pays, nous revenons sur le rapport entre le secteur de l'habitat social et l'État social.

#### Le champ : l'espace de jeu des bailleurs sociaux

Le champ que Pierre Bourdieu a défini comme « un espace de jeu historiquement constitué avec leurs institutions spécifiques et lois de fonctionnement propres » autour d'intérêts (Bourdieu 1971) permet d'appréhender les contours d'une nouvelle offre de services ou d'habitat comme « biens ». Le champ encadre, par des règles du jeu connues et acceptées par les acteurs, confrontations et jeux de pouvoirs. Ces règles du jeu sont généralement définies par l'État (Bourdieu et Christin 1990, 66) avec les ministères du logement d'un côté et les ministères chargés des personnes âgées, de la solidarité et de la santé de l'autre. L'acceptation et l'apprentissage des règles du jeu sont une sorte de droit d'entrée dans le champ (Corcuff et Accardo 1989). Chaque champ a sa propre structure où des acteurs relativement indépendants les uns des autres souhaitent sa conservation. Les acteurs les plus anciens défendent généralement la structure existante dite « orthodoxe » du champ dont ils ont le monopole comme les bailleurs sociaux dans l'habitat social. À la différence des nouveaux arrivés qui par une approche plus « subversive » souhaitent faire évoluer le cadre et ses règles du jeu comme l'arrivée de promoteurs privés qui construisent beaucoup du logement social dans les pays étudiés. Les champs sont traversés par des éléments hétéroclites qui les fragilisent et les transforment. Les intérêts des acteurs étant contextualisés à un champ, ils peuvent passer inaperçus ou être mal compris par des personnes extérieures à celui-ci (Bourdieu 2009; Lafaye 2009, 103).

Des secteurs et acteurs qui permettent la construction de logements sociaux

Pour compléter la notion de champ, le terme de secteur permet d'étudier l'ensemble des parties prenantes interagissant autour d'un objet. Ainsi, le « monde HLM », le *social housing sector* ou die *öffentliche geförderte Wohnungswesen* peuvent être définis comme des secteurs organisationnels (*organisational sectors*), secteurs sociétaux (*societal sectors*)<sup>8</sup> ou système politique (*policy sectors*) (Powell et DiMaggio 1991a; W. R. Scott et Meyer 1991). Ils regroupent à la fois les bailleurs sociaux et publics tout comme leurs fournisseurs principaux, les organisations réglementaires, les collectivités territoriales et les habitants. Aux acteurs s'ajoutent les modalités de ressources du secteur que cela soit les prêts, subventions et loyers pour les ressources financières, les cursus de formation et la circulation de salariés d'un groupe à l'autre pour les savoirs et les ressources humaines (W. R. Scott et Meyer 1991). Un secteur n'est pas la somme d'acteurs, mais un éco-système d'organisations (Meyer et Rowan 1991) auto-dépendantes les unes des autres. Cette notion de **secteur organisationnel** permet d'étudier la nature des relations entre organismes, savoir si elles répondent à un besoin de partage de techniques, d'institutions ou de valeurs communes. À la différence de la notion de champ, le pouvoir n'est qu'un critère d'analyse des relations. Les limites invisibles de ces secteurs sont à la fois des ressources et des contraintes pour les acteurs qui les composent. Dans le cas de la politique de logement, Kemeny parle de **Housing Regim** (Régime de logement) (Kemeny 2006) pour définir une structure similaire de principes, explicites ou implicites, de règles, de normes et de procédures de prise de décision que l'on observe à travers différents pays (Krasner 1982 dans Powell et DiMaggio 1991b). Kemeny décrit un *Housing Regim* comme composé d'entreprises privées, publiques, d'organisations de locataires qui influencent les politiques de logement et structurent l'ensemble du secteur. On retrouve l'idée de relations de pouvoir et la complémentarité (Bengtsson 2009) des notions de champs et secteur. Le régime d'habitat s'appuie généralement sur une législation qui facilite la réalisation de ses objectifs et sanctionne leur non-respects (Jepperson 1991). Les bailleurs sociaux participent en tant qu'organisations à ces secteurs.

#### Les bailleurs sociaux : organisations de secteurs

Une organisation réunit les ressources comme le travail, le capital, l'organisation qu'elle transforme, combine et canalise pour réaliser ses objectifs. Elle est en partie modulée par son environnement qui la limite et en est une ressource. Selon Peter Blau, Richard Schoenherr (Blau et Schoenherr 1971; Heydebrand 1973) elle se caractérise par : ses limites, son activité, son objectif, sa structuration historique, son système de coordination, son expertise, la formalisation de ses pratiques, son modèle bureaucratique et la répartition de pouvoir. Une organisation est composée à la fois de structures formelles et informelles qui se côtoient, se recoupent voire se contredisent. Les structures formelles des organisations permettent

---

<sup>8</sup> « include all organizations within a society supplying a given type of product or service together with their associated organizational sets: suppliers, financiers, regulators, and so forth" (Scott et Meyer 1991)

l'ordre et la cohésion alors que les structures et institutions informelles dynamisent les structures (Bagla 2003). Elle intègre des pratiques et concepts déjà existant pour gagner en légitimité. Cette recherche de légitimation est nécessaire, à la fois au sein d'une organisation et vis-à-vis de l'extérieur. Elle se gagne à travers le langage utilisé, ou encore les outils qui sont des gages de valeurs comme les labels, les études de marché, des moments cérémoniels. Ainsi pour Boltanski et Thévenot les organisations sont des lieux de passage des régimes de justification et matérialisent le bien-fondé d'une action en ayant recours aux références universelles. Ces référents de justification sont selon eux aux nombres de six et relèvent des différents aspects de la société : l'inspiration avec l'imagination, le domestique avec l'idée de tradition, de routine et de temps comme gages de valeurs, le renom avec la réputation, le civique et l'engagement pour le sens général, le marchand avec le respect des règles du marché et enfin l'industriel avec notion d'efficacité. Avec le système de justification de Boltanski et Thévenot on retrouve différents aspects de l'institutionnalisation observée par les néo-institutionnalistes : une idée s'institutionnalise en passant par le marché, en devenant efficace par la technique ou encore légitimité en devenant routine. (Boltanski et Thévenot 1991 Lafaye 2009, 32). Pour finir, plus une organisation est centralisée et institutionnalisée, plus est spécialisée sur une offre restreinte. Cela offre des opportunités de développement aux acteurs à la marge (Powell 1991) et explique les transformations actuelles du champs de l'habitat social et du maintien à domicile. Pour résumer, une organisation est définie par March et Simon comme une institution qui regroupe une technologie sociale et des règles (Jepperson 1991).

### Les institutions : les règles du jeu des champs, secteurs et politiques publiques

Le terme d'institutions désigne pour les (néo)-institutionnalistes ces « règles du jeu » qui sont des pratiques formelles et informelles considérées comme « naturelles » par les acteurs qui les appliquent et les diffusent sans les réinterroger ou questionner (Meyer et Rowan 1991; March et Olsen 2006; Rhodes 2006). Une organisation peut devenir une institution dans le cadre d'un secteur comme les institutions pour personnes âgées que sont les EHPAD ou les résidences-foyers et qui ont été vues une grande partie du 20<sup>ème</sup> siècle comme la solution à l'hébergement des personnes âgées vulnérables (Capuano 2018). De même, un objet ou une pratique comme un label ou un contrat de partenariat est une institution car il permet la relation, le fonctionnement d'un secteur autour de lui (Jepperson 1991). Elles sont la base de la vie politique et sociale car elles définissent et encadrent les objectifs et la forme de nos échanges (Powell et DiMaggio 1991b, 3). Elles facilitent les échanges car elles sont acceptées comme postulats des raisonnements et actions (March et Olsen 2006) et considérées par la suite comme rationnelles (North 1990). Une institution n'est jamais acceptée à 100% par la société ce qui permet son évolution (Laclau et Mouffe 2019). Les néo-institutionnalistes se différencient des comportementalistes en reconnaissant l'existence d'un contexte social nécessaire au maintien d'une institution qui n'est pas la

somme de comportements individuels (Powell et DiMaggio 1991b). Les sociologues néo-institutionnalistes interrogent ce qui va de soi : les valeurs, comme les pratiques, afin de comprendre la raison de leurs apparitions et institutionnalisations. Ainsi, on observe plusieurs phénomènes d'institutionnalisation ou de changements institutionnels. Une institution se crée lors de la reproduction d'un comportement ou d'une action qui devient routine, comme les grilles d'évaluation de la perte d'autonomie, présentes en France et en Allemagne. Le terme de développement institutionnel décrit soit un changement institutionnel soit une évolution de la pratique. Enfin, La désinstitutionnalisation est la disparition d'une institution comme en Allemagne la fin du statut juridique *de Gemeinnützigkeit* alors que la ré-institutionnalisation décrirait cette fois-ci le retour des questions de logement social dans le débat politique allemand. Dans les chapitres à venir nous nous intéresserons à la manière dont ces institutions (normes, lois, pratiques, discours...) participent à la perception qu'ont les bailleurs sociaux de leur actions et pratiques ainsi que des organisations et acteurs qui les entourent et des personnes logées confrontées au vieillissement.

#### Politiques Publiques ou sectorisation de l'Action Publique

Ce travail se situe à la frontière entre le secteur du logement social et celui de la vieillesse et nécessite donc d'appréhender le cadre d'action des bailleurs sociaux répartis entre différents secteurs organisationnels (Powell et DiMaggio 1991b; Meyer et Rowan 1991; W. R. Scott et Meyer 1991), champs et politiques publiques (W. R. Scott et Meyer 1991; Thoenig 2019). La politique publique décrit l'action « d'une autorité investie de puissance publique et de légitimité gouvernementale sur un domaine spécifique de la société ou du territoire » (Grawitz et Leca 1985 dans Thoenig 2019, 4). Thoenig présente les politiques publiques comme les structures du système politique. Ce sont elles qui définissent les espaces, les jeux d'acteurs et les acteurs qui interviennent (Thoenig dans Grawitz et Leca 1985, 4). L'étude des politiques publiques peut dévoiler une vision « atomisée, localisée » (Thoenig dans Grawitz et Leca 1985, 16) en s'éloignant de l'image de l'Etat Providence, idée que l'on retrouve avec l'étude des *housing systems* de Kemeny. On observe une opération de découpage du problème à traiter et/ ou des populations concernées (Muller 2019). La sectorisation de l'action politique montre à la fois un besoin de spécialisation et un recours à des experts. Cela participe à l'hégémonie de discours et l'institutionnalisation d'une réponse et des pratiques au détriment d'autres. Cette segmentation ne propose pas de solution à l'échelle de la société, mais ses conséquences ont des effets plus larges sur la société, comme nous le percevons avec le logement social (Muller 2019). L'analyse de l'action publique doit prendre en compte l'interprétation des directives par les personnes en charge de l'application des décisions et de l'utilisation des outils. Les outils de l'intervention publique ne sont pas neutres et orientent la problématisation d'un enjeu (Borraz 2005a). Ils sont en réalité porteurs de valeurs, résultats de représentations sociales, et de choix idéologiques et sont mobilisés par des acteurs dans des contextes particuliers ou politiques particulières (Tripiet 2003).

## État Providence et Habitat social

Si une politique publique décrit un secteur de l'action publique et vise un objet ou public particulier, la somme des politiques constitue l'identité d'un État. Ainsi, le sociologue Gosta Esping-Anderson a identifié le logement comme un des piliers de l'État providence en parallèle de l'éducation, la santé et la sécurité sociale (Esping-Andersen 1990). L'État se porte garant du bon fonctionnement de ces 4 piliers. Il a modélisé trois types d'Etat-Providence : le modèle libéral avec une place importante attribuée au marché, le modèle corporatiste contrôlé par des acteurs industriels et du capital sans hégémonie particulière (Laclau et Mouffe 2019) ou encore dirigé par les travaillistes et les corps intermédiaires. Enfin le dernier modèle et le modèle social-démocrate dominé par des acteurs sociaux. Le concept d'État social et ses typologies que nous allons étudier en détail dans le chapitre 4 décrit les systèmes de sécurité que l'État met en place pour s'assurer le bon fonctionnement de la société et la paix sociale. Cela concerne la santé, l'emploi, la retraite, les familles ou encore le handicap (Castel 2009; Esping-Andersen 1990; Hudson 2016; Ledoux 2015). Des tendances politiques et de fonctionnement s'observent également à travers l'ensemble des politiques publiques.

La typologie d'Esping-Anderson est reprise pour expliquer en simplifiant le fonctionnement du secteur du logement social. Ainsi, la typologie d'État Providence d'Esping-Anderson se traduit par un secteur résiduel qui s'adresse aux plus pauvres exclus du marché, un secteur du logement social généraliste qui s'adresse à une grande majorité de citoyens selon des critères de ressources et un secteur universaliste ouvert à tous reprenant l'idée de secteur de masse de Harloe (Ghekière 2010; Harloe et Martens 1987). Ainsi Harloe a comparé, dans les années 1990, le fonctionnement du logement social dans de nombreux pays pour arriver à un système avec deux types d'offres de logement. Le premier modèle présente une offre de logement social de masse avec un accès ouvert au plus grand nombre et un second modèle, lui à l'inverse, basé sur un secteur du logement social à accès restreint réservé aux plus démunis. Dans le premier modèle unitaire, le logement social fait partie intégrante du marché du logement et peut par sa taille influencer le marché libre et participer, par exemple, à la régulation des prix des loyers. Le caractère non marchand de ces logements est protégé par une régulation et un financement spécifique qui assurent la solidité et maturité du secteur qui sur le long terme s'auto-régule et génère de nouveaux financements à partir des loyers. Dans le second modèle dualiste, le logement social est un marché parallèle à faibles loyers proposé par des acteurs à but non lucratif contrôlés par l'État pour des publics pauvres. Le rôle de l'État est, à la fois, de permettre à ce secteur avec *special use* d'exister, mais aussi de contrôler sa non concurrence avec le secteur libre (Priemus et Gruis 2011; Czischke 2014). Selon Harloe, ces deux modèles ne s'opposent pas car le modèle de masse n'est que transitoire et ne serait pas compatible avec un modèle capitaliste, l'habitat étant un bien de consommation économique et non un pilier de l'État providence. Ainsi, on observe des phénomènes de résidualisation avec la réduction de la taille du parc de logement social pour ne le réserver qu'aux plus précaires, combinée avec la croissance du secteur privé et d'accès à la propriété (Malpass 2008; A. P. Blessing 2014). Torgersen décrit le logement comme étant « *the*

*wobbly pillar* », le pilier ballant de l'État providence (Bengtsson 2009; Torgersen 1987b, 116-18) car le logement reste un bien de consommation et le secteur du logement est régulé par le marché, qui est le fournisseur principal de logement.

### Les Instruments de l'Action Publique (IAP) : outils de comparaison

Les travaux scientifiques et les réflexions politiques et professionnelles sur le logement social montrent l'importance d'outils spécifiques : que cela soit des financements, la régulation de l'accès aux terrains, la régulation de l'attribution des logements ou du contrôle de l'activité. Ces instruments nous informent sur la relation entre l'État et les acteurs des secteurs des politiques publiques auxquels il délègue une partie de l'action publique (Castel 2009). Une comparaison des instruments utilisés dans les trois pays permet d'identifier les mécanismes de pouvoirs et valeurs sous-jacentes auxquels ils se réfèrent. La comparaison entre les instruments mobilisés par le secteur du logement social et celui du vieillissement met en lumière les représentations, attentes communes et freins possibles au développement d'offres spécifiques par les bailleurs sociaux et leurs partenaires. Pierre Lascoumes, Patrick Le Galès et leurs co-auteurs (Lascoumes & Le Galès, 2005) ont catégorisé différents types d'Instruments d'Action Publique (IAP) tels la taxation, l'incitation économique... qu'ils définissent comme des « dispositi[fs] à la fois technique[s] et socia[ux] qui organise[nt] des rapports sociaux spécifiques entre la puissance publique et ses destinataires en fonction des représentations et des significations dont ils sont porteurs » (Lascoumes et Le Galès 2005, 13). En effet, analyser un IAP revient à la fois à analyser les effets qu'il produit directement, « ses effets propres », mais également son impact politique et social et les possibles relations de pouvoirs qui en découlent. Il est à la fois évolutif, figé dans le temps des actions collectives et révèle des comportements collectifs. Pour cela les IAP sont selon Lascoumes, des institutions au sens sociologique du terme (Lascoumes et Le Galès 2005; North 1990). L'outil est un micro-dispositif au sein d'une technique et d'un dispositif. (Lascoumes et Le Galès 2005, 13).

Les instruments d'action publique sont de cinq types :

- Les IAP législatifs et réglementaires sont des textes législatifs et réglementaires. Ils permettent de gagner en légitimité et d'assurer le respect des procédures. Ils sont jugés en termes d'efficacité économique et sociale.
- Les IAP économiques et fiscaux sont composés d'outils monétaires qui orientent le comportement des acteurs (organisations privées ou habitants) ou prélèvent et redistribuent pour une meilleure équité sociale. Le système de logement social français impose un niveau de ressources maximales.
- Les IAP conventionnels et incitatifs s'observent avec le développement des contrats et l'autonomisation des acteurs. Les projets de conception de documents d'urbanisme de type PLU sont des outils de mobilisation sociale où les acteurs participants s'accordent et s'engagent sur des enjeux communs (Pinson 2005a).
- Les IAP informatifs et de communication obligent les acteurs à informer et communiquer sur leurs actions. Ils servent à informer et responsabiliser. Il est ainsi attendu des

communes et des bailleurs sociaux qu'ils informent des conditions d'accès au logement social.

- Les IAP de type normes et standards (Borraz 2005a) comme *les Best practices* intègrent la participation d'acteurs économiques, ONG et des mécanismes de concurrence. Les acteurs doivent pouvoir négocier selon les mécanismes de marché et faire appel à la meilleure solution technique. On voit en Angleterre le développement de standard de logement adapté « *longlife bulding* ».

Nous mobilisons ces notions et outils théoriques dans les chapitres suivants. Les deux premiers chapitres partent de la prise de conscience des acteurs de l'habitat social français des enjeux du vieillissement et de leur contexte pour expliquer les cas allemands et anglais. Dans le premier chapitre, nous revenons sur la méthode de recherche développée et suivie pour ce travail de thèse suite au constat du développement de nouvelles pratiques des bailleurs sociaux français. Ce chapitre sera l'occasion de présenter les trois terrains d'étude que sont la Métropole de la Ruhr, *Greater Manchester* et le Département du Nord ainsi que les 13 bailleurs étudiés. Dans le second chapitre, nous détaillerons le fonctionnement d'un secteur de l'habitat social à partir du cas français en nous intéressant aux publics ciblés, au logement social comme objet, aux acteurs du secteur et enfin aux IAP financiers et économiques. Dans le troisième chapitre, cela sera au tour des secteurs d'habitat social anglais et allemand d'être expliqués avant d'être comparés entre les trois pays. Le quatrième chapitre décrit et compare la place des politiques gérontologiques dans l'État social français, allemand et anglais. Le fonctionnement des gouvernances locales de l'habitat et du vieillissement est expliqué dans le cinquième chapitre avant de terminer avec un sixième chapitre portant sur les points de rencontre des bailleurs sociaux avec les questions de vieillissement et les types de relations qu'ils entretiennent avec les collectivités territoriales.



## Chapitre 1 : Prise de conscience des bailleurs sociaux français face au vieillissement : l'émergence d'une thèse en CIFRE

### RESUME

Dans ce premier chapitre, nous étudions la manière dont le vieillissement de la population logée et entrante dans le parc social défie et complexifie les activités des bailleurs sociaux et gestionnaires de logements sociaux. En effet, le vieillissement des habitants questionne les bailleurs de logements sociaux en France, Allemagne et Angleterre sur leurs relations aux territoires, sur les services et logements à développer, sur leur organisation interne et leur mission généraliste de l'habitat. Nous présentons ensuite les raisons qui ont poussé un acteur de l'habitat social français à soutenir ce travail sur le vieillissement. Enfin, nous exposerons la méthode de recherche employée.

### PLAN

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| Chapitre 1 : Prise de conscience des bailleurs sociaux français face au vieillissement : l'émergence d'une thèse en CIFRE .....             | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |
| 1. Rencontres entre le secteur de l'habitat social français et de la vieillesse   | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |
| 1.1. Vieillesse et Habitat social : quelle histoire commune ?   | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |
| 1.2. Des bureaux d'études et de conseil qui accompagnent les changements démographiques .....   | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |
| 1.3. Intérêt d'un secteur professionnel national pour un travail de recherche comparatif  | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |
| 2. Une thèse comparative .....  | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |
| 2.1. Une méthode comparative convergente .....  | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |
| 2.2. Une analyse monographique de trois territoires européens : La métropole de la Ruhr, Greater Manchester et le département du Nord ..... | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |
| 2.3. La Métropole de la Ruhr, Greater Manchester et le Département du Nord : monographie des territoires .....                              | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |
| 2.4. Le choix des organismes à étudier : des organismes représentatifs des secteurs d'habitat social .....                                  | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |
| 2.5. Analyse des réseaux d'acteurs de l'habitat et du vieillissement .....  | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |
| 3. Une méthode qualitative .....  | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |
| 3.1. Terrain international et collecte des données : Entretiens semi-directifs et l'outil informatique .....                                | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |
| 3.2. Méthode d'analyse : la grounded theory .....   | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |

3.3. Choix d'écriture et anonymisation des données ..... **Erreur ! Signet non défini.**

Cette Thèse témoigne de l'intérêt du secteur de l'habitat social et de ses acteurs à la question du vieillissement. Elle a été réalisée en partenariat avec les bureaux de conseil et d'étude DEL&COOP' et DELPHIS qui accompagnent les bailleurs sociaux français depuis une vingtaine d'années sur leurs questionnements autour du vieillissement de la population et des réponses à apporter en termes d'habitat et de services liés à l'habitat. À l'échelle européenne, les acteurs de l'habitat social ont manifesté un intérêt réel au sujet de l'étude et se questionnent vis-à-vis de cet autre champ qu'est celui du vieillissement. Dans ce chapitre, nous commencerons par présenter les points de rencontre entre le logement social et la politique de la vieillesse en France afin de contextualiser cette recherche et comprendre les interrogations des bailleurs sur le sujet. Pour cela, nous présenterons le travail d'accompagnement et de conseil de DELPHIS et DEL&COOP' et ce qui les a convaincus à accueillir une doctorante en contrat CIFRE.<sup>9</sup> Nous reviendrons ensuite sur l'approche comparative et monographique de cette étude et le choix des territoires de la Ruhr, *Greater Manchester* et du Département du Nord ont été retenus. Ces trois territoires seront par la suite présentés ainsi que les 13 bailleurs participants à l'enquête. Nous terminerons le chapitre avec une présentation de la méthode qualitative de recherche avec un retour sur la méthode de collecte de données puis sur l'analyse des résultats. Nous finirons avec une auto-analyse et les biais de la recherche qui résume à la fois les enjeux de rencontre de deux secteurs d'activité, de la recherche en milieu professionnel et des adaptations constantes et nécessaires des projets de recherche aux aléas sociétaux avec la pandémie de COVID de 2020 à 2022.

## 1. Rencontres entre le secteur de l'habitat social français et de la vieillesse

### 1.1. *Vieillesse et Habitat social : quelle histoire commune ?*

En France, la politique actuelle de la vieillesse et du maintien à domicile prend racine dans le Rapport Laroque de 1962 considéré comme la base de la politique gérontologique moderne. À travers les études et constats réalisés pour ce dernier, le logement apparaît comme un aspect central du vieillissement et fondamental au maintien à domicile. La France n'a pour autant pas attendu le début des années 1960 pour réfléchir à l'habitat des personnes vieillissantes. En effet, l'image repoussoir de la maison de retraite et des Établissements Hospitaliers pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) est l'héritière des hospices pour vieillards indigents. Ils sont séparés de l'hôpital par la loi du 7 août 1851, mais reste fortement associés aux asiles ou aux dépôts de mendicités. Les hospices accueillent des populations vieillissantes pauvres que l'on accuse de mendicité et de délinquance. Ce modèle sera petit à petit remplacé par d'autres types d'hébergements permettant aux personnes de vivre plus indépendamment ou d'être accompagnées médicalement avec les EHPAD (Argoud 2008). Dès 1959, l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) préconise l'installation de logements de

---

<sup>9</sup> Le contrat doctoral de Convention Industrielle de Formation par la REcherche (CIFRE) permet l'accueil d'un.e doctorant.e au sein d'une entreprise, association ou administration le temps de sa recherche. Son salaire est financé de moitié par des subventions de l'État.

plain-pied en rez-de-chaussée au sein des habitations familiales, afin « d'éviter la construction de colonie de vieillards » (Capuano 2018, 163). Le rapport Laroque de 1962 finalise six ans de travail de professionnel.le.s et de chercheurs et chercheuses et confirme, entre autres, le rôle central de l'habitat dans le processus de vieillissement et la nécessité de soutenir le maintien à domicile des personnes. À la même époque, le logement social doit permettre de loger plus de monde et d'améliorer l'habitat dont celui des personnes vieillissantes. Le Rapport propose de leur réserver 5% des logements du parc social. Ainsi, avant même la publication du rapport, le décret du 7 août 1957 donne la possibilité aux organisations de logement social de proposer des logements pour les citoyens les plus âgés (Capuano 2018, 164). En effet, dans les années 1960, l'habitat des seniors est particulièrement vétuste et rend le maintien à domicile difficile avec, par exemple, des sanitaires à l'extérieur. Les logements aux standards modernes sont trop chers pour les revenus des retraités et les quelques logements adaptés sont proposés seulement par les bureaux de l'aide sociale et les œuvres privées. Cependant, le ministre de la Construction ne retient pas, pour des raisons économiques, les mesures proposées par la commission Laroque et continue la construction de logement seniors plus petits que dans les autres pays européens : 15m<sup>2</sup> pour une personne et 20m<sup>2</sup> pour deux selon la norme HLM. Les 5% de logements adaptés ne seront pas construits et les financements spécifiques seniors seront réservés à la construction d'institutions et non de logements individuels. Ainsi, le modèle du foyer-logements qui est encadré à la fois par le code de la construction et de l'habitat et du code des familles et de l'action sociale se développe dès la fin des années 1950 et permet aux personnes vieillissantes d'emménager en tant que locataires dans un petit logement (de 15m<sup>2</sup> à 20m<sup>2</sup>) avec leurs meubles. Ces résidences sont construites grâce à des financements publics qui impliquent le conventionnement de la maîtrise d'œuvre et donc la participation des organismes HLM à la construction de logements. Dès 1976 un rapport sur le logement du grand âge du ministère de l'équipement relève une inadaptation de ces logements aux problèmes de santé et la nécessité de penser l'accessibilité des bâtiments et des logements sur le long terme. Parallèlement à la maison de retraite différents modèles d'habitat se développent à la fin du XXème siècle en France et particulièrement dans le logement social (Capuano 2018, 164; Argoud 2008).

### Genèses d'habitat social pour seniors

En 1986 est créé le programme des maisons d'accueil de personnes âgées dépendantes (MAPAD) pensées comme une alternative aux futurs EHPAD médicalisés. Elles sont constituées de petites unités de vie avec quelques chambres et des espaces communs. Le modèle est adopté par la mouvance HLM à travers l'UNFOHLM (ancêtre de l'USH)<sup>10</sup> afin d'adapter le modèle des foyers-logement à des personnes en perte d'autonomie et leur permettre de rester à domicile. Les résidences Edilys sont lancées. Les résidences Edilys, les

---

<sup>10</sup> Pour plus de détails sur le fonctionnement du secteur de l'habitat social en France, consulter la partie une du chapitre 2 de cette thèse.

MAPAD tout comme les foyers-logement sont financées par des prêts PLA<sup>11</sup> nécessitant l'intervention d'un opérateur social même si leur fonctionnement ressemble à celui d'une maison de retraite avec un rôle central attribué à l'animation sociale et à des temps collectifs. Ainsi de nombreux bailleurs se retrouvent propriétaires de ces habitats spécifiques. Les résidences Edilys ne seront, cependant, construites pas plus de 15 ans en France et sont maintenant entièrement gérées par le secteur associatif. Ce modèle défend l'idée qu'une petite unité de vie facilite la présence de ces résidences dans la cité et sa participation (Argoud 2008). Des logements regroupés (Argoud 2011) se sont, également, développés comme le montrent les colonies de Camus de petites tailles pour personnes âgées. Ces logements étaient et sont régulés par un contrat standard de location qui ne permet pas aujourd'hui d'avoir d'information particulière sur cette forme d'habitat.

Quelques années plus tard en 1989, le programme SEPIA (Secteur Expérimental pour une Programmation Innovante de l'habitat des Personnes Agées) est créé par le ministère des affaires sociales et le ministère du logement et le Plan construction et architecture pour développer des liens entre le logement et les services. Ce programme a pour but d'améliorer le maintien à domicile et les conditions de vie en hospices (Argoud 2008, 38). Des programmations types sont prévues et encadrées par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB). Cependant la technicité et la complexité de ces projets regroupant de nombreux acteurs ont limité leur développement et la pérennité des projets. Le programme SEPIA est adapté quelque temps plus tard en Plans Locaux Habitat-Services (PLHS) par le mouvement HLM. Ces projets sont soutenus financièrement par le Plan construction et architecture du programme Cité-services (1989-1992) puis par la Caisse des dépôts et de consignations (CDC) dans le cadre de la charte « maintien dans la vie sociale » (1992-1994) ce qui ouvrira le programme aux acteurs locaux. À la différence des programmes précédents, les bailleurs sociaux sortent, avec le PLHS, de leur seul rôle d'opérateurs à celui de partenaire de l'action sociale vieillesse. L'idée était de rapprocher les acteurs du logement social avec ceux du maintien à domicile à travers un cadre facilitant les démarches communes, par exemple lors de réhabilitations. Cependant, le programme n'a pas eu le succès attendu. Les partenariats ne prennent pas, car les bailleurs ne sont pas légitimes aux yeux des acteurs du maintien à domicile, comme les CCAS, qui continuent à les percevoir comme des logeurs et non des opérateurs de services. De plus, l'absence de soutien des ministères de tutelle n'a pas favorisé le développement du projet (Argoud 2008). Les bailleurs sont également confrontés à une législation qui ne leur permet pas de lier des services à un bail d'habitation (Journal Officiel 1987a) et qui régule et contrôle les modalités d'attribution de logements sociaux et le financement des espaces communs (Journal Officiel 2017a).

---

<sup>11</sup> Prêt Locatif Aidé, pour plus de détails sur le modèle de financement du secteur de l'habitat social, voir le chapitre 2 de cette thèse

## Une tarification de la dépendance qui réduit les formes d'habitats seniors

En 1997, l'entrée en vigueur de la tarification de la dépendance et la création du statut d'EHPAD et d'Établissements d'Hébergement pour Personnes Agées (EHPA) en fonction du degré de dépendance des personnes hébergées participent d'une part à la médicalisation de la vieillesse et d'autre part à la division des offres d'habitats. Les dépenses se retrouvent associées à la médicalisation des lieux de vie qui se différencient selon les besoins d'accompagnement des personnes. Ainsi, il a fallu réassigner les statuts des logements-foyers et résidences MAPAD entre le statut d'EHPA et EHPAD. Ce dernier cas de figure assure une fin de vie dans le même logement à l'ensemble des résidents indépendamment de leur autonomie, mais entraîne des travaux importants sur le bâti tout comme la signature de convention tripartite<sup>12</sup> afin de répondre aux normes médicales. Les statuts intermédiaires à ces deux classifications d'hébergement disparaissent et l'autonomie est institutionnalisée. En effet, la classification « logements regroupés » ne donne pas droit aux aides nécessaires au maintien à domicile de personnes dont les capacités physiques et cognitives peuvent baisser (Argoud 2011). Les nouveaux coûts que ce changement de législation implique inquiètent les bailleurs sociaux propriétaires de ces bâtiments (Ille-Roussel 2020).

Le rapport Grunspan de 2001 propose une solution intermédiaire à cette approche binaire et aboutit le 9 mai 2007 à une adaptation de la tarification à l'hébergement des personnes faiblement dépendantes. Ainsi, si les personnes dépendantes (identifiées en GIR 1 ou 2)<sup>13</sup> sont moins de 10% des personnes logées alors la résidence n'a pas à être transformée en EHPAD et peut rester un EHPA. L'inscription dans le champ du médico-social de ces résidences les transforme en Etablissement Recevant du Public (ERP) et les obligent à répondre à des normes incendies de type J (Journal Officiel 2001) plus contraignantes que les normes liées au logement privé. Suite à une mobilisation du secteur, les logements-foyers resteront sous les normes de l'habitat (Argoud 2008). Les bailleurs sociaux français ont pour beaucoup le choix de se séparer de leurs résidences spécifiques dans les années 2000 et 2010 et de les céder à des associations du médico-social. Les bailleurs qui conservent ces typologies d'habitat sont généralement liés à une collectivité territoriale et développent des contrats tripartis avec le gestionnaire et avec les collectivités de rattachement.

Durant les années 2000, les bailleurs sociaux prennent conscience que les locataires vieillissent dans des logements non conçus pour des personnes à la mobilité réduite. La presse professionnelle et les instances de discussion se saisissent du sujet comme le montre le cahier n°5 de la revue actualités HLM<sup>14</sup>. En 2015 suite à la loi dite d'adaptation de la société au vieillissement (Journal Officiel 2015) l'USH s'engage à tracer les logements adaptés pour faciliter l'attribution à des personnes vieillissantes et multiplie les conventions avec les caisses de retraite. La Caisse nationale de vieillesse (CNAV) propose des financements pour

---

<sup>12</sup> Entre le gestionnaire de la résidence, le propriétaire et l'État

<sup>13</sup> Graphique p 165 explicatif de la grille GIR servant, en France, à mesurer les besoins en accompagnement des personnes âgées.

<sup>14</sup> Journal édité par l'USH

l'adaptation du parc existant qui vient compléter les aides publiques pour l'accessibilité du parc de logement (Ministère du logement et de l'habitat durable et al. 2017)<sup>15</sup>. Les standards d'habitat et la perception de la vieillesse ont évolué rendant caduques les logements adaptés depuis les années 1960 par les bailleurs sociaux. Depuis les années 1980, le secteur souhaite être plus que des promoteurs et logeurs, mais les acteurs du médico-social ne les perçoivent pas comme légitimes dans le développement de services et l'accompagnement social des locataires (Argoud 2008). Aujourd'hui, la prise en compte du vieillissement dans leur stratégie n'est pas qu'une commande publique mais une réalité pour les bailleurs dont plus de 30% des détenteurs de baux a plus de 60 ans (Union Sociale pour l'Habitat 2021b). Nous allons à travers l'exemple de l'association de recherche et développement DELPHIS de bailleurs sociaux revenir sur les étapes de cette prise de conscience et d'acculturation aux enjeux du vieillissement.

### *1.2. Des bureaux d'études et de conseil qui accompagnent les changements démographiques*

La thèse a été réalisée entre le CRH et la coopérative de conseil sur l'habitat DEL&COOP' détenue en partie par l'association de recherche et développement DELPHIS fondée il y a une trentaine d'années par des sociétés anonymes d'HLM. L'association développe des outils pour accompagner les bailleurs sociaux dans leurs activités et des solutions pour répondre aux enjeux du secteur. Ainsi, des réseaux d'échanges et de travail sont constitués autour de sujets de construction et rénovation, de performance énergétique, de gestion locative, d'enjeux environnementaux et sociétaux... Au fil des années la structure s'est spécialisée, entre autres, sur la qualité de services, le vieillissement et l'autonomie. C'est dans le cadre de cette activité que la thèse s'inscrit, nous avons bénéficié de novembre 2019 à janvier 2023 d'un statut de consultante au sein de DEL&COOP'.

### *DELPHIS et DEL&COOP' témoins des transformations du secteur de l'habitat social européen*

L'association DELPHIS est à l'origine des référentiels et labels EurhoGR®, qualibail®, Livia®, HSS® qui sont des outils propres au secteur de l'habitat social pour accompagner les stratégies des bailleurs. L'association DELPHIS est secondée par la coopérative de conseil sur l'habitat DEL&COOP' pour l'implémentation de ces outils et la mise en place de nouvelles stratégies chez les bailleurs sociaux. À travers ces outils phares, ces deux structures participent au champ de l'habitat social comme le montre leur participation aux différents événements du secteur et la reconnaissance de leur expertise par des acteurs politiques ou externes au secteur. La ministre, en charge des personnes âgées et de l'autonomie, Michèle Delaunay, a participé en 2013 au lancement du label Habitat Senior Services ® (HSS)®, cité comme une démarche qualité reconnue dans le cas des Convention d'Utilité Sociale des

---

<sup>15</sup> Avec l'exonération de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties de plus de 20 ans

organismes<sup>16</sup>. Dans le cadre des réflexions sur l'habitat inclusif, la direction de DELPHIS a été auditionnée par l'Inspection Générale des Affaires Sociales pour la rédaction du rapport « Demain je pourrai choisir d'habiter avec vous ! » porté par Denis Piveteau et Jacques Wolfrom (Piveteau et Wolfrom 2020). Les activités de DELPHIS et DEL&COOP' témoignent des tendances et transformations du secteur de l'habitat social et des échanges entre acteurs et institutionnels. DELPHIS et DEL&COOP' sont à la fois des acteurs de la modernisation et de l'hybridation du secteur en développant des outils facilitant les échanges avec le secteur privé et public (Mullins, Czischke, et van Bortel 2012). À travers l'étude, le développement et le conseil et la participation au réseau européen de bailleurs sociaux Eurhonet, DELPHIS et DEL&COOP' observent et participent à l'évolution du secteur.

### DELPHIS et DEL&COOP' entre observateurs et acteurs de la prise en compte du vieillissement

*Entretien avec Francis Deplace directeur pendant 25 ans de l'association de recherche et de développement DELPHIS :*

*Grille d'entretien :*

- *Quand et pourquoi Delphis a commencé à s'intéresser aux questions liées au vieillissement ou à l'autonomie ?*
- *Quelles sont les évolutions observées et attendues du secteur ?*
- *Quelle place pour Delphis et Del&coop' sur ces questions de vieillissement ?*
- *Quels produits développés et pourquoi ?*

Francis Deplace, Directeur Général de DELPHIS pendant plus de 25 ans relate dans le cadre d'un entretien réalisé en mars 2022 pour ce travail de recherche d'une prise en compte des enjeux du vieillissement en plusieurs étapes par les bailleurs sociaux membres de l'association et du secteur. Au début des années 2000, le changement de statut des établissements spécialisés pour personnes vieillissantes en EHPAD et la nouvelle réglementation ont inquiété les bailleurs sur leurs nouvelles responsabilités et le coût des travaux que cela induisait. DELPHIS a corédigé avec ses bailleurs membres une charte d'engagement entre bailleurs, gestionnaires et pouvoirs publics afin d'assurer aux premiers un suivi et contrôle des dépenses de réhabilitation et d'entretien de leurs propriétés afin de les intégrer à leurs plans financiers pluriannuels. Après un premier constat dans leur parc spécifique, certains bailleurs ont identifié un phénomène de vieillissement au sein de leur parc d'habitat familial qui est peu, voire pas, accessible aux personnes à faible mobilité. Ils remontent également l'absence d'outils et de stratégie pour adapter et suivre les transformations du parc. En parallèle, les expérimentations financées par l'Union Européenne ont permis de remarquer différents positionnements de bailleurs sociaux, de services et de

---

<sup>16</sup> Plus de détail dans le chapitre 2



formes d'habitat. Les structures et le secteur de l'habitat social restent, sur ces questions d'autonomie, à la fois guidés par les institutions politiques à travers des fonds à l'innovation et perméables aux expériences internationales. Ces premiers retours d'expériences ont permis de poser les prémices du label Habitat Seniors Service® qui s'appuie à la fois sur des engagements techniques et des engagements autour de la gestion locative et de sa qualité. Le développement de cet outil se fait en parallèle de la mise en place du chèque Emploi Service Universel (CESU) en 2006 par Jean-Louis Borloo et de la réactualisation des discours sur les services à la personne, en particulier pour les personnes vieillissantes. La situation économique des locataires âgés ne permet pas aux personnes de bénéficier de l'outil CESU. DELPHIS et ses membres revendiquent préférer proposer une offre de services aux personnes que de répondre à une demande.

Le label HSS® profite d'un accueil chaleureux au sein des bailleurs, des collectivités territoriales et des instances ministérielles de l'habitat et de l'autonomie. DELPHIS s'appuie sur les connaissances institutionnelles passées et les liens territoriaux pour promouvoir son outil. La ministre de la Santé et des Sports de 2007 à 2010, Roselyne Bachelot, a débuté sa carrière politique à Angers, territoire d'implantation de bailleurs membres de DELPHIS. Si l'outil et la question du vieillissement sont identifiés par les bailleurs en territoires détendus ou à l'équilibre dès le milieu des années 2000, il faudra attendre le milieu des années 2010 pour que l'ensemble du secteur et ses institutions considèrent le changement démographique comme un des enjeux centraux pour leur activité. (Argoud 2008). La création d'outils financiers pour l'adaptation du parc de logements, de fonds à l'innovation et l'autofinancement des bailleurs des années 2000 et 2010 (Gimat 2017) ont encouragé les bailleurs à investir dans l'adaptation de leur parc.

Aujourd'hui, l'association s'intéresse au développement de services aux locataires et habitants, rendu possible par la loi ELAN en 2018, et s'interroge sur les limites financières et juridiques inhérentes au secteur français. La maîtrise d'œuvre déléguée permettrait aux bailleurs de partager leurs compétences d'adaptation du bâti et de renforcer le rôle des régies locales. Les bailleurs sociaux sont perçus comme des garants du lien social et d'entremetteurs entre les différents acteurs. Les différents modèles juridiques créés suite aux regroupements et fusions en France pourraient faciliter la prestation de services. Les outils développés comme HSS® visent des locataires encore autonomes et adoptent la posture de prévention de l'OMS et du secteur gériatrique. La thèse comparative est perçue comme un outil d'identification de nouvelles pratiques et de réflexions sur les différents positionnements vis-à-vis du vieillissement qui existe au sein des trois pays étudiés. Le choix de l'Allemagne et l'Angleterre à comparer avec la France a été justifié au sein de DELPHIS par une connaissance des deux secteurs grâce au réseau Eurhonet et de leurs similitudes relatives avec le secteur français. Enfin, le développement de services étant un axe central de l'activité de DELPHIS, la diversification d'activités observable au sein des bailleurs allemands et anglais a été vue comme des sources d'inspiration intéressantes pour les deux structures.

## Entre chercheuse et professionnelle : réflexion sur la thèse en entreprise

Dans le cadre de notre activité au sein de DEL&COOP', nous avons eu en tant que consultante-doctorante à répertorier les offres de services et d'habitat des bailleurs sociaux français, allemands, anglais et européens à destination des personnes vieillissantes. Il a fallu résumer les différentes situations et législation pour un public de professionnels et dans un objectif d'animation de réseau. Ces travaux d'état de l'art ont été mobilisés dans la thèse. La participation à de nombreuses réunions d'échanges du réseau a facilité une acculturation aux enjeux du secteur et au vocabulaire employé. De plus, nous avons réalisé des formations sur le label HSS® et l'enjeu du vieillissement au sein du parc d'habitat social auprès de salarié.e.s de bailleurs sociaux français. Ces formations ont permis d'échanger sur le vieillissement au sein du parc social avec l'ensemble des professions du logement social et de recueillir des données à travers une posture de participante-observatrice (Gold 2003). La méthode de recherche n'a jamais été envisagée sous l'angle d'une recherche-action (Dulaurans 2012), mais l'immersion et la participation au secteur professionnel français et européen ont permis de faire réagir les professionnel.le.s sur les résultats de la recherche au fur et à mesure. Ce double rôle de chercheuse et de professionnelle a nécessité une adaptation des pratiques et de positionnement. Les confinements successifs et le développement du télétravail imposé par l'épidémie de COVID ont facilité dès les premiers mois de la thèse la distanciation nécessaire à un travail de recherche du regard professionnel (Landour 2013). Cela a permis d'adopter un regard réflexif à partir du premier semestre et éviter de « virer indigène » (Gold 2003). De plus, la thèse portant sur les pratiques des bailleurs sociaux, le fonctionnement et le positionnement des organismes d'accueil n'ont pas été l'objet central de la thèse. Les structures ont été analysées au sein d'un secteur et comme parties prenantes du champ de l'habitat social. Enfin, tout comme la distanciation physique, l'aspect international de la recherche a également atténué le conflit de loyauté vis-à-vis des collègues de travail et le besoin d'analyse critique des pratiques, inhérent aux thèses CIFRE (Dulaurans 2012; Foli et Dulaurans 2013).

### *1.3. Intérêt d'un secteur professionnel national pour un travail de recherche comparatif*

Cette recherche a été réalisée dans le cadre d'une thèse en convention industrielle de formation par la recherche (CIFRE) en entreprise. Elle a été motivée en partie par l'intérêt des professionnels du secteur du logement social français, confrontés par le vieillissement des locataires, à mieux comprendre ces enjeux et les offres d'habitat et de services des autres pays européens. En effet, la thèse a commencé quelque temps après la loi pour l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) de 2018 qui permet et incite les bailleurs sociaux français à développer de nouveaux services à destination des habitants. Ainsi, l'analyse comparative permet de mieux comprendre le fonctionnement de groupes professionnels du secteur du logement social dans d'autres pays et d'identifier les pratiques exportables dans le contexte français (Oxley 1991). En effet, les législateurs et professionnels

se réfèrent abondamment aux *goods practices* des pays voisins pour le développement de *nouvelles politiques* risquant de passer outre les nuances et spécificités des territoires et systèmes. Boelhouver et ses collègues rappellent ainsi qu'un concept peut fonctionner dans un pays, mais ne pas nécessairement bien se transposer dans un autre (Boelhouver, Haffner, et Van der Heijden 2000). Un niveau élevé de comparaison permet par la systématisation de la comparaison de recontextualiser les phénomènes observés et d'envisager les conséquences de traduction d'un concept. L'approche comparative permet aussi d'anticiper les évolutions du marché et les évolutions législatives. Même si les « marchés » nationaux répondent à des objectifs et réglementations différents, les similarités sont de plus en plus marquantes avec des offres ciblées, la résidualisation du secteur et des transformations similaires. Ces similitudes s'expliquent par la recherche de nouveaux financements avec l'ouverture à des fonds privés et l'adoption des normes du secteur privé insufflées par le NMP. L'approche comparative permet ainsi de composer avec l'homogénéisation des politiques. Enfin, la comparaison internationale permet d'interroger ses propres pratiques à travers celles des autres pays (Oxley 1991, 6).

## 2. Une thèse comparative

Une approche comparative permet de tester les hypothèses de compatibilité des normes des secteurs du logement social et de celles des politiques seniors qui expliquerait le développement d'offres spécifiques à destination des seniors par les bailleurs sociaux à la place ou parallèlement à d'autres acteurs. Ainsi les normes et valeurs partagées par les deux secteurs permettent d'encourager les transformations attendues du secteur. De plus, l'étude comparative proposée dans ces pages a pour objectif de faire dialoguer et tester les cadres théoriques et hypothèses sur le logement et le vieillissement de la recherche en langue française, anglaise et allemande (Oxley 1991; Bengtsson 2009; Malpass 2011; Mullins, Czischke, et van Bortel 2012; Czischke 2009). Les offres de logements et de services à destination d'un public âgé permettent-elles d'affirmer les tendances de transformation du secteur observé au niveau européen par les chercheurs de l'ENHR ? Les paragraphes qui suivent expliquent le recours à une méthode comparative convergente et le choix de comparer des monographies de territoires. Nous terminerons cette partie sur une présentation rapide des territoires étudiés et des bailleurs sélectionnés.

### 2.1. Une méthode comparative convergente

La France, l'Allemagne et l'Angleterre sont trois pays avec une culture généraliste du logement social, mais en cours de résidualisation et avec des acteurs qui diversifient leurs offres et sont touchés par le vieillissement des locataires (Ghekière 2010; Scanlon, Fernández Arrigoitia, et Whitehead 2015; Elsinga, Stephens, et Knorr-Siedow 2014). Les contextes de la recherche entre les pays restent similaires malgré une dominance des recherches

anglophones et un rôle faible du logement social allemand dans la recherche internationale et allemande. La tendance allemande évolue avec une production récente riche de recherches (Holm 2020; Holm et Laimer 2021; Ertelt et al. 2016; Niethammer 2021b; Droste 2018; Droste et Knorr-Siedow 2014). Ce travail suit une approche comparative convergente (Kemeny et Lowe 1998), car nous observons des acteurs du logement social touchés par les mêmes impératifs liés au vieillissement de la population et de transformation (Boelhouwer, Haffner, et Van der Heijden 2000). Ils sont appelés à plus de rentabilité tout en continuant à jouer un rôle d'outils des politiques d'habitat et de peuplement (Scanlon, Fernández Arrigoitia, et Whitehead 2015). Nous cherchons ainsi à expliquer les raisons du phénomène de développement d'offres seniors dans plusieurs pays ainsi que les variations de typologies et fonctionnement à partir de différents cas. Pour cela, nous nous basons sur le modèle de « *Variation finding comparison* » développé par Tilly (Tilly 1984) et enrichi par Pickvance avec son analyse comparative différentielle avec plusieurs causalités (Pickvance 2001). En choisissant trois contextes nationaux différents, nous souhaitons comprendre comment en changeant de système de logement social et de politique du vieillissement nous observons à la fois des phénomènes similaires et différents en termes d'offres pour les personnes vieillissantes (Pinson 2019). En effet, nous constatons dans les trois pays étudiés le développement d'habitats et de services à destination d'un public âgé, mais également des typologies différentes d'habitat, de services et d'organisations entre pays, mais aussi entre organismes. Dans les chapitres suivants, nous analysons les causes et les mécanismes à l'origine de cette diversité d'offres, mais également comment des phénomènes communs observés dans les trois pays mènent à cet éventail de situations.

Nous avons développé une méthodologie de recherche qualitative identique pour les trois pays basés sur l'approche néo-institutionnelle afin d'identifier et d'analyser systématiquement les similarités et différences. Dans cette optique, a été définis l'objet, les terrains, le guide d'entretien et la méthode de collecte de donnée tout comme la méthode de traitement. En restreignant notre analyse aux stratégies d'offres pour les personnes vieillissantes nous souhaitons regarder en détail le mécanisme de diversification ou de changement d'activités des bailleurs sociaux en termes de services impliqués dans le développement et leurs fonctionnements, de relations intra-organisation et vers l'extérieur ainsi que les circuits de décision et relations de pouvoir.

## *2.2. Une analyse monographique de trois territoires européens : La métropole de la Ruhr, Greater Manchester et le département du Nord*

Le néo-institutionnalisme positionne l'action des organisations sur différentes échelles macro et méso interagissant entre elles. L'échelle macro définit l'environnement local et direct de l'organisation qui englobe peu ou pas de rapports hiérarchiques entre les organisations. Les institutions y sont souvent informelles tout comme les réseaux d'acteurs. Le niveau méso décrit les relations au niveau national et au sein d'un groupe. On observe des institutions plus formelles comme la législation (code de la construction), le système politique, des processus standardisés de prises de décision et des

relations hiérarchiques et économiques entre les acteurs. Ainsi les néo-institutionnalistes proposent une grille d'analyse des organisations à la fois verticale et horizontale ce qui permet d'observer l'importance des relations de pouvoir hiérarchique ainsi que le rôle des réseaux et des adaptations locales. On peut parler de micro-traductions imperceptibles (Jepperson 1991) Le cadre de l'étude par monographie nous permet à la fois de partir de cas d'étude « régionaux » pour comprendre l'institutionnalisation de pratiques, valeurs et notions à l'échelle macro et d'analyser la relation des bailleurs sociaux à leur État. Nous interrogeons la manière dont l'environnement des bailleurs participe à la transformation d'un secteur très formel. Cette lecture facilite un travail de comparaison et d'analyse systématique à la frontière entre deux secteurs. Le cadre néo-institutionnel permet d'analyser le fonctionnement du secteur du logement social en même temps que celui du vieillissement, mais également en quoi ils peuvent être amenés à se croiser, couper, confondre. Ce cadre théorique permet le traitement en finesse des nombreuses données recueillies.

#### Choix de la monographie et des territoires étudiés

Nous avons choisi des territoires permettant une généralisation au niveau national. Nous avons ainsi exclu les grandes métropoles telles que Paris, Londres et Berlin qui peuvent avoir des dynamiques propres liées à une densité de population 10 voire 100 fois supérieures à la moyenne nationale et des prix du foncier incomparables avec les autres territoires nationaux<sup>17</sup>. Les territoires choisis se devaient de recouvrir à la fois des espaces urbains densément peuplés, des petites villes et des territoires plus ruraux. En plus de caractéristiques géographiques et urbaines, les territoires choisis sont comparables d'un point de vue démographique, économique et de typologie du parc social, comme nous allons le voir dans les paragraphes suivants.

La participation de DEL&COOP' et DELPHIS aux réseaux de bailleurs et gestionnaires de logement social européen Eurhonet a permis d'identifier des bailleurs sociaux allemands et anglais développant une offre senior. Les communes de Bolton et Dortmund sont ainsi apparues comme des territoires comparables. Nous avons par la suite identifié le département du Nord et particulièrement l'agglomération de Valenciennes comme troisième territoire à discuter au regard de ses caractéristiques socio-économiques et de la présence de bailleurs membres des réseaux DELPHIS- DEL&COOP'. L'accès au terrain a été un critère de sélection pour départager des territoires similaires.

L'étude a ainsi été recentrée pour l'Allemagne autour de la ville de Dortmund et du *Landkreis* Unna et de ses communes membres, dans la métropole de la Ruhr, du Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie (NRW). À travers ces deux collectivités territoriales, nous souhaitons prendre en compte les différentes échelles administratives allemandes, différentes typologies de territoire et plusieurs exemples de réseaux d'acteurs. La ville de Dortmund est une ville de

---

<sup>17</sup> Paris : Densité de population : 20 544,8 hab/km<sup>2</sup> France : 105, 9 hab/km<sup>2</sup>  
Londres : Densité de population : 5 667 hab/km<sup>2</sup> Angleterre : 375 hab/km<sup>2</sup>  
Berlin : Densité de population : 4 124 hab/km<sup>2</sup> Allemagne : 230 hab/km<sup>2</sup>  
(données pour 2018 - 2019)

plus de 100 000 habitants qui ne dépend donc pas de *Landkreis (Kreisfreie Stadt)* à la différence des communes voisines comme Lünen ou Unna. Le *Landkreis* de Unna a été choisi par sa proximité géographique avec Dortmund et la diversité de communes qu'il regroupe. Pour l'Angleterre, nous avons posé notre dévolu sur la *Combined Authority de Greater Manchester* et particulièrement les communes du Nord-Est que sont Bolton, Wigan et Burry ainsi que la ville centrale. Cette approche multi-sites a permis de comparer les relations entre un bailleur social avec différentes communes et inversement et d'inclure dans l'analyse l'ensemble des typologies de bailleurs sociaux anglais.

Enfin, pour la France nous nous sommes concentrée sur le département du Nord et plus particulièrement le territoire de la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole (CAVM) avec la commune centrale de Valenciennes accueillant plus de 40 000 habitants. Afin d'appréhender au mieux le rôle du Département ainsi que de contextualiser l'activité de bailleurs présents sur l'ensemble du territoire du département, l'intercommunalité de la métropole Lilloise a également été intégrée à l'étude dans une approche similaire à l'approche anglaise et allemande. En effet, elle est apparue rapidement durant l'enquête comme un point de rencontre des acteurs, un lieu d'innovation et de définition des politiques. Ces espaces centres sont souvent cités en modèle par les acteurs interrogés.

Ainsi l'échelle la plus petite permet d'observer un phénomène sous tous ses aspects et de collecter les données nécessaires afin de l'expliquer (Harloe et Martens 1987; Oxley 1991, 97). L'échelle la plus petite permet d'intégrer également le rôle des acteurs nationaux (Lorrain 2019).

### 2.3. La Métropole de la Ruhr, *Greater Manchester* et le Département du Nord : monographie des territoires

Les paragraphes suivants présentent les trois territoires choisis que sont la métropole de la Ruhr, *Greater Manchester* et le Département du Nord.

#### 1 Terrains étudiés

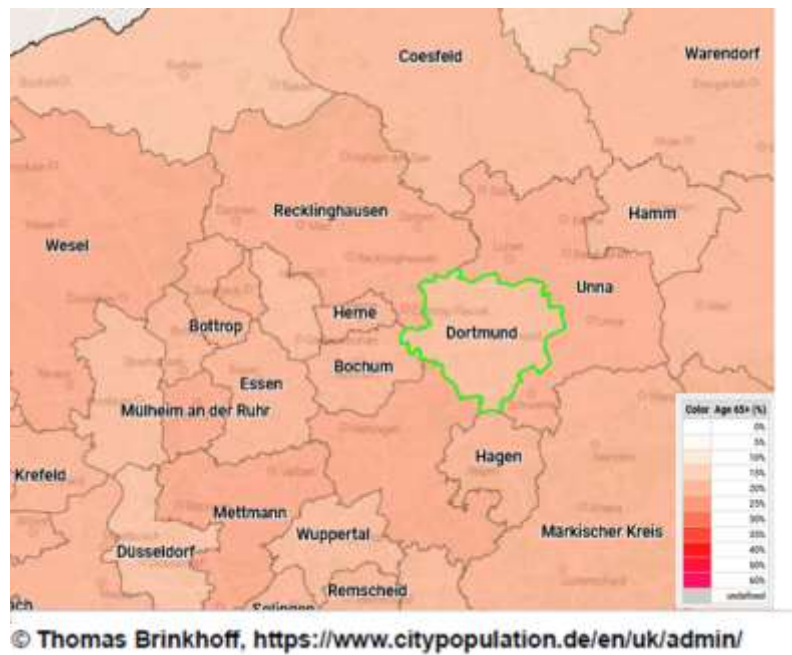


## La Métropole de la Ruhr

La Métropole de la Ruhr désigne un ensemble de communes comprises entre les rivières de la Ruhr et de la Lippe. Elle est caractérisée par son histoire industrielle autour des mines de charbon, de l'acier et des brasseries. Suite à la fermeture des mines et la désindustrialisation, cette région centrale de l'économie allemande a dû se réinventer et est touchée par un dépeuplement (limité), qui renforce la tendance de vieillissement de la population. En effet, on parle en 2018 de 29% de plus de 60 ans pour 28,3% au niveau national et 28,6% dans le Land de NRW où se situe la Ruhr. (28% dans les villes et plus de 30,5% dans les Landkreis) (Information und Technik Nordrhein-Westfalen Statistisches Landesamt 2020; Bonny 2020; Statistisches Bundesamt 2020a). Le territoire de la Ruhr représente en 2018 près de 5,1 millions d'habitants avec une perte en 50 ans de près de 15% de sa population totale, en particulier dans les grandes agglomérations (*Kreisfreie Städte*). Dans les années 2010, la tendance s'inverse avec « la crise migratoire » et le développement de nouvelles activités économiques. Le territoire de la Ruhr est caractérisé par un maillage urbain de petite à grandes villes, avec plusieurs pôles d'activité. On observe un polycentrisme avec plusieurs centres d'activités et des *freikreiser Städte* comme Dortmund qui sont des pôles d'activités pour l'ensemble des communes autour (Osterhage et Thabe 2012)

Même si les densités de population et le type d'activité varient entre les différentes communes, les communes sont de type urbaines à péri-urbaines. Dans le cadre de notre étude, nous nous concentrons sur la ville de Dortmund avec près de 581 000 habitants dont 26,7% de la population a plus de 60 ans. La part de logement social représente en 2019 près de 8,3% du parc de logement avec un peu moins de 18 000 logements sociaux soit 1,5 point de plus que les villes de taille similaire et plus de 5 points de plus (Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen et NRW.BANK 2019) que la moyenne nationale (Housing Europe 2021b). Le loyer moyen y est de 6,64 euro/m<sup>2</sup> et de vente 330 euro/m<sup>2</sup>. La commune va observer une baisse importante du nombre de logement social dans les années à venir (GEWOS Institut für Stadt-, Regional-, und Wohnforschung GmbH 2020). Dortmund est le territoire d'implantation du bailleur communal DogeWo 21 membre du réseau européen de bailleur Eurhonet et actif sur les questions de vieillissement. Dortmund est également le centre principal d'activité de la partie Ouest de la Ruhr avec un centre universitaire important et des technologies de pointe. Le *Landkreis* de Unna est adjacent à Dortmund et regroupe des communes de taille moyenne selon les *Kreistypen* des typologies de communes du Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2023). Dans le *Landkreis* de Unna, 30,1% de la population à plus de 60 ans soit un chiffre similaire aux communes avec les mêmes caractéristiques du territoire (Bonny 2020; Information und Technik Nordrhein-Westfalen Statistisches Landesamt 2018). Dans le *Landkreis* de Unna 10 973 logements étaient du logement public en 2019 (GEWOS Institut für Stadt-, Regional-, und Wohnforschung GmbH 2020).

2 La part des 65 ans et plus au sein des communes de la métropole de la Ruhr (données 2020 - Thomas Brinkhoff)





3 Impressions des quartiers d'habitation de Dortmund, Unna et Lünen : Photographies de l'auteure



21/06/2021 Nordstadt



21/06/2021 Kreuzviertel



21/06/2021 Nordstadt



23/06/2021 Dorstfeld



23/06/2021 Dorstfeld



22/06/2021 Mengende



24/06/2021 Centre ville, Unna

Unna



24/06/2021 Services Wohnen, Unna

Lünen



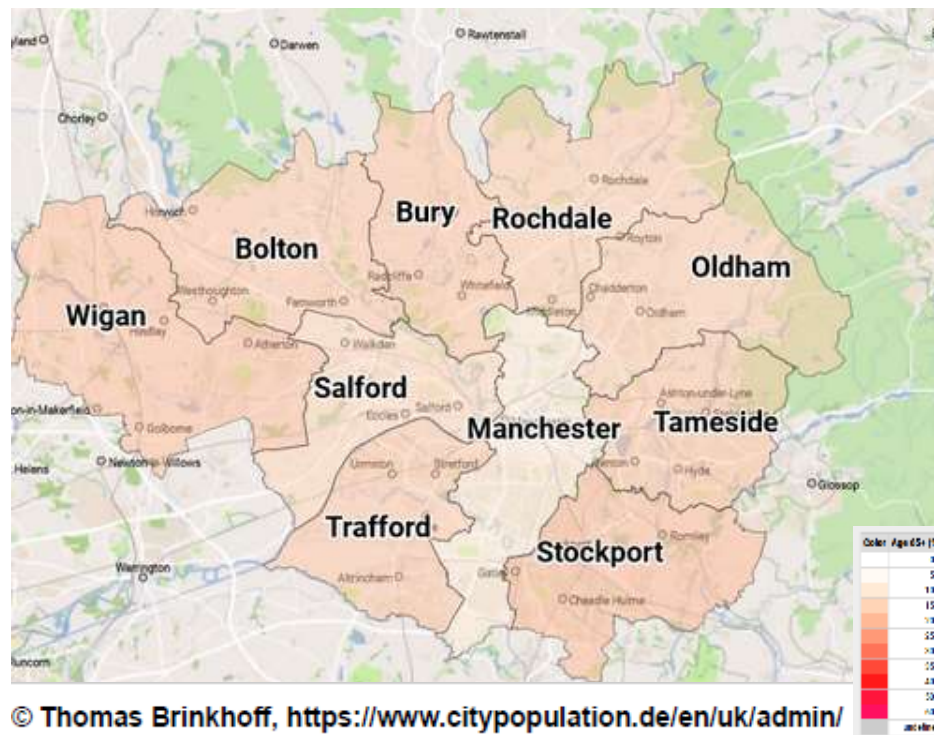
12/08/2021 Lünen

## Greater Manchester

Tout comme la région de la Ruhr, la ville de Manchester et ses environs sont connus pour leur histoire industrielle. La région du *Greater Manchester* accueille près de 2,73 millions d'habitants sur une superficie de 1276 km<sup>2</sup> soit 2 192 hab/km<sup>2</sup>. Les chiffres sont similaires à la région de la Ruhr avec 10 *local authorities* (équivalent des *Landkreise* et EPCI) différemment peuplés. La région a vu sa population augmenter de 7,2% entre 2004 et 2014 et la localité de Manchester croître de 16,9% soit le double de la croissance moyenne anglaise pour la même période. L'étalement urbain et l'attrait de la métropole est tel que 7 millions de personnes ont plus d'une heure de transport pour se rendre sur leur lieu de travail. Les principaux secteurs d'activités sont le commerce et la finance (New Economy Greater Manchester 2016). En ce qui concerne le parc de logements, 62% du stock est occupé par des propriétaires-occupants et 20% est du logement social (Greater Manchester 2022).

Les communes étudiées sont Bolton, le territoire d'implantation d'un des bailleurs du réseau d'Eurhonet avec 2 057 hab/km<sup>2</sup> et ses communes voisines Wigan et Bury. La commune de Manchester City équivalente à Dortmund par son nombre d'habitants est également incluse à l'étude à travers un de ses bailleurs. Les 65 ans et plus représentent 16,5% de la population totale de *Greater Manchester* qui est un des territoires les plus jeunes d'Angleterre. Malgré l'absence d'information sur la classe de 60-64 ans à la différence des deux autres régions européennes et à l'inverse la difficulté d'obtenir des informations pour seulement les 65 ans et plus dans ces dernières, il paraît possible d'affirmer que le territoire de *Greater Manchester* est moins âgé que les deux autres. Cependant, on observe une ville centre métropole bien plus jeune que les communes périphériques avec moins de 10% de plus de 65 ans dans la ville de Manchester. À Bolton, les 65 ans et plus sont 17,3 %, 18,3% à Bury et 19,1% à Wigan. Cela s'explique par un fort attrait de la ville centre pour les classes d'âge en activité ou étude. La part de logement locatif social est plus importante à Manchester City avec 29% du parc que dans les communes comme Bolton, Wigan et Bury où elle est comprise entre 20% et 15%. Cela s'explique par des parcs de propriétaires dans ces communes alors que seulement 37% des habitants de Manchester sont propriétaires et 32% logent dans le parc privé (Greater Manchester 2022).

4 La part des plus de 65 ans dans les communes de Greater Manchester – (données 2020 Thomas Brinkhoff)



*5 Quartiers d'habitation de Bolton, Burry et Manchester City : Photographies de l'auteure*



19/10/2021 Bolton



23/10/2021 Bolton



23/10/2021 Bolton



20/10/2021 Little Lever



26/10/2021 Burry, Radcliffe



26/10/2021 Burry



26/10/2021 Burry



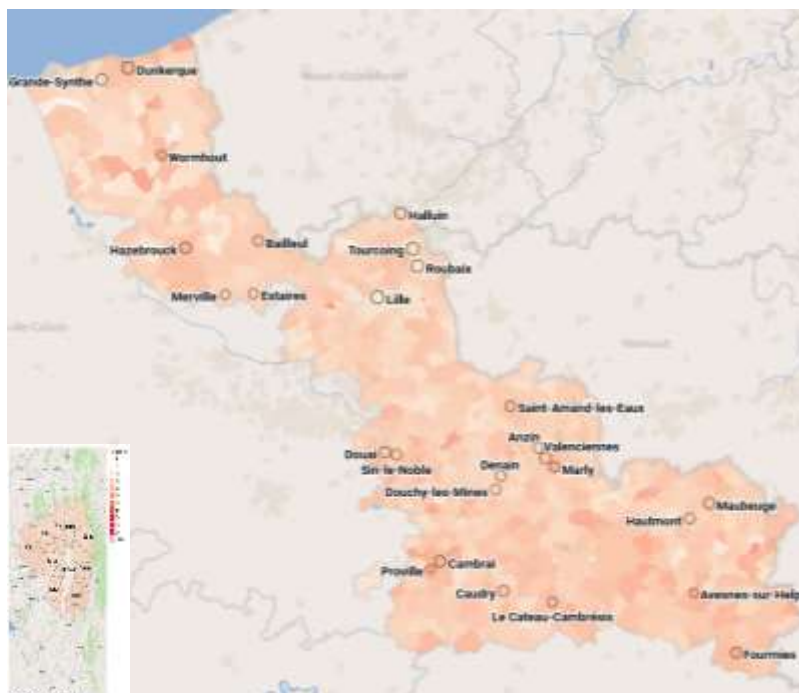
30/10/2021 Southway, Manchester City

## Département du Nord

Le département du Nord facilite la comparaison avec les deux autres territoires sélectionnés que sont la Ruhr et *Greater Manchester* puisqu'ils partagent une histoire commune d'industrialisation importante et de restructuration de leurs activités de la fin du 20ème siècle à aujourd'hui. Ils font tous trois parties de « la banane bleue » européenne. Le bassin minier est concerné dès les années 1990 et la fin de l'exploitation minière et le départ des populations plus jeunes par un vieillissement important de la population. Ce territoire, vieillissant avant l'heure, a un rôle de prospection pour l'ensemble du territoire français. La majorité des territoires français attendent un vieillissement important de leur population dans les années à venir, alors qu'il a déjà eu lieu dans le bassin minier (Froger, Ghekière, et Houillon 2010).

Le Département du Nord a une superficie supérieure à 5000 km<sup>2</sup>, composée de territoires très distincts avec des zones industrielles, agricoles et un bassin d'emploi transfrontalier important. Il est habité par 2,6 millions d'habitants pour 450 habitants/km<sup>2</sup>. 21% des logements sont des logements sociaux. Près de 80% de l'activité du département dépend des services et 13,7% de l'industrie. Les plus de 60 ans représentent 23% de la population totale nordiste (Fiévet, Le Scouëzec, et Insee Hauts-de-France 2016). L'étude s'est recentrée sur un territoire plus restreint afin de pouvoir prendre en compte les effets des politiques de communes et des EPCI sur les stratégies des bailleurs. La communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole en tant que métropole secondaire (après la métropole lilloise) est ainsi apparue comme intéressante. Elle s'inscrit dans le bassin d'activité de la métropole lilloise tout en étant une ville de plus de 40 000 habitants (192 500 habitants dans l'agglomération). Elle est pour cela similaire aux villes de Bolton, Bury et Wigan dans la métropole de Manchester. Valenciennes fait également partie du bassin minier du Nord de la France, zone géographique et historique régulièrement comparée à la région de Manchester et surtout de la Ruhr. Comme cette dernière, cette région est caractérisée par un polycentrisme avec de petites et moyennes villes et permet la comparaison avec Dortmund. Par sa situation géographique à l'extrême Est du bassin et à la limite des parcs naturels régionaux du Scarpe Escaut et de l'Avesnois, elle permet également d'étudier des communes plus rurales. La Communauté d'Agglomération de la Métropole de Valenciennes (CAVM) est habitée par 192 594 habitants (densité de 738 habitants/km<sup>2</sup>) logés pour 22% dans un logement social. 24% des habitants de la métropole ont plus de 60 ans (Institut national de la statistique et des études économiques 2023). La part de personnes de plus de 60 ans est légèrement inférieure aux chiffres nationaux français (25%). La majorité des bailleurs ayant du patrimoine et des offres sur l'ensemble du département, c'est bien sur l'ensemble du département que les exemples évoqués dans ce travail se situent.

6 Part des 65 ans et plus dans les communes du Département du Nord – (données 2020 - Thomas Brickhoff)



© Thomas Brinkhoff, <https://www.citypopulation.de/en/uk/admin/>



7 Impressions des quartiers d'habitations de Valenciennes et du bassin minier : photographies de l'auteure



06/07/2021 Centre Ville Valenciennes



06/07/2021 Centre Ville Valenciennes



07/07/2021 La Fourchette, Valenciennes



07/07/2021 Valenciennes

Chapitre 1 : Prise de conscience des bailleurs sociaux français face au vieillissement : l'émergence d'une thèse en CIFRE



07/07/2021 Hainault



07/07/2021 Anzin



07/07/2021 Douai, La Clochette



2 Données récapitulatives des territoires étudiés :

| Département du Nord (Valenciennes) <sup>18</sup>  | Greater Manchester (Bolton) <sup>19</sup>  | Ruhr (Dortmund) <sup>20</sup>   |
|---|--|---|
| 23% de plus de 60 ans   | 17% de plus de 65 ans <sup>21</sup>  | 29% de plus de 60 ans   |
| Densité de population : 2,6 millions d'habitants : 450 hab/km <sup>2</sup> .  | 2,73 millions de personnes - 2 192 hab/km <sup>2</sup>                                   | 2,7 millions d'habitants 975 hab/km <sup>2</sup>  |
| 80% de l'activité économique dépend des services et 13,7% de l'industrie  | 10% des emplois sont toujours dans l'industrie (de pointe)                               | Depuis la désindustrialisation : industrie de technologie de pointe, services, universités  |
| 21% de logement social  | 20% de logement social   | X   |
| <u>CA de la Métropole de Valenciennes :</u><br>Densité de population : 192 594 habitants : 738 hab/km <sup>2</sup><br>Part des plus de 60 ans : 24% | <u>Bolton :</u> 280 400 habitants – 2 057 hab/Km <sup>2</sup><br>17,3% de plus de 65 ans | <u>Dortmund</u> avec près de 581 000 habitants<br>En 2019, 8,3% de logement social<br>Part des plus de 60 ans : 26,7 % (en 2018)<br>Unna Landkreis :<br>Part des plus de 60 ans : 30,1% |

2.4. Le choix des organismes à étudier : des organismes représentatifs des secteurs d'habitat social

Nous avons sélectionné dans nos cas d'études des organismes à la taille, au fonctionnement, au statut juridique, à l'implantation territoriale et aux rapports aux acteurs publics différents afin de représenter la diversité d'organismes de gestion de logements sociaux qui existent. Il a donc été choisi pour l'Angleterre d'étudier une ALMO, une municipalité qui gère directement son parc par son *council home*, une *housing* et une *housing association* régionale. Pour la France, nous analysons un bailleur public dépendant du Département, une entreprise privée d'habitat présent sur l'ensemble du département, une entreprise privée d'habitat avec un fort ancrage local et un bailleur régional. Les bailleurs

<sup>18</sup> (Insee Hauts-de-France 2016, Insee 2023)

<sup>19</sup> (Greater Manchester 2022, New economy Greater Manchester 2016, UK office for National Statistic 2023)

<sup>20</sup> (Bonny 2020; Information und Technik Nordrhein-Westfalen Statistisches Landesamt 2018; Statistisches Bundesamt 2020; Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen et NRW.BANK 2019)

<sup>21</sup> Le groupe d'âge des 60 à 65 ans représente une part importante des 60 ans et plus. Il est donc difficile de comparer des données démographiques des 60 ans et plus et des 65 ans et plus entre elles. Les chiffres démographiques donnés dans ce chapitre ont une fonction informative plus que comparative.

anglais et français sont contraints à une législation particulière en tant qu'acteurs du logement social. Leurs activités principales sont la production et la gestion de logement social (voir chapitre 2). Cette notion de logement social et bailleur social n'est pas aussi claire en Allemagne où, seuls les logements sont conventionnés. Dans cette étude les bailleurs de logements sociaux allemands désignent des bailleurs qui gèrent une part importante de logements sociaux (environ 30%) et qui sont les héritiers des anciens *gemeinnützige Wohnungsunternehmen* dont le statut juridique a été supprimé dans les années 1990 (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. 2023). Il a donc été choisi d'analyser un organisme détenu par une commune, un organisme détenu par plusieurs communes et un *Landkreis*, un bailleur régional et une coopérative d'habitat. De plus, nous avons choisi de nous intéresser à des organismes présents sur un même territoire, le plus concis possible, pour contextualiser les phénomènes observés et limiter les variables secondaires. L'objectif est d'analyser la manière dont les politiques locales de l'habitat et du vieillissement influencent les offres des bailleurs, et inversement. Nous avons donc fait le choix de monographies comparées avec un nombre de cas réduit afin de favoriser une enquête de terrains détaillée et la contextualisation des résultats (Pinson 2019).

### Sélection des 13 bailleurs étudiés

À partir de ces deux critères, nous avons sélectionné nos cas d'études à partir des annuaires des membres des associations régionales de bailleurs sociaux : *Greater Manchester Housing Providers*<sup>22</sup> (GMHP) en Angleterre, de l'Union Régionale pour l'Habitat Hauts-de-France<sup>23</sup> et VdW Rheinland Westfalen (association régionale des acteurs de l'industrie immobilière de Rhénanie-Westphalie)<sup>24</sup>. Les organismes, ainsi identifiés, ont été catégorisés selon les différents critères cités précédemment puis sélectionnés en favorisant les territoires d'implantation communs. Ils ont été contactés suite à une mise en relation par les bailleurs membres des réseaux professionnels<sup>25</sup>, par les fédérations régionales, par des acteurs de l'habitat et du vieillissement ou directement par mail. La sélection des bailleurs étudiés a évolué au cours de l'année de terrain pour pallier aux refus et non-réponses des premiers bailleurs contactés. Ainsi une *Housing association* d'origine caritative localisée à Bolton a répondu favorablement aux premiers échanges puis n'a plus répondu. Une coopérative d'habitat de Dortmund a refusé de participer à l'échange tout comme un bailleur allemand coté en bourse. Les coopératives d'habitat de la commune de Lünen ont été incluses à l'étude tout comme un bailleur détenu par moitié par une association de soutien aux consommateurs au cours des vagues d'entretien au printemps et à l'été 2021. Pour le cas français, il a nécessité de passer par des acteurs tiers pour obtenir le contact d'un bailleur central à l'étude.

---

<sup>22</sup>GM Housing : <https://gmhousing.co.uk/members/>

<sup>23</sup>Union Habitat des Hauts de France : <https://www.unionhabitat-hautsdefrance.org/annuaire/?entreprise=&department=nord>

<sup>24</sup>VDW RW: <https://www.vdw-rw.de/vdw-rw/regionale-arbeitsgemeinschaften.html>

<sup>25</sup> DELPHIS, DEL&COOP', Eurhonet

Tableau 3 Typologie de bailleurs étudiés

|  | France <sup>26</sup>    | Allemagne                                       | Angleterre   |
|--|-------------------------|---|--|
| Bailleur municipal ou affilié          | Partenord (département) | UKBS (Landkreis)<br>DogeWO21 (Régie municipale) | Six Town Housing (ALMO)<br>Wigan Council Homes (Council Homes) |
| Bailleur privé/<br>Housing association | Habitat du Nord<br>SIGH |   | Southway Housing Trust<br>Bolton at Home                       |
| Coopérative d'habitat                  |                         | Genossenschaft zu Lünen                         |  |
| Bailleur régional                      | Maisons et Cités        | WSG   | Onward Homes Limited   |

#### Une double affiliation qui facilite l'entrée sur le terrain

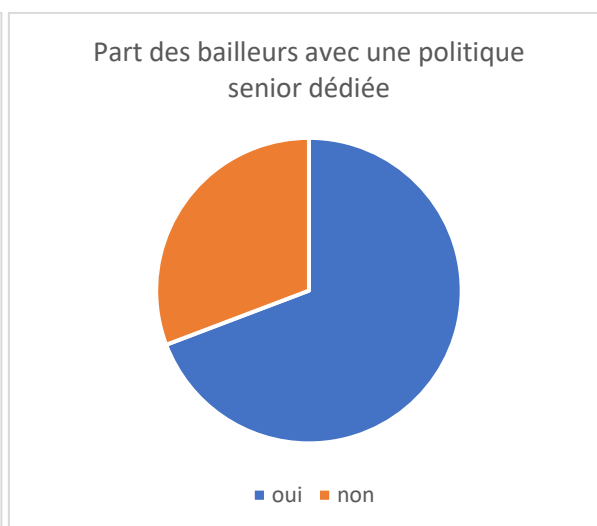
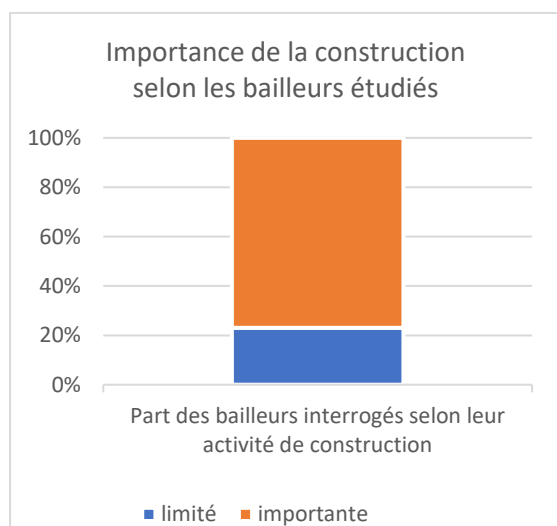
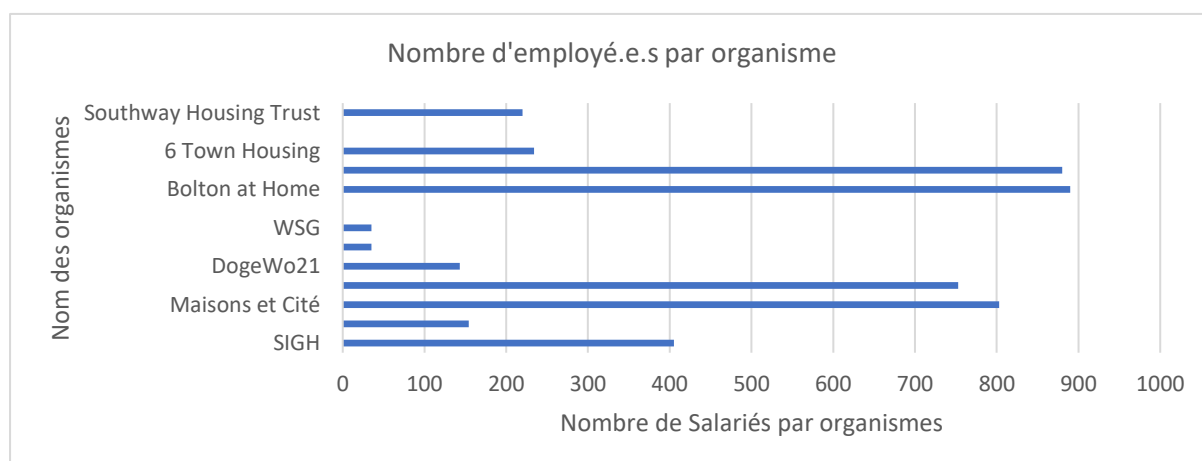
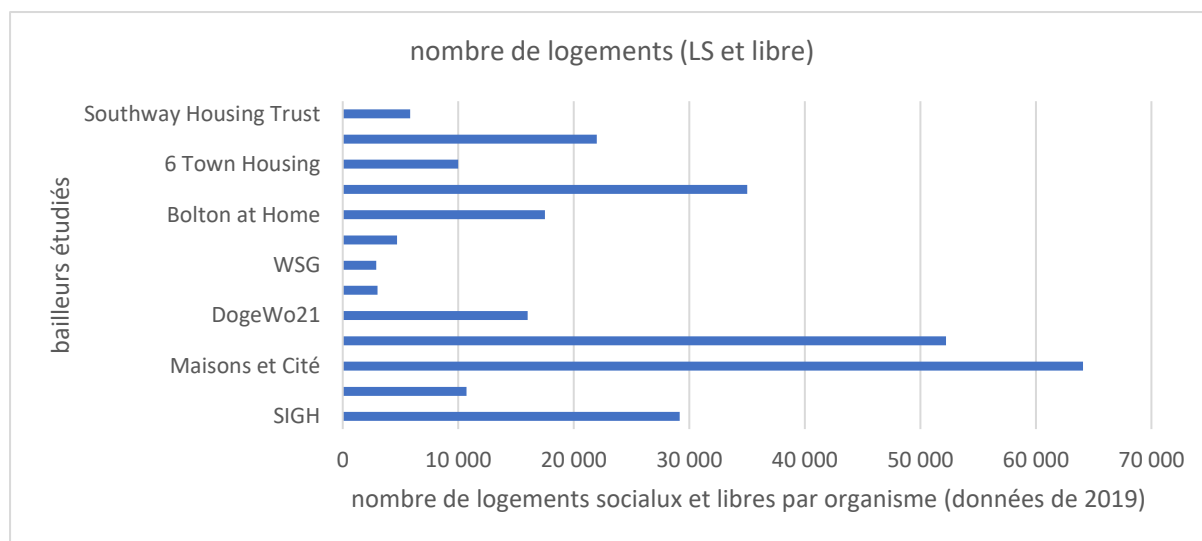
L'affiliation à un bureau de conseil et une association de bailleurs sociaux reconnue dans le secteur professionnel du logement social français et européen et l'interconnaissance des acteurs a facilité la prise de contact et la réalisation de l'enquête. Le caractère académique et international de la thèse a également été un atout dans la prise de contact avec les acteurs allemands et anglais. Il nous a souvent été demandé « mais pourquoi Unna ? » ou « Pourquoi nous? ». Les acteurs publics et les acteurs du vieillissement et du logement ont également été rassurés par l'affiliation à un laboratoire de recherche.

<sup>26</sup> Pour faciliter la lecture des tableaux à venir, la couleur bleue est associée au cas français, la couleur jaune au cas allemand et le rouge à l'Angleterre.

Tableau 4 Fiche d'identité des bailleurs étudiés

| Bailleurs               | Pays       | Nombre de logements    | Nombre d'employés | Chiffre d'affaires en millions d'euros | Model juridique                 | Relation commune                          | Bailleur lié à un territoire | Service spécifique pour le public âgé |
|-------------------------|------------|------------------------|-------------------|--|---------------------------------|---|------------------------------|---------------------------------------|
| SIGH                    | France     | > 30 000               | 405               | 145 M d'euros                          | actionnaire(s) majoritaire(s)   | partiellement fondée par une collectivité | oui : EPCI                   | non                                   |
| Habitat du nord         | France     | 10711                  | >100              | <= 50 M d'euros                        | pas d'actionnaires majoritaires | fondé par une collectivité                | oui : départemental          | poste dédié                           |
| Maisons et Cité         | France     | > 50 000               | >800              | > 100 M d'euros                        | actionnaire (s) majoritaire(s)  | actionnaires                              | oui : bassin minier          | poste dédié                           |
| Partenord               | France     | > 50 000               | > 700             | >100 M d'euros                         | entreprise publique             | détenue par une collectivité              | oui: département             | non                                   |
| DogeWo21                | Allemagne  | > 15 000               | > 100             | <50 M d'euros                          | actionnaire(s) majoritaires(s)  | détenue par une collectivité              | oui: commune                 | poste dédié                           |
| UKBS                    | Allemagne  | < 3000                 | < 50              | >100 M d'euros                         | actionnaire(s) majoritaires(s)  | détenue par des collectivités             | oui: EPCI                    | En cours de généralisation            |
| WSG                     | Allemagne  | <3000                  | < 50              | >100 M d'euros                         | actionnaire(s) majoritaires(s)  | indépendant                               | oui: Region                  | non                                   |
| Genossenschaft zu Lünen | Allemagne  | < 5 000                |                   | >100 M d'euros                         | coopérative                     | indépendant/ liens forts                  | oui: Commune                 | non                                   |
| Bolton at Home          | Angleterre | > 15 000               | > 800             | <=50 M Livres                          | actionnaire(s) majoritaire(s)   | issue d'une collectivité                  | oui: commune                 | oui                                   |
| Onward Homes Limited    | Angleterre | >30 000 dont 28 000 LS | > 800             | <50 M de livres                        | actionnaire(s) majoritaires(s)  | issue de collectivités                    | Oui: Région                  | oui                                   |
| 6 Town Housing          | Angleterre | 10000                  | > 200             | <50 M de livres                        | actionnaire majoritaire         | détenue par une collectivité              | oui: commune                 | postes dédiés                         |
| Wigan Council           | Angleterre | >20000                 |                   |  | collectivité territoriale       | gérée par une collectivité                | oui: commune                 | postes dédiés                         |
| Southway Housing Trust  | Angleterre | > = 5000               | > 200             | < 50 M de Livres                       | actionnaire(s) majoritaire(s)   | issue d'une collectivité                  | oui: quartier d'une commune  | oui                                   |

8 Données graphiques de comparaison des bailleurs étudiés



## 2.5. Analyse des réseaux d'acteurs de l'habitat et du vieillissement

La monographie de territoire a pour objectif d'inscrire les bailleurs sélectionnés dans les réseaux locaux d'habitat et de politique de la vieillesse. Les acteurs interrogés ont été à la fois des représentants de collectivités territoriales et élus des politiques de l'habitat et du vieillissement des différents échelons administratifs étudiés. Ce choix d'acteurs a été complété par des associations et organismes du champ de l'habitat et du vieillissement. Ainsi, une fois les bailleurs identifiés et contactés, une analyse des réseaux d'acteurs de l'habitat et du vieillissement des territoires a donc été réalisée. Une approche par boule de neige a permis d'identifier les acteurs (clefs) des réseaux du vieillissement et de celui de l'habitat. La mise en contact par un acteur tiers a facilité la prise de contact et a participé à un bon taux de réponse 3,5 réponses positives pour 1 négative (voir tableau récapitulatif).

Tableau 5 tableaux comparatifs des entretiens réalisés par thématique et pays par rapport aux demandes sans réponse

| Demandes sans retours | Habitat | Vieillessement | Bailleurs sociaux | Total |
|-----------------------|---------|----------------|-------------------|-------|
| France                | 3       | 5              | 5                 | 13    |
| Allemagne             | 6       | 8              | 4                 | 18    |
| Angleterre            | 3       | 5              | 2                 | 10    |

|                                    | Habitat | Vieillessement | Bailleurs sociaux | Total |
|------------------------------------|---------|----------------|-------------------|-------|
| Entretiens réalisés par thématique | 35      | 36             | 76                | 144   |
| Demandes d'entretien sans réponse  | 12      | 18             | 11                | 41    |

### Les raisons de refus de participation à l'enquête :

Ces différentes situations de réponses s'expliquent par plusieurs facteurs : Les acteurs qui répondent aux sollicitations d'entretien montrent un intérêt ou un lien au sujet ou connaissent ce type de démarche scientifique. Les acteurs n'ayant pas répondu ou ayant refusé de participer à l'enquête l'ont justifié par un manque de ressources. Le sujet et la méthode de la recherche ont pu également être mal compris, surtout pour les acteurs du vieillissement et du social qui font référence à une erreur de destinataires ou par des préoccupations jugées trop éloignées de leur quotidien. Ainsi, les opérationnels ont pu être distants lors d'une première phase d'entretien à distance et beaucoup plus enclins à la rencontre lors de la phase de terrain. Enfin, la période de crise sanitaire durant laquelle la thèse a été réalisée a également influencé la participation ou non à l'étude de certains acteurs. Ces données seront réutilisées dans les chapitres à venir.

### 3. Une méthode qualitative



Afin de répondre aux problématiques de la recherche qui concernent à la fois l'organisation des bailleurs sociaux, leur place dans les politiques d'habitat et le fonctionnement des offres à destination des seniors, une grille d'analyse semi-directive a été développée selon la méthode de la *grounded theory* développée par Barney Glaser et Anselm Strauss (Glaser et Strauss 2010) et l'approche comparative convergente et néo-institutionnaliste afin de collecter des descripteurs communs (Lorrain 2019; Strauss et Corbin 2003). La grille d'entretien en annexe a été pensée en quatre parties portant sur les politiques d'habitat, les bailleurs sociaux, les offres d'habitat à destination des seniors et les politiques de vieillissement. Elle s'adapte à l'ensemble des acteurs interrogés qu'ils soient issus du secteur du logement, de celui du logement social, du social ou du vieillissement. La grille a été traduite pour les trois contextes et en trois langues. Des équivalences des termes du sujet ont été nécessaires pour assurer la validité de la grille (Topalov 2019). Selon les interlocuteurs, l'ordre des parties et les questions principales ont été ajustés tout comme les questions de relance. Les entretiens ont été précédés d'une analyse des documents de communication des organismes interrogés. Les rapports d'activités, bilans annuels, stratégies, documents d'urbanisme, site internet ont permis de s'acculturer au vocabulaire de l'interviewé.e et de préparer les questions de relance. Les grilles d'entretiens ont été testées de décembre 2020 à janvier 2021 auprès de différents acteurs puis constamment améliorées au cours de l'enquête. La recherche a ainsi adopté une démarche comparative tout le long du processus de recherche avec des allers-retours constant entre les trois contextes grâce à une simultanéité des recherches (Vanneste 2019) facilitée par l'outil numérique. La grille d'entretien originale a été enrichie après 10 entretiens d'une demande de définition des termes de seniors, logement social et bailleurs sociaux afin de mieux comprendre les normes, les représentations locales et le niveau de connaissance des interviewés. Le choix des termes a évolué en même temps que la pensée s'enrichissait. En Angleterre, le terme de *social housing providers* est apparu comme le plus inclusif et courant, en France celui de bailleur social et en Allemagne de *Wohnungsunternehmen mit öffentliche geförderten Wohnungen*. Ainsi penser le logement social par l'objet et non par les acteurs a facilité les échanges et la collecte d'informations dans le contexte allemand (Topalov 2019). La logique comparative a permis d'interroger les évidences d'un secteur et de ses acteurs afin d'identifier à la fois les spécificités nationales et les valeurs et institutions acceptées par tous (Lorrain 2019). En adoptant une vision exogène, on a pu réinterroger les institutions françaises du secteur .

Tableau 6 Entretiens réalisés avec des salarié.e.s de bailleurs sociaux

|                                      | France | Angleterre | Allemagne | Total |
|--------------------------------------|--------|------------|-----------|-------|
| Entretien avec direction             |        |            |           |       |
| Directeur                            | 2      | 3          | 3         | 8     |
| Membre des conseil d'administra      | 3      | 2          | 2         | 7     |
| Entretien avec fonction de mission   |        |            |           | 0     |
| Directeur Patrimoine                 | 3      |            | 1         | 4     |
| Responsable Construction             | 3      |            |           | 3     |
| Directeur Gestion Locative           | 2      | 1          | 2         | 5     |
| Directeur de Territoire              | 3      |            |           | 3     |
| Responsable/ Directrice cohésion     | 2      |            |           | 2     |
| Responsable accompagnement so        | 1      |            |           | 1     |
| Directeur de la Communication        | 2      |            | 1         | 3     |
| Responsable Qualité                  | 4      |            |           | 4     |
| chargé de mission vieillissement     | 2      | 1          | 2         | 5     |
| Directeur du service vieillissement  |        | 2          |           | 2     |
| Responsable financier                |        | 1          |           | 1     |
| Entretien avec c fonction de gestion |        |            |           | 0     |
| Chargé de Patrimoine                 | 1      |            |           | 1     |
| Responsable d'Agence                 | 2      |            |           | 2     |
| Responsable de proximité             | 2      |            |           | 2     |
| Chargé Clientèle                     | 1      |            |           | 1     |
| Responsable Centre d'Appel           | 1      | 1          |           | 2     |
| Responsable de résidence             |        | 3          |           | 3     |
| Responsable sociale                  |        | 1          |           | 1     |
| Responsable d'animation sociale      | 2      | 2          | 3         | 7     |
| Entretien avec représentant des l    | 3      | 2          | 1         | 6     |

| Légende: |  |
|----------|--|
|          | fonction transversales, supports                                   |
|          | Activités liées au patrimoine et à la construction                 |
|          | Activités liées à la gestion locative                              |
|          | Activités liées à l'accompagnement social ou à l'animation sociale |

Tableau 7 entretiens réalisés avec les acteurs locaux :

| Thématiques                         | France | Allemagne | Angleterre | Total |
|-------------------------------------|--------|-----------|------------|-------|
| Habitat                             | 17     | 13        | 5          | 35    |
| Vieillessement                      | 15     | 10        | 4          | 29    |
| Vieillessement/ Handicap / Logement | 3      |           | 1          | 4     |
| Silver économie                     | 3      |           |            | 3     |
| Vie de quartier/social              | 1      | 3         | 1          | 5     |
| Total                               |        |           |            | 76    |
| dont élu(e)s                        | 3      | 2         | 1          | 6     |

### 3.1. Terrain international et collecte des données : Entretiens semi-directifs et l'outil informatique

Le recueil de données s'est déroulé durant l'année 2021. Après une phase de test des guides d'entretien, une phase d'entretiens à distance a été réalisée de février 2021 à juillet 2022. Les acteurs ont été contactés par mail et par voie postale pour les organismes de logement social. Pour ces derniers, les courriers ont été adressés à la direction pour assurer leur accord à la participation à l'enquête et permettre aux différents intervenants de l'entreprise de libérer le temps nécessaire aux entretiens. Commencer les entretiens par la direction a facilité la prise de contact avec les différents services et postes au sein de l'entreprise ou au contraire en a limité l'accès, car tout « avait été déjà été dit », « les experts sont untel et untel.... ». Cela s'explique par différents types de relations hiérarchiques selon les organismes que nous détaillerons dans le chapitre 10. En absence de retour de la direction aux différentes relances, les services ont été contactés directement via des contacts obtenus lors d'entretiens préalables avec d'autres bailleurs ou acteurs locaux. La phase d'entretien à distance a été réalisée par étape afin de permettre « une immersion personnelle » (Pinson 2019) la plus rapide possible et la remobilisation des informations de contexte dans les entretiens suivants. Les bailleurs ont été les premiers contactés suivis par les acteurs de l'habitat et du vieillissement à partir de mars. Cet étalement des prises de contacts et relances a permis de se concentrer sur les acteurs de l'habitat social, de partir de leur contact pour identifier les acteurs locaux et éviter de biaiser les résultats. Les acteurs politiques et administratifs de l'habitat et du vieillissement ont ensuite été contactés avant de finir par les acteurs économiques et associatifs. Le recours au logiciel de visio-conférence teams a facilité la réalisation d'entretiens simultanément dans les trois contextes et ainsi d'enrichir les guides d'entretien. Une soixantaine d'entretiens semi-directifs ont été réalisés avec des acteurs français, allemands et anglais à distance par visio-conférence. Les acteurs « de terrain », « opérationnels », moins en télétravail ou en charge de l'accueil du public ont difficilement été joignables. Il a donc été décidé de transformer la phase de terrain initialement prévue au printemps à la fin de l'été et à l'automne comme phase de vérification auprès de ces acteurs. Afin de préparer cette phase de terrain (3 semaines par pays), quelques jours de terrain en Allemagne (20 au 24 juin 2021) et en France (le Nord) (6 au 8 juillet et le 27 juillet 2021) ont été réalisés en parallèle de l'analyse des premiers entretiens. Ces journées de terrain ont permis de rencontrer des acteurs-alliés sur place et de mieux comprendre la structure locale des réseaux du vieillissement et la géographie des territoires. Les réunions de préparation de la semaine bleue de Valenciennes sur l'habitat des seniors ont permis d'identifier les acteurs locaux. Les entretiens anglais et allemands réalisés avant l'été 2021 ont été analysés avant le début de la phase de terrain. Les périodes de terrain ont dû être modifiées et adaptées selon les contraintes sanitaires des 3 pays. En effet, même si le regard et les pratiques des personnes vieillissantes ne sont pas au centre de l'étude qui se focalise sur les acteurs de l'habitat, les professionnels rencontrés étaient pour beaucoup en contact direct avec des publics fragiles et vulnérables. Il était important de limiter les risques. Ainsi, une quinzaine d'entretiens a été réalisée, à Dortmund et Unna en Allemagne du 11 au 28 août 2021, avec des collaborateurs de bailleurs sociaux, des élus et travailleurs sociaux. Le séjour à Valenciennes en France du 8

au 20 septembre 2021 et du 1er octobre au 12 octobre 2021 a été l'occasion de rencontrer une quinzaine d'acteurs de terrains. Enfin, le séjour à Manchester en Angleterre du 15 octobre au 7 novembre 2021 a permis de réaliser une autre vingtaine d'entretiens avec différents représentants de bailleurs et d'associations locales tout comme de se familiariser avec un troisième territoire. Pour le cas de *Greater Manchester*, l'épidémie reprenant durant la période de terrain de nombreux entretiens ont dû être remplacés par des échanges en visio-conférence. En tout, près de 80 entretiens ont été réalisés à distance et 63 en présentiels (voir le tableau suivant). Afin de combler le peu d'entretiens réalisés au sein de quelques bailleurs sociaux, d'autres bailleurs locaux ont été rajoutés à l'enquête pour l'intérêt de leur approche du vieillissement ou pour obtenir une meilleure compréhension de leur fonctionnement. C'est le cas d'une seconde coopérative d'habitat allemand et d'une *housing association* anglaise fortement engagée dans les réseaux d'acteurs du vieillissement. Les observations, visites de quartiers d'habitations et les entretiens semi-directifs ont été complétés par des phases d'observation participative dans le cadre de réunions professionnelles, d'activités organisées par des groupes de locataires ou lors de visites de sites avec les bailleurs sociaux analysés. Il a été laissé le choix aux organismes étudiés de choisir les sites qu'ils pensaient représentatifs de leurs activités ou intéressants pour notre étude. De plus, les bailleurs étant sur des territoires étendus, cela a facilité la visite de sites difficilement accessibles ou difficilement identifiables pour une personne sans voiture et extérieure à l'entreprise. Parallèlement, des balades urbaines ont été réalisées dans les différentes communes d'étude et quartiers d'habitat social. Ces quartiers ont été identifiés par la typologie architecturale et l'âge du bâti, la présence d'agences locales, de panneaux avec le nom de bailleurs sociaux, de voitures et utilitaires de fonction aux couleurs des entreprises. Ces signes distinctifs sont apparus comme étant les mêmes dans les trois pays, comme les photos le montre. Des discussions informelles avec des habitants des territoires et les résultats des entretiens ont facilité la localisation de ces résidences. Une approche similaire a permis d'identifier les habitats spécifiques pour seniors (typologie architecturale, adaptation visible, présence de professionnels, publicités...). Des entretiens informels avec des habitants et acteurs de terrains ont eu lieu lors de ces visites. Le terrain a pris fin avec la saturation des résultats.

Tableau 8 différents types d'entretiens pour s'adapter à l'épidémie de COVID

| Types d'entretiens                           | Nombre d'entretiens réalisés |
|--|------------------------------|
| Entretiens informels/ terrain                | 24                           |
| Entretiens semi-directifs en présentiel      | 39                           |
| Entretiens semi-directifs en visioconférence | 76                           |
| Entretiens semi-directifs téléphoniques      | 5                            |

9 Eléments de reconnaissance des quartiers d'habitats sociaux



Typologie architecturale et urbaine



Plaque avec le nom du bailleur



Affichage à l'entrée des immeubles aux couleurs du bailleur



Panneaux de travaux avec le logo du bailleur constructeur



Agence et utilitaires avec le Logo de l'entreprise

## Auto-analyse et biais de la recherche

Un certain nombre de biais ont déjà été listés pour justifier des réponses et non-réponses. Les réponses positives aux demandes d'entretiens ont pu être motivées, surtout, pour les acteurs secondaires de l'habitat et du vieillissement par une curiosité vis-à-vis du sujet ou de l'approche internationale tout comme la fierté de participer à un projet de recherche. La demande d'expérience, d'expertise est vue comme une légitimation de leur savoir (Tremblay 2005). Cette idée de légitimation par la recherche nécessite tout de même une certaine connaissance de ce qu'est une thèse. Ainsi, certains enquêtés ayant réalisé un master sur le tard sont intéressés par la démarche quand d'autres associent la thèse à un mémoire étudiant et souhaitent, en participant à l'enquête, « aider dans les études ». Des rapports affectueux, voire paternalistes, ont pu se développer entre certains interlocuteurs et l'enquêtrice. Des rapports de force, des représentations (de pouvoir) ont pu être instaurés par des responsables d'organisme lors d'autres entretiens (Chamboredon et al. 1994). Cela s'est traduit par l'utilisation de termes comme « la petite », une validation des questions par un « vous posez jusqu'à présent les bonnes questions ». Certains bailleurs sociaux ont l'habitude de ce type de démarche de recherche comme les bailleurs anglais. D'autres voient leur participation à l'enquête comme faisant partie de leur travail de réseau professionnel national ou européen (Euronhet -Delphis) ou encore comme un moyen d'avoir des informations supplémentaires sur le sujet et avoir des retours sur leurs pratiques. Dans de nombreux cas, l'entretien semi-directif a été perçu et utilisé par les enquêtés comme un moment de réflexion sur leurs pratiques. Ils et elles ont remercié l'enquêtrice pour le temps d'échange et de réflexion difficile à prendre dans leur quotidien de professionnel.le.s. Cet aspect explicatif, de réflexion sur les pratiques a pu être renforcé et facilité par l'approche internationale. En effet, la démarche comparative a nécessité de poser des questions naïves et inattendues pour les acteurs qui ont dû expliquer et justifier leurs pratiques. Les interlocuteurs allemands et anglais n'ont pas attendu de l'enquêtrice de connaissances préalables de leur secteur, le savoir préparatoire était jugé plutôt positivement. À la différence, de la France où la double identité de chercheuse et de chargée de mission au sein d'un bureau de conseil pour l'habitat social pouvait sous-entendre une connaissance préalable du secteur (Cohen 1999; Chamboredon et al. 1994). Des questions auraient pu être perçues comme peu pertinentes. Cependant, l'aspect international de la recherche a protégé d'un possible refus du questionnaire. La connaissance des codes et du lexique professionnel a facilité la collecte des données en France et l'assimilation des références allemandes et anglaises. Pour finir, certaines nuances des entretiens ont pu être perdues, dues à la maîtrise de l'Anglais et de l'Allemand ou de la qualité des enregistrements.

### 3.2. Méthode d'analyse : la *grounded theory*

Les résultats ont été analysés selon les principes de la *grounded theory* de Glaser et Strauss (A. Blanchet et Gotman 2017; Glaser et Strauss 2010). La grille d'entretien a structuré, en tant que première grille d'analyse et de codage, nos hypothèses. Elle a été complétée et

complexifiée au fil de l'analyse par les thématiques et sujets apparus lors des premiers résultats. Les résultats empiriques observés participent à l'identification de nouveaux phénomènes ou viennent valider des observations et théories déjà émises.

Les entretiens ont été transcrits avant d'être analysés textuellement (Comby, Mosset, et de Carrara 2016; De Ketele et Roegiers 2009) à l'aide du logiciel de codage nvivo. La grille de codage a été la même pour les trois cas étudiés et l'ensemble des acteurs. Chaque entretien a été codé linéairement à la fois dans le logiciel nvivo et analysé à part à l'écrit. Après chaque vague d'analyse, les résultats obtenus ont été résumés et étudiés par pays avant d'être complétés par les résultats suivants. Ces monographies explicatives par territoires ont participé à l'identification des spécificités et processus de chaque territoire et à l'étude des différences et similitudes. L'analyse par thématique facilite la comparaison internationale et la recherche de causalité (Pinson 2019). De plus, cela permet de se détacher des catégories d'analyse du secteur français du logement et de la vieillesse et d'avoir une approche plus sémantique forcée par la traduction (Wacquant 2019). En effet comme Topalov le rappelle « ce sont les mots qui organisent notre perception et nos descriptions » (Topalov 2019). Le matériel étant en trois langues, l'analyse navigue entre ces trois champs sémantiques et s'appuie sur les spécificités de chaque langue pour identifier les différences et similitudes avant généralisation. Ces différentes étapes de lecture ont permis de sortir d'une logique interne à chaque pays, d'avoir une approche heuristique et inclusive et de varier entre des lectures monographiques nécessaires à la compréhension des contextes et une lecture plus transverse (Lorrain 2019). Un retour aux différents matériaux a été réalisé à la rédaction des chapitres, favorisant des allers-retours avec la théorie (Pinson 2019). En effet, à travers l'analyse comparative nous souhaitons certes identifier les différences et similitudes entre les pays, mais surtout expliquer les raisons et mécanismes de développement d'offres spécifiques à destination des seniors (Guéranger, 2012 dans Vanneste 2019).

### 3.3. Choix d'écriture et anonymisation des données

Si l'étude a pour visée de généraliser les résultats obtenus sur les trois territoires étudiés, il a paru important d'inscrire les résultats dans leurs territoires et réseaux d'acteurs respectifs. En effet, les résultats que nous présentons par la suite ont révélé des dynamiques d'acteurs différents en fonction des communes et des spécificités régionales qui ne sont pas forcément représentatives des tendances nationales. Ainsi, peu de communes anglaises sont regroupées en *Combined Authority* autour d'une métropole centre. L'engagement fort de *Greater Manchester* sur la question du vieillissement avec le soutien du *Think Thank Ageing Better* ne peut être généralisé à l'ensemble des territoires. En France, le Département du Nord est précurseur du modèle de l'habitat inclusif tout comme de la forme architecturale du béguinage. En Allemagne, la commune de Dortmund a également œuvré au développement de formes d'habitat alternatif, comme cela s'observe sur son territoire.

Une fois le choix fait d'ancrer l'étude dans des territoires existants, l'anonymisation des bailleurs étudiés a paru superflue, car le nombre restreint de bailleurs par territoire



permettaient leur identification rapidement. Cependant, afin de préserver l'anonymat des interlocuteurs rencontrés, comme indiqué lors des entretiens, seuls sont donnés leur fonction et pays de rattachement. Les intitulés de poste ont été généralisés, à part s'ils permettent d'illustrer la démonstration. La typologie de bailleurs comme présentée page 65 a pu également être ajoutée à la description de l'interviewé.e si cela apporte de la clarté au propos. Cette nécessité d'anonymisation des données limite certains détails et peut contraindre l'analyse. La thèse étant écrite en français, nous avons fait le choix d'utiliser les termes utilisés dans le secteur français de l'habitat social afin de faciliter la lecture. Des noms de métiers ont pu être conservés en anglais ou allemand si la traduction entraînait une perte de sens (von Kondratowitz 2020, 657). Enfin, les informations issues des documents de communication des bailleurs et accessibles par tous sont présentés associés au nom du bailleur.

Une méthode similaire d'anonymisation a été réalisée pour les acteurs de l'habitat et du vieillissement interviewés. Il a été privilégié de nommer le type d'organisme plutôt que son nom pour les associations ou les municipalités afin de respecter l'engagement d'anonymité demandé par certains interlocuteurs et interlocutrices. La présence d'un seul acteur comme le Département, la *Combined Authority* ou encore le *Landkreis* ne permet pas l'anonymité. Les interlocuteurs ne sont également cités qu'à travers leur fonction. Comme énoncé précédemment nous choisissons d'adopter, du moins, pour les chapitres de contexte le cas français comme référentiel de comparaison afin de faciliter la compréhension et les possibles traductions nécessaires.

Enfin, si nous n'adoptons pas systématiquement l'écriture inclusive dans la rédaction, nous essayons de l'utiliser au maximum quand il s'agit de groupe mixte de professionnel.le.s et de féminiser l'écriture quand il s'agit surtout de professionnelles. Ce dernier cas est particulièrement courant dans les professions du social et du *care*. Malgré une sur-représentation des femmes âgées au sein des locataires vieillissants du parc social, nous n'avons pas généré ces termes pour correspondre à la perception des secteurs professionnels enquêtés, au sein desquels la question du genre n'est pas thématifiée. Nous avons, toutefois, tenté d'utiliser des termes neutres comme « locataires » ou « personnes vieillissantes ».

En partant de l'histoire commune du logement social français et des politiques gérontologiques, nous avons pu identifier un secteur de l'habitat social reconnu comme un fournisseur de logement aux personnes vieillissantes dès les prémises des politiques gérontologiques modernes. Cela interroge sur le rôle du secteur social dans les politiques de l'habitat et de la politique gérontologique dans les politiques sociales des trois pays étudiés. En effet, en partant du cas français nous observons des acteurs de l'habitat perçus comme tels, experts de la construction et de la gestion de leur parc, mais dont la légitimité à développer d'autres activités dont des services aux habitants paraît encore incertaine et en cours de développement. Nous étudierons dans la partie suivante ce travail d'institutionnalisation de nouvelles activités et la manière dont ces acteurs de l'habitat

fournissent des services. La littérature montre des acteurs de l'habitat social qui prennent conscience des enjeux de l'évolution démographique à partir des années 2000 suite à des changements législatifs touchant une partie spécifique de leur parc et leurs finances. Le vieillissement généralisé des habitants du parc social et l'agenda politique des années 2010 les incitent à concevoir et penser des réponses généralistes et duplicables dans un parc standardisé de masse. Des acteurs secondaires du conseil se sont ainsi positionnés pour accompagner les bailleurs sur ces questions et sur les transformations nécessaires des organismes. L'évolution législative de la loi ELAN encourage les bailleurs sociaux à diversifier leurs activités et développer de nouveaux services à destination des habitants. Le champ du vieillissement est regardé comme un secteur de développement permettant de capitaliser et de valoriser un savoir de gestionnaires de parc social et cette récente formation aux enjeux du vieillissement. Les pratiques des pays voisins sont pensées comme de nouvelles activités possiblement transférables après traduction et adaptation aux contraintes françaises. Nous étudions les contraintes et spécificités des secteurs de l'habitat social dans les deux prochains chapitres puis les politiques nationales de la vieillesse dans le suivant. À travers ce travail comparatif convergeant, nous étudions les points actuels de rencontre entre le secteur de l'habitat social et celui du vieillissement à l'échelle locale. Nous nous concentrons sur un enjeu commun aux trois secteurs de l'habitat social et étudions leurs transformations en détail. L'approche par monographie de territoire permet d'étudier les relations entre acteurs et les réseaux d'acteurs. L'approche qualitative a permis de récolter et contextualiser les données de 13 bailleurs de la Ruhr, *Greater Manchester* et du Département du Nord. Afin de comprendre le contexte d'activité des bailleurs sociaux étudiés, nous observons dans le prochain chapitre le fonctionnement d'un secteur de l'habitat social de manière détaillée. Afin de faciliter la lecture et la compréhension des enjeux, nous partons, comme dans ce premier chapitre du cas français.

## Chapitre 2 : Qu'est-ce que le logement social ? : Exemple du secteur français

### RESUME

Dans ce deuxième chapitre, nous revenons sur le fonctionnement d'un système d'habitat social à l'exemple du cas français. Les publics logés, les produits proposés, les acteurs et les financements définissent le système. Ils sont à la fois des piliers du logement social et des points de fragilité en constante redéfinition. Le processus d'institutionnalisation constant du champ permet l'accueil et la gestion des personnes vieillissantes dans le logement social.

### PLAN

|   |     |
|---|-----|
| Chapitre 2 : Qu'est-ce que le logement social : Exemple du secteur français .....                         | 82  |
| 1. A qui s'adresse le logement social : Qui sont les locataires du parc social ? .....                    | 83  |
| 1.1. Pourquoi du logement social ? : cadre juridique.....   | 83  |
| 1.2. De qui parle-t-on ?.....   | 86  |
| 1.3. Profils de locataires et de demandeurs.....  | 87  |
| 2. Qu'est-ce que le produit logement social ? .....   | 89  |
| 2.1. Un logement locatif.....   | 89  |
| 2.2. Un loyer encadré .....   | 91  |
| 2.3. Un logement conventionné et contrôlé .....   | 93  |
| 2.4. Un modèle d'occupation spécifique : Attribution et droit au maintien dans les lieux .                | 94  |
| 2.5. Un parc de logement caractérisé par son bâti et son coût .....                                       | 95  |
| 2.6. Des logements à construire et gérer .....  | 96  |
| 3. Qui sont les acteurs du logement social ?.....   | 99  |
| 3.1. L'Etat et la loi SRU.....  | 99  |
| 3.2. Les collectivités territoriales et les PLH et PLU.....   | 100 |
| 3.3. Les bailleurs sociaux : constructeurs et gestionnaires .....   | 101 |
| 4. Le financement du logement social .....  | 103 |
| 4.1 Des financements qui influencent : prêts publics, subventions, prêts privés et réinvestissement ..... | 103 |
| 4.2 Un secteur qui fonctionne grâce aux loyers.....   | 105 |

La littérature sur le logement social français est importante et variée. Elle est composée à la fois des écrits de chercheurs et chercheuses sur l'habitat et sur les politiques publiques (Driant 2016b; Fijalkow 2016; Fourcaut 2006; Jaillet et al. 2008; Lévy-Vroelant, Schaefer, et Arrigoitia 2014; Stébé 2019a) que des acteurs du secteur eux-mêmes (Fondation Abbé Pierre 2018; Union Sociale pour l'Habitat 2021a; Van Sparrentak et Parlement Européen 2020). La littérature scientifique comme la littérature grise tente de suivre, d'expliquer et d'accompagner les transformations du secteur de l'habitat social. Selon le panorama de recherches en cours dans le domaine de l'habitat et du logement de 2022 publié par le réseau des acteurs de l'habitat, plus d'une soixantaine de recherches sur l'habitat social ont eu lieu durant ces deux dernières années. Ces travaux traitent de nombreux aspects : de la participation des habitants à l'évolution des matériaux de construction<sup>27</sup>. Ces études illustrent à la fois la richesse du secteur et sa complexité qui s'appréhende sous plusieurs angles. Nous faisons le choix dans ce chapitre de commencer par nous intéresser aux destinataires du logement social. Le logement social est défini en complément du marché privé pour permettre aux publics exclus du marché d'accéder un logement décent. Nous tentons donc d'identifier les bénéficiaires désignés par la législation et de confronter ces définitions aux chiffres nationaux actuels du secteur. Après avoir dressé le portrait des destinataires et habitants du parc de logements sociaux, nous présenterons le logement social comme produit du système français. Nous dessinerons les contours juridiques et présenterons les spécificités du bâti à partir des statistiques. Ces chiffres seront mis en discussion au fur et à mesure avec les chiffres anglais et allemand dans le chapitre suivant. Cette partie nous permettra de revenir sur les différentes activités des bailleurs sociaux avant de terminer sur les acteurs du logement et les modes de financement du secteur. Nous avons fait le choix de présenter en détail le cas français afin de faciliter la compréhension des deux autres secteurs<sup>28</sup>. Ce travail étant écrit en langue française, nous choisissons d'utiliser les terminologies utilisées dans le secteur français d'habitat social pour désigner les différentes activités et les différents postes présents au sein des organismes.

1. A qui s'adresse le logement social : Qui sont les locataires du parc social ?

1.1. *Pourquoi du logement social ? : cadre juridique*

Article L411 [du Code de la Construction et de l'Habitation](#) (Journal Officiel 1998)

« La construction, l'aménagement, l'attribution et la gestion des logements locatifs sociaux visent à améliorer les conditions d'habitat des personnes de ressources modestes ou

<sup>27</sup> <https://panorama.acteursdelhabitat.com/search>

<sup>28</sup> Nous utilisons dans ce chapitre des références statistiques et économiques comme le seuil de pauvreté, le revenu moyen pour permettre aux lecteurs et lectrices internationaux externes au champ de l'habitat de contextualiser les plafonds de ressources. Ils ne rentrent pour autant pas dans le calcul des ressources des ménages.

défavorisées. Ces opérations participent à la mise en œuvre du droit au logement et contribuent à la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers. »

### Pour les personnes vulnérables

Le logement social en tant qu'objet de l'action publique est avant tout caractérisé par le public auquel il s'adresse (Thoenig 2019). Il a pour fonction de loger les familles, n'ayant pas accès au logement sur le marché privé de l'habitat et considérées par la législation française comme des « personnes de ressources modestes ou défavorisées » avec l'article L411 du CCH (Journal Officiel 1998). Il est ainsi en accord avec la définition de « Service d'Intérêt Economique Général » (SIEG) de l'Union Européenne. Ce traitement ciblé des vulnérabilités justifie l'intervention de l'État sur un marché concurrentiel. Ce public vulnérable est défini en France en fonction « de ressources modestes » dont le montant est recalculé tous les ans par arrêtés ministériels (Arrêté du 27 décembre 2021 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'État en secteur locatif, 2021). Il existe trois niveaux de plafonds de ressources donnant accès à un logement social allant de 1100 euros mensuels à 2200 euros mensuels selon les types de logements et leur implantation géographique.

Ces publics vulnérables sont également définis comme des personnes nécessitant l'accompagnement de l'État pour faire valoir leur droit au logement « décent et indépendant » dans l'Article L300-1 du CCH dans le cadre du Droit au logement opposable (DALO)<sup>29</sup> (Journal Officiel 2007). Les personnes vis-à-vis desquelles, l'État s'engage à proposer un logement social sont : Les personnes sans logement (hébergé ou sans domicile fixe), les personnes en cours d'expulsion locative, les personnes hébergées dans des structures temporaires d'accueil, les personnes vivant dans des locaux insalubres, les personnes en situation de handicap ou avec des enfants dans un logement suroccupé et les personnes en situation de handicap vivant dans un logement non adapté à ce handicap (Service-Public.fr s. d.).

### Pour la classe populaire ou la classe moyenne ?

L'article L411 du Code de la construction et de l'habitat définit le logement social comme un outil permettant « d'améliorer les conditions d'habitat » des habitants, mais également de l'habitat dans sa globalité (Journal Officiel 2019). Des logements de qualité sont construits sur l'ensemble des territoires. Des objectifs de constructions de logements sociaux sont affichés par les gouvernements successifs. Aujourd'hui, 25% de la construction neuve se

---

<sup>29</sup> Depuis 2007, l'État français est garant de l'accès à un logement décent et indépendant des personnes résidentes sur son territoire. Dans le cadre du Droit Au Logement Opposable (DALO), l'État est considéré comme fautif si aucun logement social n'a été proposé dans un délai raisonnable aux personnes considérées en situation d'urgence d'habitat comme listé dans le texte de loi.

destine à être un logement social (Union Sociale pour l'Habitat 2021a). Ces objectifs s'inscrivent dans la tradition du logement social français à construire et produire du logement dans les périodes de manques de logements. Nous revenons dans les paragraphes suivants sur l'évolution des objectifs attribués à la construction de logement social à travers les temps.

### L'histoire du logement social :

La littérature sur l'histoire du logement social français est riche et nombreuse (Frouard 2008; Kamoun 2007; Stébé 2019a) pour ne citer que quelques exemples. L'enjeu de cette thèse n'est pas de lister l'ensemble des évolutions, mais d'en présenter les objectifs et marqueurs.

L'ancêtre du logement social est développé par des industriels souhaitant loger les travailleurs et leurs familles à proximité des usines afin d'assurer leur présence et un encadrement social sur les activités externes à l'usine ou à la mine. Les logements doivent loger les familles d'ouvriers et des ouvriers célibataires le temps de leur emploi. Les personnes trop âgées pour travailler ne sont pas ciblées par ce type d'habitat. Les industriels sont rejoints par la suite par les municipalités qui créent des offices communaux et départements d'Habitat à Bon Marché pour loger les familles ouvrières et d'employés. Elles s'adressent originairement à une classe plus aisée et familiale que le parc industriel (Frouard 2008). Le mouvement s'officialise en 1894 avec la loi Siegfried et la création des Habitats à Bon Marché (HBM) (Driant 2016b). Dès le début du mouvement HBM, une notion d'éducation des classes populaires par l'habitat est présente, imprégnée par les travaux des hygiénistes (Voldman 2019). L'aération, les espaces verts et la lumière sont considérés comme bons pour la santé et la gestion des logements et du foyer est surveillée par les organismes d'habitat. Dans les années 1950 à 1970, le logement social vise deux types de population. La jeune classe ouvrière et moyenne pour qui l'habitat social doit être un tremplin vers l'accession à la propriété. L'attribution d'un logement social devait alors permettre la décohabitation et la création d'un nouveau foyer avant d'accéder à la propriété. Dans les années 1960 et 1970, le logement social est également perçu comme une offre de logements de transitions, afin d'acculturer à l'habitat dit moderne les populations précaires issues des bidonvilles détruits, des campagnes et des rapatriés des colonies. Ces populations, également, considérées de passage dans « des cités de transit » ont eu plus de mal que le premier groupe à quitter le logement social pour accéder à la propriété (Howa 2022, 51; Pétonnet et al. 2017). Si le logement social a été considéré comme un logement de passage, lié à l'occupation professionnelle à sa création ou aux conditions économiques dans les années 1960, il apparaît comme un logement longue durée dès les années 1990 (Fijalkow 2016).

En ce qui concerne les personnes vieillissantes, elles sont destinataires de logement social français dès les années 1960 (Argoud 2008; Capuano 2018). Si de petits logements ont bien été construits dans les années 1970 à destination des seniors au sein des nouveaux quartiers d'habitation « à proximité des familles », l'offre privilégiée a été la forme regroupée des logements foyers aux unités logements plus petites (Argoud 2011).

Enfin, ce même article L411 définit le logement social comme « [contribuant] à la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers ». A travers le système d'attribution et les différentes typologies de logement, les bailleurs accueillent au sein de leur quartier des personnes aux revenus compris entre le 1<sup>er</sup> et le 7<sup>ème</sup> déciles. De plus, la politique de mixité française,

renforcée par les programmes de rénovation urbaine des années 2000 vise à faire côtoyer des locataires du parc social, du parc privé et des propriétaires-occupants (Stébé 2019, 8e éd.:118). Le logement social participe ainsi à la mixité « par le bas » en proposant des logements aux familles aux ressources limitées.

On observe ici un outil des politiques d'habitat qui a, à la fois, pour fonction d'améliorer les conditions d'habitat, mais également la qualité des logements. De plus, cet outil considère l'habitat à l'échelle du quartier et comme un moyen d'influencer sa structuration et son peuplement. Nous interrogeons ces définitions dans les paragraphes suivants.

### 1.2. *De qui parle-t-on ?*

L'accès au logement social dépend en France des ressources des ménages. Trois types de loyers sociaux sont proposés. Des loyers très sociaux appelés communément PLAI<sup>30</sup> sont proposés aux publics les plus vulnérables. Ils s'adressent aux ménages disposant de moins de 1100 euros par mois de ressources<sup>31</sup>. Le deuxième type de loyer est le plus répandu et s'adresse à 60% de la population française, il est appelé PLUS<sup>32</sup> et est accessible aux personnes gagnant moins de 1900 €/mois<sup>33</sup>. Enfin le dernier type de loyer de type PLS<sup>34</sup> est accessible aux personnes aux ressources du 8<sup>ème</sup> décile soit environ 2200 euros par mois<sup>35</sup>.

Les Plafonds de ressources évoluent en fonction de la taille des ménages et des caractéristiques du territoire d'implantation du logement. En effet dans les territoires considérés comme tendus avec une forte demande de logements et des prix de l'immobilier élevés, les demandeurs peuvent avoir des ressources plus élevées. Ainsi en Ile-de-France où le loyer moyen est à 24€/m<sup>2</sup> par rapport à 16€/m<sup>2</sup> (SeLoger 2022), les ressources maximales mensuelles donnant accès à un logement social sont à hauteur de 2634 € alors qu'elles ne sont qu'à 2290€ dans le reste de la France (INSEE 2021).

Concrètement en 2022 pour une personne seule, les ressources maximales annuelles attendues en France sont de 27 481 euros à l'exception de l'Ile-de-France où elles se situent à 31 611 euros. Le

<sup>30</sup> En fonction des Prêts Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) qui ont permis leur construction

<sup>31</sup> Pour situer et simplifier, cela correspond aux personnes vivant sous le seuil de pauvreté français qui se situe à 1102 euros par mois en 2023.

<sup>32</sup> lié au Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)

<sup>33</sup> Les ressources des ménages sont calculées en fonction du revenu fiscal de référence. Si celui-ci est calculé à N-2 à partir des revenus exonérés d'impôts, de l'épargne retraite et de la plus-value immobilière des ménages, les ressources des locataires du logement social sont issues en grande partie de revenus. Si les calculs sont faits en France à l'année, le choix d'utiliser les revenus au mois est fait dans un effort de comparaison et pour faciliter la lecture des chiffres.

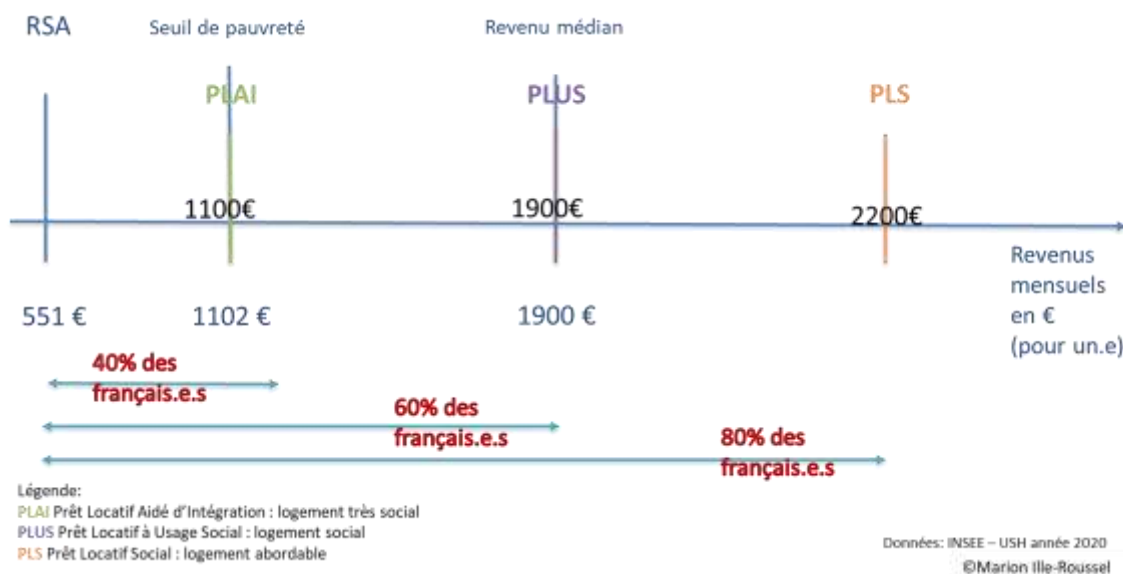
<sup>34</sup> lié au Prêt Locatif Social (PLS)

<sup>35</sup> D'autres types de loyers historiques sont appliqués dans le parc social français, mais sont minoritaires et ont des caractéristiques similaires au PLAI, PLUS et PLS.

plafond de ressources français est légèrement supérieur au revenu médian français (22 500 euros) (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement 2022).

La situation de handicap est considérée juridiquement comme un critère prioritaire qui s'explique par les faibles ressources des personnes et, ou un parc d'habitat adapté cher et peu développé. Le plafond maximum de ressources pour une personne seule en situation de handicap, possédant une carte mobilité inclusion invalidité, est élevé à 36 700 euros en France et à 47 243 euros en Ile-de-France.

10 Plafonds de ressources et revenus des français<sup>36</sup>



À travers ces exemples, on observe la volonté de réguler et penser le logement social à l'échelle nationale, mais également un besoin d'adapter les critères de vulnérabilité aux spécificités sociales des territoires. De plus, en s'adressant à 60% de la population française voire 80%, si l'on considère les loyers PLS comme du logement abordable pour les classes moyennes, les « personnes de ressources modestes ou défavorisées » représenteraient la majorité des français. On retrouve l'idée de mixité sociale au sein même du parc de logement et ce que les théoriciens de l'habitat social appellent un secteur généraliste. Le parc social généraliste loge la classe moyenne et le critère de ressource est le premier critère d'accès à la différence du modèle universel ou même résiduel et spécialisé (Fijalkow 2016, 40).

### 1.3. Profils de locataires et de demandeurs

Les données présentées précédemment concernent les personnes, qui par la loi, auraient droit à un logement social. Les chiffres que nous présentons maintenant sont les chiffres des habitants et demandeurs actuels. Ainsi en France en 2021 10,2 millions de personnes sont logées dans un logement social géré par un organisme HLM (Delance 2018). Cela représente

<sup>36</sup> Le seuil de pauvreté et le revenu médian sont indiqués à titre informatif.



16% du parc de logement de résidences principales. Fin 2021, il y avait 2,3 millions de demandes de logements en attentes dont plus de la moitié de demandeurs vivant hors du parc social. Le parc continue à attirer de nouveaux habitants malgré les nombreux stigmates associés au logement social (Fijalkow 2021b) et un temps d'attente moyens compris entre trois mois dans les territoires détendus et 39 mois à Paris (Insee 2017, 126). Le logement social paraît rester une nécessité.

#### Qui sont les locataires ?

Le niveau de vie mensuel médian d'un locataire du parc social est de 1 212 euros alors qu'il est de 1 770 euros dans la population totale française et de 2 018 euros chez les propriétaires occupants. Concrètement, 36% des locataires du logement social vivent sous le seuil de pauvreté pour seulement 15% dans l'ensemble de la population française (Union Sociale pour l'Habitat 2021b). Ainsi, 60% des locataires ont des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS. Il est donc à noter que malgré des plafonds de ressources régulés par la loi plutôt élevés, la majorité des locataires du parc social ont des revenus autour du seuil de pauvreté.

#### Qui sont les demandeurs de logement social ?

73% des demandeurs ont des ressources inférieures à du PLAI (environ 1 100 euros/mois/pers) et 75% des nouvelles attributions bénéficient aux personnes ayant droit à des loyer PLAI.

Le parc social se paupérise depuis les années 2000 (Fijalkow 2016; 2021b; Pavard 2016). Cela s'explique à la fois par une augmentation des coûts de l'immobilier qui rend la sortie du secteur social difficile et le transforme en même temps en la seule option de logement (Fondation Abbé Pierre 2018). On retrouve la définition du SIEG. Le taux de ressources faibles des locataires est lié à une surreprésentation des ouvriers et employés au sein des locataires du parc social avec 49% des habitants du secteur alors qu'ils sont seulement 32% dans la population totale française. Ces catégories socio-professionnelles ont des ressources plus faibles et sont plus touchées par des problèmes de santé lors de la vieillesse (Caradec 2008).

#### Qui sont les locataires âgés du logement social ?

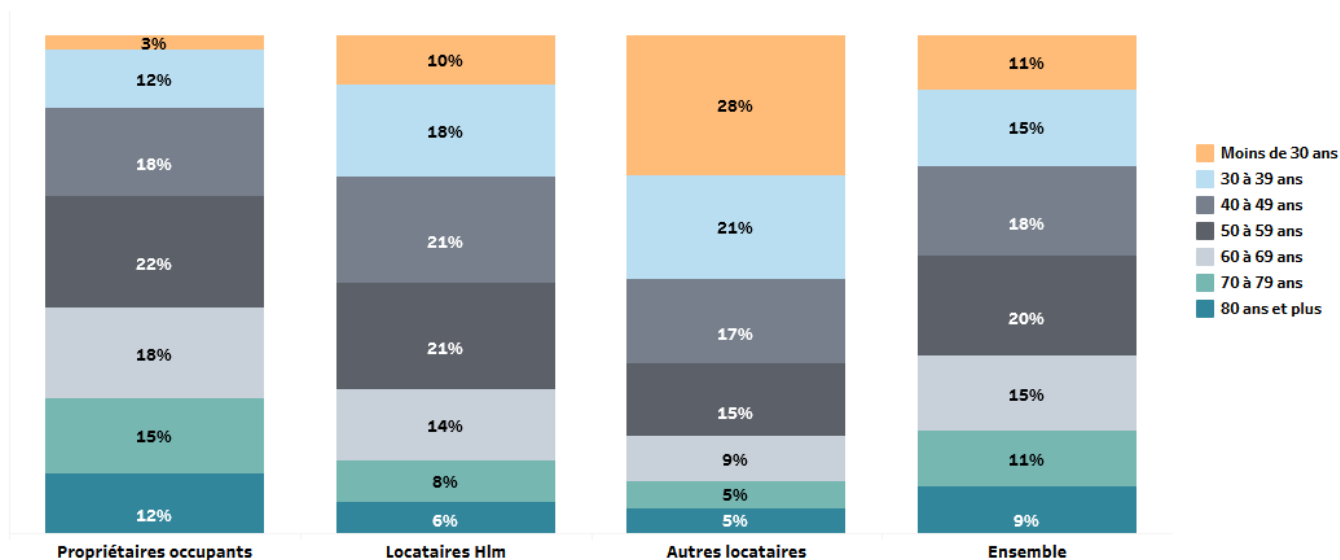
En ce qui concerne la répartition démographique des locataires du parc social, 30% des locataires ont plus de 60 ans et 21% des locataires ont entre 50 et 59 ans. L'âge moyen d'un locataire du parc social est de 50 ans pour 57 ans chez les propriétaires occupants (Insee 2017). Dans le parc privé locatif, les jeunes sont bien plus nombreux avec un âge moyen de 44 ans. Le parc social accueille de moins en moins, de moins de 30 ans à la différence du parc privé. Le parc social vieillit et va continuer à vieillir au regard des projections démographiques nationales et l'absence des jeunes générations. Ces chiffres témoignent de tendances qui diffèrent des objectifs de « coup de pouce à l'accession à la propriété » des années 1960. Les locataires de plus de 50 ans, soit la majorité des locataires du parc, voient leurs possibilités de quitter le parc social diminuer avec l'âge. En effet, en France l'accès à la propriété a lieu, en moyenne entre 25 ans (aujourd'hui) et 50 ans dans les années 1960. Le passage à la retraite

est généralement synonyme d'une baisse de revenus et l'avancée en âge rend l'accès aux prêts immobiliers difficile. Les travaux sur la mobilité résidentielle des personnes vieillissantes montrent également l'augmentation des coûts sociaux, émotionnels et financiers liés à un déménagement l'âge avançant (Aouici & Nowik, 2021).

### 1.1 Répartition des classes d'âge des ménages selon le type d'occupation

#### Âge des chefs de ménage selon leur statut d'occupation

Recensement 2018 - France entière



En 2018, les propriétaires occupants se caractérisent par une surreprésentation des plus de 60 ans, le parc locatif privé par une surreprésentation des moins de 30 ans. Le parc Hlm se révèle comme étant proche de la répartition de la population globale.

Source USH, Hlm en chiffres 2021

Graphique issu de la page : <https://www.union-habitat.org/union-data/les-locataires-hlm-et-les-demandeurs>. Dernière vue 25/04/2023

## 2. Qu'est-ce que le produit logement social ?

### 2.1. Un logement locatif

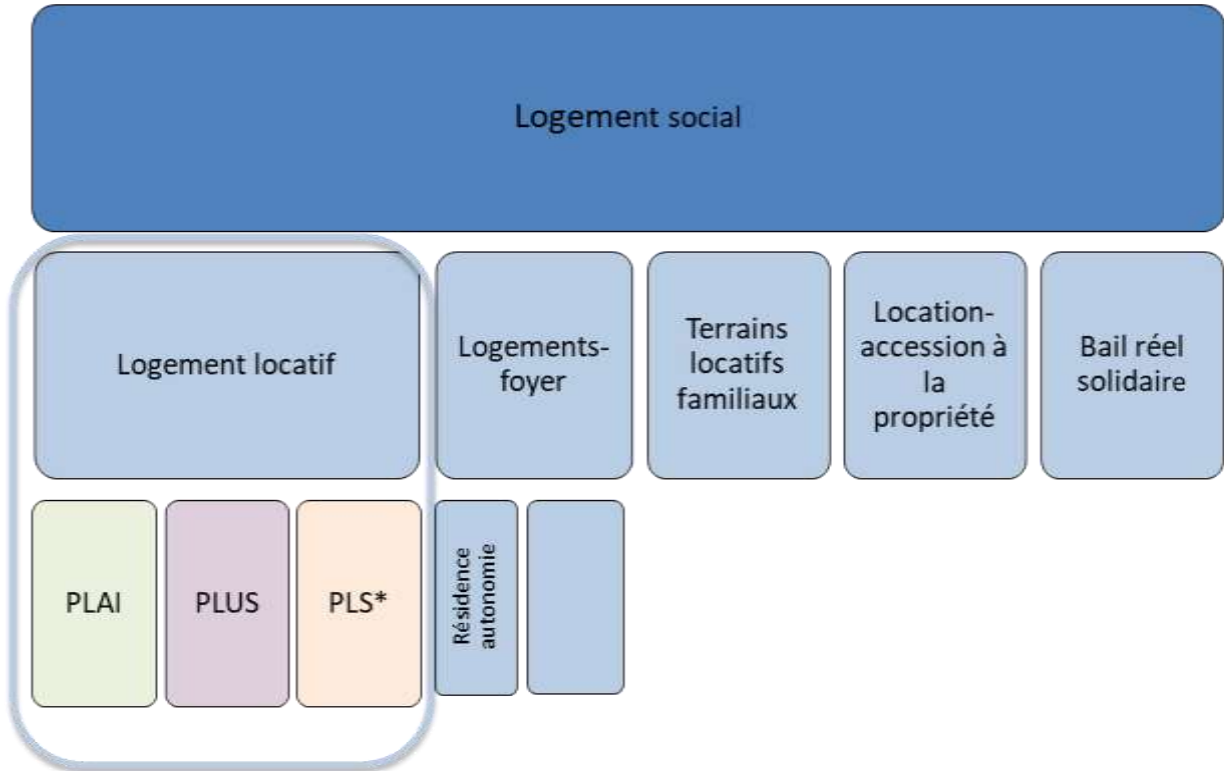
L'article L302-5 du code du CCH liste l'ensemble des logements pouvant être considérés comme du logement social en France. Ainsi les logements sociaux sont définis par la loi comme les « logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré » (et/ou) des logements « conventionnés » dont « l'accès est soumis à des conditions de ressources », « les logements et lits des logements-foyers »(4), « les terrains locatifs familiaux [...]pour l'accueil des gens du voyage » (5), des logements loués ou donnés à titre de compensation et (6) depuis 2018 et 2019 les logements en « location-accession à la propriété immobilière » conventionnés et les logements en « bail réel solidaire » (BRS)<sup>37</sup>. Les logements vendus à leurs occupants sont comptabilisés pendant encore 10 ans après la vente comme du logement

<sup>37</sup> Le Bail Réel Solidaire (BRS) revient à une dissociation du foncier du bâti, les acquéreurs achètent le bâti et louent le terrain) un Organisme Foncier Solidaire (OFS) pour 18 à 99 ans le terrain.

social. La notion de logement social dépend donc en France à la fois du type d'occupation locatif, des organismes propriétaires et des conditions d'accès (Journal Officiel 2022).

*12 représentation graphie et simplifiée des formes d'habitat définies comme logement social par la législation française*

### La définition du logement social selon l'article L302-5 du CCH



L'objet Logement social comparable aux trois pays.

PLS\*: ainsi que tous les anciennes formes de loyers associés

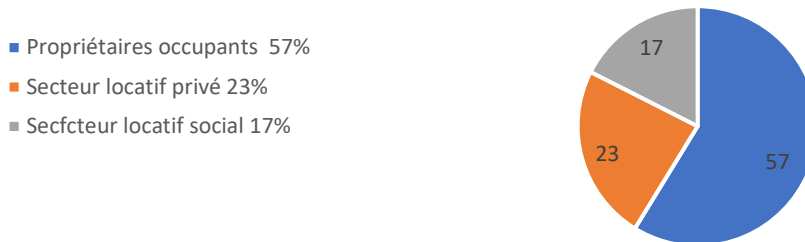
©Marion Ille-Roussel

Dans le cadre de ce travail nous nous intéressons à la forme majoritaire de logement social en France l'habitat locatif, même si l'accèsion à la propriété a toujours fait partie du système avec ¼ des 2,1 millions de logements HLM construits entre 1951 et 1972 en accèsion à la propriété (Stébé 2019, 8e éd.:97). Il s'agit des formes d'habitat entourées en bleu dans la figure 3.

Le parc de logement locatif social aux loyers contrôlés par l'État représente donc 16% des résidences principales françaises avec 5,6 millions de logements sur les 33,7 millions existants (Union Sociale pour l'Habitat 2021a). Cette part du parc de logement est minoritaire au sein d'un pays majoritairement habité par des propriétaires occupants qui représentent 58% des foyers français comme nous pouvons le voir dans le graphique suivant. Les propriétaires sont les plus nombreux dans les cohortes les plus âgées. Ainsi les 50 ans et plus sont propriétaires à plus de 50% et les 70 à 74 ans à plus de 75% (INSEE 2021).

13 Statut d'occupation du parc de logement français en 2022 :

Types d'occupation du parc de logement français : source INSEE 2022



Cependant, ces logements locatifs aux loyers modérés et contrôlés apparaissent comme nécessaires en France au regard des 2,3 millions de personnes en attentes de logement social (Housing Europe 2021b). Ces logements sont pour la grande majorité des logements indépendants dans des immeubles collectifs ou individuels. En plus de ces espaces individuels privatifs, des espaces communs partagés peuvent être mis à disposition des habitants de la résidence comme des salles d'activités ou des espaces extérieurs. Ce stock de logement est complété par des foyers d'hébergement où les habitants peuvent être logés dans une chambre indépendante et avoir accès à des espaces de vie partagés comme des cuisines.

### Les hébergements :

Des logements sont également proposés en intermédiation locative aux locataires les plus vulnérables. Les locataires sont ainsi sous-locataires d'organismes agréés par un conventionnement d'intermédiation locative attribué par les préfetures. Dans le cadre de ces habitats, considérés comme de l'hébergement, l'accompagnement social est intégré au loyer. Ils sont construits en diffus au sein du parc des bailleurs sociaux ou en tant qu'hébergements distincts comme les résidences autonomes (ex foyer-logements), les résidences pour jeunes travailleurs... ils ont le statut de logements-foyers et sont régulièrement cités dans la littérature comme des « équivalents logements ». Ils sont régulés par le Code de la Construction et de l'Habitat et du Code de la Famille et de l'Action Sociale en ce qui concerne les hébergements pour personnes vieillissantes. Cette double affiliation explique leur spécificité et leur mode de financements différents sur lesquels nous reviendrons par la suite.

### 2.2. Un loyer encadré

Cette forme d'habitat est caractérisée par des loyers encadrés comme nous avons pu le voir dans les textes de loi. Les logements sociaux français sont donc définis par les acteurs qui les gèrent, par leurs habitants, mais également par le mode de calcul de leurs loyers. Les loyers appliqués dépendent des conditions des crédits obtenus par les bailleurs pour la construction ou l'achat de logements auprès de la CDC<sup>38</sup>. Nous reviendrons plus tard sur le financement du logement social, mais plus les crédits sont avantageux pour le bailleur, plus ils sont contraints à des loyers faibles. Ainsi, les loyers d'une même catégorie varient d'une année à l'autre<sup>39</sup> et d'un projet à l'autre en fonction des conditions financières initiales lors de l'investissement sans pour autant pouvoir dépasser les 5,56€/m<sup>2</sup> pour les loyers PLAI (très social), 6,2€/m<sup>2</sup> pour les loyers PLUS (social) et 16€/m<sup>2</sup> pour les loyers PLS (abordables). Plus de 90% des logements ont des loyers PLUS. Dans les zones où le foncier est particulièrement onéreux, les loyers proposés sont plus élevés tout comme les plafonds de ressources. De plus, plus les logements sont anciens, plus les loyers sont réduits, car ayant bénéficié de meilleures conditions de prêts par rapport aux années suivantes. Les différences de prix pouvant s'observer au sein d'une même catégorie de logements peuvent être un frein au changement de logement pour les locataires vivants depuis plusieurs décennies dans leur logement (Aouici et Nowik 2021).

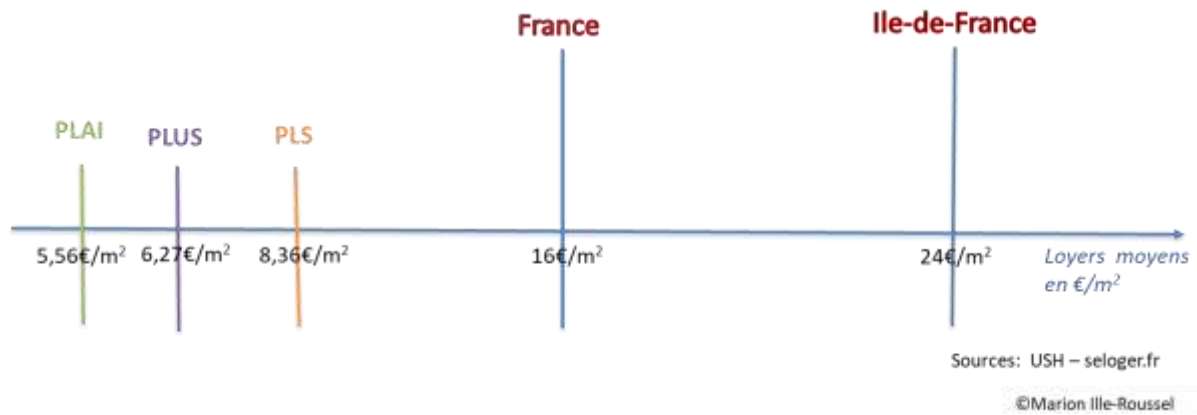
Les loyers peuvent augmenter tous les ans en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) à condition qu'ils restent sous ces loyers maximaux et n'augmentent pas de plus de 5% (Service-Public.fr 2023a). Selon la législation française, les baux de location dans le logement social sont reconduits tous les ans de manière indéterminée à condition de ne pas être en sous-occupation, de ne pas avoir des ressources dépassant de 150% les plafonds des ressources et de respecter le contrat de location (trouble de voisinage, impayé...). Les locataires dont les ressources dépassent de 20% les plafonds de ressources appliqués à son logement doivent payer un supplément de loyer, dit supplément de loyer de solidarité (SLS), selon un calcul défini par la loi (Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires 2023). Ils ne sont aujourd'hui que 3% à payer un surloyer (Union Sociale pour l'Habitat 2021a). Le loyer final avec supplément de loyer reste généralement inférieur aux prix du marché privé dans les zones tendues.

---

<sup>38</sup> Organisme public d'investissement

<sup>39</sup> Ou plutôt d'une décennie à l'autre

14 Les loyers moyens français en 2022



2.3. Un logement conventionné et contrôlé

En France, le logement social est donc également caractérisé par son mode de financement et les acteurs intervenants. Un conventionnement est signé entre l'État et les bailleurs à la construction des logements permettant l'accès aux crédits cités plus tôt en contrepartie de loyers encadrés. Ce conventionnement instauré en 1977 et renforcé en 1986 se reconduit tacitement même après remboursement des crédits (Gimat 2017, 157; Ministère de la transition écologique 2014). Pour éviter le dé-conventionnement des logements remboursés et la baisse du stock de logements sociaux, des dispositifs d'encadrement de loyer sont instaurés avec la loi dite SRU de 2000, la loi dite Libertés et responsabilités locales de 2004 et la loi dite Molle de 2009 (Driant 2023). Cette décision a fait suite à des actions de bailleurs français allant dans le sens contraire. En raison de ce conventionnement et des aides financières accordées par l'État, le secteur du logement social et ses acteurs sont contrôlés régulièrement par l'État. Nous présentons quelques contraintes et spécificités du secteur français que nous reverrons au fil de ce travail.

Exemples de contraintes

Tout d'abord, les locataires du parc social doivent répondre tous les ans à l'enquête SLS portant sur leurs revenus et la composition de leur ménage. Ces enquêtes permettent de suivre et contrôler l'occupation du parc de logement social afin d'appliquer des suppléments de loyer solidaire. En France de nombreuses données existent ainsi sur les caractéristiques des locataires du parc social à la différence des autres types d'occupation. On retrouve le phénomène de contrôle et surveillance des populations les plus pauvres qui doivent mériter la protection sociale de l'État social (Dubois 2021; Wacquant 2004).

Les bailleurs doivent produire des documents officiels pour expliquer leurs objectifs et l'organisation de leurs activités de gestionnaires et constructeurs. Ainsi le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) est le document de référence de la politique patrimoniale du bailleur et l'engagement pour 10 ans. En plus d'être un prérequis inscrit dans le CCH, de lui dépend également

le Conventionnement d'Utilité Sociale (CUS) des bailleurs sociaux qui est le contrat passé entre l'État et l'organisme HLM pour 6 ans et qui définit les objectifs de l'organisme sur l'ensemble de ses activités et son conventionnement (Journal Officiel 2022).

Enfin, les contraintes techniques sur l'objet « logement » sont plus importantes pour l'habitat social que pour le parc privé. Si les logements mal isolés ne sont plus louables sur le marché privé de l'habitat depuis l'année 2023, dès 1988 les financements PALULOS<sup>40</sup> prenaient en compte l'isolation thermique des logements sociaux.

#### 2.4. *Un modèle d'occupation spécifique : Attribution et droit au maintien dans les lieux*

En réservant les logements qu'à une partie de la population française, des mécanismes de sélection sont mis en place pour leur identification et l'attribution des logements. Ainsi, l'attribution des logements, la gestion des biens et la relation aux habitants déterminent également ce qu'est le logement social.

#### Un système d'attribution

L'accès au logement social dépend donc d'un certain nombre de critères. En France, les candidats au logement social nécessitent un numéro unique d'enregistrement (SNE) pour justifier de leur correspondance aux critères et informer les gestionnaires du type de logement recherché. Les bailleurs sociaux se doivent de présélectionner trois candidats par logement à partir de la liste des demandeurs de leur territoire. Les logements doivent correspondre par leur taille, leur accessibilité et leur coût aux contraintes financières, familiales et professionnelles des ménages demandeurs. De plus, certains loyers sont réservés à des groupes particuliers comme les personnes reconnues comme prioritaires à l'accès au logement par la loi DALO ou encore des groupes professionnels. Une fois la demande de logement faite, le demandeur n'a plus de véritable rôle à jouer. Le choix du candidat se fait au sein d'une commission d'attribution regroupant une dizaine de personnes représentant le bailleur, les locataires, l'État, les collectivités territoriales et les possibles réservataires<sup>41</sup>

---

<sup>40</sup> Prime à l'amélioration des logements à usages locatifs (PALULOS)

<sup>41</sup> Composition de la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements :

Participants au vote

- 5 représentants de l'organisme bailleur
- 1 représentant des locataires
- 1 représentant du préfet
- Le.a président.e de l'EPCI
- Le.a maire de la commune avec une voix prépondérante en cas d'égalité des voix

Participants sans voix délibérative :

- 1 représentant du bailleur issu des métiers de l'ingénierie sociale, financière ou technique
- Les réservataires non membres de droit à l'attribution

Ministère chargé du logement (2021): les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux

(Ministère chargé du logement 2021). Le représentant de l'État se doit d'assurer l'attribution de logements aux publics les plus précaires. Même si l'on observe une volonté de rendre les demandeurs plus actifs dans le choix du logement, comme en Allemagne ou aux Pays-Bas, avec la location voulue et des dispositifs comme le site bienveo.fr<sup>42</sup> ou les échanges d'appartements, les gestionnaires restent décisionnaires du choix des candidats.

### Droit au maintien dans les lieux

Comme évoqué précédemment, les logements sociaux sont attribués sur des durées indéterminées grâce à des baux tacitement reconduits tous les ans. Cependant, depuis l'année 2009 et la loi MOLLE des conditions au maintien dans les lieux sont apparues (Journal Officiel 2009a). Ainsi, les ménages dont les ressources dépassent de 150% le plafond PLS pendant 2 ans (soit pour une personne seule vivant hors région parisienne un revenu annuel dépassant les 41 221 euros) doivent quitter leur logement sous 18 mois. Les ménages en sous-occupation ou ne nécessitant plus de logements adaptés doivent également déménager vers des logements plus petits ou non accessibles, l'idée étant de libérer les grands logements et les logements adaptés. Cette loi ne s'applique pas sur les territoires considérés comme détendus. De plus, les ménages comportant une personne en situation de handicap ou de plus de 65 ans retrouvent un droit au maintien dans les lieux (Journal Officiel 2023)<sup>43</sup>. Le maintien dans les lieux est un pilier idéologique du logement social français, une institution du système. Cependant, comme nous pouvons le voir il devient restreint selon le territoire d'habitation, l'évolution de la taille des ménages, des ressources et l'âge des personnes. L'évolution du droit au maintien dans les lieux interroge la vocation du secteur social (Fijalkow et Maresca 2022).

### *2.5. Un parc de logement caractérisé par son bâti et son coût*

#### Un bâti caractéristique

4,8 millions de logements français relèvent du logement social. Ils sont présents à 50% dans les zones industrielles et denses comme la Région Hauts-de-France, la Région Provence-Côte-d'Azur et la Région Parisienne. Cela s'explique par les grandes phases de construction de logements sociaux qui ont accompagné les périodes de développement économique. En effet, 50% du parc de logement a été construit entre 1945 et 1990 et 35% après 1990 (Union Sociale pour l'Habitat 2021a). Une baisse de la construction de logement social s'observe dans les années 1980 suite à la décision politique d'avoir répondu aux besoins en logements sociaux et la remise en question dans les années 1970 du modèle de l'habitat collectif de masse par Giscard d'Estaing (Driant 2016b; Union Sociale pour l'Habitat 2021a). 30% des logements

---

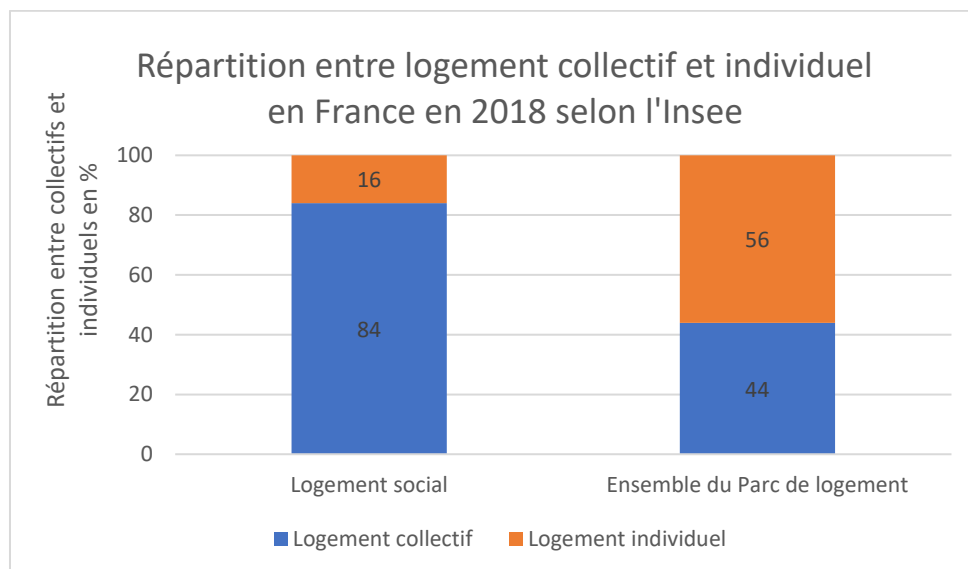
<sup>42</sup> <https://www.bienveo.fr/>

<sup>43</sup> Articles L441-3 à L441-15 du CCH  
Article L482-1 à L482-4 du CCH



sociaux français sont aujourd'hui situés dans des quartiers dits de la politique prioritaire de la ville accueillant un nombre important de personnes aux revenus restreints et observant un écart de développement économique et social par rapport aux autres territoires (Duparc 2016, 477). Pour finir, en France 84% des logements sociaux sont des appartements pour 16% de maisons individuelles alors que dans l'ensemble du parc les individuels représentent 56% et le logement collectif 44% du parc (Insee 2018).

*15 Comparaison de la répartition entre le parc collectif et individuel dans le parc social en comparaison de l'ensemble du parc français*



### Des loyers encadrés

90% des logements ont des loyers maximaux de 6,27€/m<sup>2</sup>. Les logements PLUS représentent le logement social par excellence par leur nombre et explique que 53% des loyers soient compris entre 4 et 6 euros et 30% entre 6 et 9 euros. Concrètement, un loyer moyen dans le logement social est de 390€/mois pour 590€/mois dans le secteur privé (Union Sociale pour l'Habitat 2021a). Cette différence de prix peut s'expliquer également par la présence plus importante de petits logements dans le parc public.

### 2.6. Des logements à construire et gérer

Avant de présenter les spécificités juridiques et historiques des différents types d'organismes HLM, nous souhaitons commencer par exposer les différentes activités autour de ces logements sociaux.

La loi française et l'article L411-2 du CCH définissent ces activités comme « la construction, l'acquisition, l'amélioration, l'attribution, la gestion et la cession de logements locatifs à loyers plafonnés » (Journal Officiel 2009b).

## Construction et VEFA

Ainsi, une des activités centrales des bailleurs est la construction de logements sociaux. Leur activité de construction est soutenue ou motivée par des commandes des communes sur lesquelles ils interviennent. Ils ont des services internes permettant d'assurer la maîtrise d'ouvrage de la conception à la livraison du projet. Des personnes sont ainsi en charge de l'aspect financier, d'autres du programme et enfin du suivi de sa réalisation. Ces équipes sont réunies dans des services construction, patrimoine ou encore de programmation et représentaient jusqu'aux années 2000, 2010 les « activités nobles » des bailleurs sociaux comme la littérature le présente et les acteurs du secteur le racontent dans les entretiens réalisés. Les nouveaux logements ont en moyenne un prix à l'unité compris entre 3 000€ et 15 000€ hors taxes à la construction. Cette différence de prix peut s'expliquer par le coût du foncier et de la construction. Cependant si la production de logement social représente en 2021 l'équivalent de 76 300 logements mis en chantier<sup>44</sup> soit 25% des logements construits en France sur cette période, plus de 50% de ces logements sont construits par des promoteurs immobiliers sans le statut de bailleurs sociaux (Union Sociale pour l'Habitat 2021a). Des logements du secteur privé peuvent également être rachetés sous forme d'acquisitions-réhabilitations par des bailleurs sociaux pour diversifier leur parc, proposer des logements en centre-ville et répondre à des besoins locaux en matière de politique d'habitat et d'urbanisme.

Les activités de construction des bailleurs ont baissé dès les années 1990 même si, à la différence d'autres pays, elles ont pu continuer à exister. Cela s'explique par l'auto-financement du secteur (Gimat 2017) et sa dépendance vis-à-vis de ces activités qui le force à continuer à construire. Elles sont depuis les années 1980 complétées par des activités de maintenance et d'entretien du parc dans un objectif « d'amélioration » de ce dernier (Driant 2016b; Gimat 2017, 162).

## Des logements à entretenir

Ainsi, les services patrimoines sont, également, composés d'équipes en charge de la maintenance et, ou de la réhabilitation du parc. Des travaux ont lieu au quotidien pour entretenir les logements comme pour changer des composants ou lors de réhabilitations afin d'améliorer les logements dans leur ensemble. Des équipes internes, les régies, ou les artisans mandatés interviennent pour résoudre les problèmes de fonctionnement et d'usure.

Pour les réhabilitations, les services de gros œuvre sont en charge de la programmation des travaux d'entretiens et de réhabilitation du parc pour maintenir un parc aux standards actuels de l'habitat. Ces travaux ont pour mission d'isoler thermiquement et phonétiquement les logements, de changer les composants impropres à l'habitat comme ceux à base d'amiante et de plomb. Des travaux d'accessibilité sont également réalisés. Ces travaux se doivent d'être programmés et pensés pour 10 ans sur l'ensemble du parc du bailleur à travers les Plans

---

<sup>44</sup> Il est affiché au niveau de l'État un objectif de 100 000 logements par an.

Stratégiques de Patrimoine (PSP). Ainsi en 2021 plus de 131 000 logements ont bénéficié de gros travaux de réhabilitation(Union Sociale pour l'Habitat 2021a).

### Des logements à gérer

En parallèle de ces activités de construction, les organismes sont des gestionnaires de l'habitat qui s'occupe de « l'attribution et la gestion » puis des départs des logements. Selon les bailleurs français, les différentes activités de la gestion locative sont réalisées par une même personne à qui un territoire est attribué ou plusieurs personnes. Ainsi, ces activités peuvent être divisées en plusieurs étapes. En amont de l'attribution des logements, il est nécessaire de rechercher des candidats, de faire visite des logements préalablement à la commission d'attribution et de sélectionner le futur ménage. Ces personnes ont un rôle similaire aux agents immobiliers et doivent répondre à l'attente des demandeurs et limiter la vacance du parc proche de 4,8% (Union Sociale pour l'Habitat 2021a). Après attribution par la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL), une personne s'occupe de la signature du contrat de bail et de l'entrée dans les lieux. Enfin, d'autres activités sont liées à la « vie dans le logement » regroupant la facturation des loyers, la gestion des impayés et troubles de voisinages et la maintenance des logements. Ces activités sont réalisées par des chargés ou responsables de secteurs. Ils organisent l'intervention des spécialistes en cas de problèmes techniques.

Les acteurs de terrain ou de proximité désignent également les gardiens et employés d'immeubles responsables de l'entretien au quotidien des immeubles d'habitation. Ces activités de nettoyage peuvent être internes à l'entreprise ou externalisées. Les services d'accueil sont généralement installés au siège et en agences à proximité des logements pour assurer les renseignements des locataires, demandeurs et partenaires. Cette gestion et, en particulier, le moment clé de l'attribution font l'objet d'une littérature riche avec, entre autres, les travaux de Marine Bourgeois ou encore Valérie Sala Pala pour les cas français et anglais (Bourgeois 2013; Lévy-Vroelant et Vanoni 2014; Marchal et Stébé 2003; Sala Pala 2005).

### Un secteur qui diversifie ses activités

Les organismes HLM français peuvent également proposer d'autres types d'activités régulées par la législation afin de participer à des quartiers de qualité en favorisant la mixité sociale et la mixité d'usages. Ainsi les bailleurs sociaux louent des locaux commerciaux au sein des résidences. Ils peuvent construire des infrastructures publiques comme des hôpitaux pour le compte de collectivités. Ces activités historiques (Halbert 2018) ont été renforcées par la loi ELAN de 2018<sup>45</sup>. Les bailleurs sociaux vendent également aux habitants et en accessions à la propriété (PLSA) des logements abordables. Ces activités à caractère marchand peuvent

---

<sup>45</sup> Nous reviendrons dans le chapitre 6 plus en détail sur la loi ELAN

financer la construction de logements sociaux, mais l'inverse est interdit par la loi<sup>46</sup>. Cet aspect du logement social est étudié par des chercheurs et chercheuses comme Bruno Marot, Matthieu Gimat et Manon Le Bon-Vuylste (Marot, Gimat, et Le Bon-Vuylsteke 2021). Enfin, des activités d'accompagnement et d'animation sociale sont proposées par les bailleurs à leurs locataires et aux habitants des quartiers (Demoulin 2019a; Leclercq 2021; Voldman 2019).

### 3. Qui sont les acteurs du logement social ?

En France, le peuplement des quartiers se pense et se décide à différents niveaux administratifs.

#### 3.1. L'Etat et la loi SRU

L'État français est garant à la fois du droit au logement comme nous l'avons vu précédemment, tout comme de l'accès équitable sur l'ensemble de ces territoires au logement abordable. Les successives réformes de l'habitat révèlent un gouvernement national qui dicte la politique de l'habitat. Il s'assure que le secteur ne rentre pas en concurrence avec le marché privé et d'une bonne utilisation des financements publics. On identifie les mécanismes du nouveau management public (NMP) avec des bailleurs sociaux comme acteurs autonomes et des agences de contrôle étatique avec l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS) (Lane 2002; Pollitt 2013). L'État attribue également les subventions à travers ces services déconcentrés ou les délégataires aux aides à la pierre.

#### Nouveau Management Public (NMP) :

La théorie du NMP *New Public Management* ou nouveau management public en français (NPM) modélise l'ensemble des actions du secteur public : de la définition des objectifs, aux moyens et méthodes mis en place pour les atteindre et les réguler (Lane 2002; Pollitt 2013). Ce modèle est mobilisé pour identifier les impacts des politiques et outils liés au NPM (Lane 2002; Pierru 2010) par les chercheurs travaillant sur la sociologie des organisations, les systèmes politiques, les politiques publiques et la gestion des organisations. Le NPM se base sur les critiques de l'école économique de Chicago à un secteur public fort (Lane 2002; Desreumaux 2015), au développement du néo-libéralisme et son expérimentation dans les années 1980. La France fait partie des pays « modernisateurs » du concept utilisant avant tout les outils développés par le NPM. Les services peuvent être proposés par l'État, des entreprises publiques ou affiliées ou être sous traités à des opérateurs privés. Les services de l'État, en plus d'être mis en concurrence avec le secteur privé, le sont entre eux, avec le développement de marchés au sein des institutions de l'État pour l'obtention de financement, la répartition du budget. L'efficacité et l'efficience apparaissent comme des critères dans l'attribution de

<sup>46</sup> Des gestions comptables distinguées sont ainsi mises en place

moyens (financiers, matériaux et humains). L'État passe du rôle de régulateur et essentiellement législateur à celui de contrôleur et évaluateur avec le développement d'instances de contrôle. Les services publics doivent rendre compte de leurs activités à l'aide de grille d'indicateurs et d'audits. Pour faire évoluer leur fonctionnement et les contrôler, les services publics font appel à des acteurs extérieurs au secteur comme des bureaux de conseil. Ainsi, avec le nouveau management public certaines professions qui bénéficiaient traditionnellement d'une forte autonomie dans leur travail, se voient depuis les années 1980 visées par des réformes pour rationaliser leurs pratiques, contrôler leurs coûts, renforcer leur rentabilité et évaluer la performance de leurs activités. C'est par exemple le cas des assistants sociaux. Si le travail des bailleurs a toujours été en partie contrôlé, le contrôle actuel a pour but de rationaliser les coûts, d'étudier la performance de leurs activités, ce qui apparaît comme un phénomène nouveau (Barrier et Castel 2019) .

Enfin, l'article 55 du CCH issu de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (dit SRU) (Loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (1), 2000) puis la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (Journal Officiel 2013) est central pour la politique française de l'habitat. Il oblige les communes de plus de 3 500 logements, qui sont comprises dans des agglomérations de plus de 50 000 habitants comportant une commune de plus de 15 000 habitants de posséder au moins 20% de logements sociaux (Logements locatifs sociaux) et 25% pour les communes tendues avec une forte demande. En cas de non-respect de ce quota, elles sont prélevées sur leurs ressources fiscales par l'État. Cette réglementation unique pour l'ensemble du territoire est propre au cas français et participe également à la production constante de logements sociaux en France.

### 3.2. *Les collectivités territoriales et les PLH et PLU*

En France, durant les années 1990 apparaît à la fois le concept de droit au logement et l'obligation de l'État à assurer un toit à ses citoyens et une politique de décentralisation des questions de logement. Les outils de planification des politiques de l'habitat qu'est le Plan Local d'Urbanisme et d'Habitat permettent aux communes de définir leurs objectifs en termes d'habitat (social) (Driant 2016b; Lévy et Fijalkow 2010). Les années 1990 marquent également le début de la baisse des financements publics en France qui continuera dans les années 2000 comme dans les deux autres pays étudiés (Housing Europe 2021b). Les communes et les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) doivent faire respecter les obligations nationales en termes de logement social et adapter les objectifs nationaux en fonction de leur territoire. À travers leurs documents de programmation, elles définissent les espaces constructibles et le type de logements attendus. Les EPCI délégataires des aides à la pierre peuvent conditionner l'accès aux financements à la réalisation de certains types d'opération comme des acquisitions- réhabilitations.

Si les communes mettent à disposition du foncier et acceptent ou refusent des permis de construire, les EPCI avec la compétence habitat sont en charge de la répartition équitable des logements sociaux sur les territoires. Cela passe par l'attribution de financements publics et

le développement de critères d'attribution des logements. Ainsi, ils apparaissent comme des acteurs de plus en plus centraux de la politique de l'habitat (Direction de l'information légale et administrative 2023) avec la mise en place d'un système de cotation unique des demandes de logement social pour les attributions.

### 3.3. *Les bailleurs sociaux : constructeurs et gestionnaires*

Les producteurs et gestionnaires de logement social sont des acteurs définis par le code de la construction : ils sont au nombre de 6 groupes (article L411-2) et sont nommés organismes d'Habitat à Loyers Modérés (HLM).

#### Les OPH

Le premier groupe de bailleurs sociaux français sont les OPH (Organismes publics d'habitat). Ils dépendent de collectivités territoriales que sont les EPCI compétentes en matière d'habitat, des municipalités ou des Départements. Ces organismes ont aujourd'hui une comptabilité privée et sont présidés par un élu local élu par le conseil d'administration (CA). Au CA siègent des élus, des représentants d'organismes publics comme la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), les représentants du bailleur, des locataires et des représentants des salariés. Ils sont soumis à la réglementation des marchés publics. Ils représentent 43% du parc et étaient en 2021 au nombre de 197. Ils ont généralement une zone d'activité limitée par les frontières administratives de leurs collectivités de rattachement, même si des changements sont en cours. Ainsi les bailleurs municipaux possèdent surtout un parc urbain quand les bailleurs départementaux peuvent avoir un parc plus étendu, dispersé en milieu également rural. Ils doivent gérer a minima 10 000 logements avec des exceptions pour les territoires très ruraux.

#### Exemple d'OPH :

|  |
|--|
| <p>Partenord</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bailleur départemental – OPH</li><li>- Dépend du Conseil Départemental</li><li>- Fusion en 2021 avec l'OPH de St Quentin</li><li>- Territoire d'implantation, le Département du Nord et la commune de St Quentin dans le Nord-Pas-de-Calais</li><li>- 54 000 logements</li><li>- 753 salariés</li></ul> |
|--|

#### Les SA HLM

Le second groupe sont les Sociétés Anonymes HLM (SA HLM) ou Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) comme les acteurs se nomment eux-mêmes. Elles sont des entreprises

avec des actionnaires pouvant être des entreprises ou des collectivités territoriales. Ainsi des dividendes peuvent être reversés aux actionnaires selon décision du conseil d'administration. Ces actions sont nominales et leur valeur est annexée au taux du livret A actuel. Ainsi, la valeur des actions d'une SA HLM ne représente pas la valeur totale de l'organisme, car les actifs immobiliers que sont le patrimoine immobilier et la rentabilité locative du parc ne sont pas pris en considération. Le produit est limité par la part des dettes encore actives. Elles sont cependant régies par le code des marchés publics qui oblige pour les contrats de plus de 40 000 euros hors taxes la mise en concurrence sur appel d'offres. Les 174 SA HLM gèrent 46% du parc (Union Sociale pour l'Habitat 2021a). Chaque organisme doit être a minima propriétaire de 12 000 logements.

Exemple de SA HLM étudiée :

|   |
|---|
| <p>SIGH</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- SA HLM</li><li>- Membre du groupe Habitat réuni (donc l'actionnaire principal est la Caisse d'Epargne)</li><li>- Issu de la fusion de l'OPH de Valenciennes (V2H) et de la SA du Hainaut</li><li>- Présent sur 105 communes et représente 60% du logement social de la CAVM et 45% de la porte du Hainaut</li><li>- 29 167 logements</li><li>- 405 employés</li></ul> |
|---|

Les OPH ou SA HLM souhaitant proposer des activités autres que la production et la gestion de logement social doivent créer des structures indépendantes pour cela.

[Les SEM](#)

Les sociétés économiques mixtes (SEM) proposent 8% du parc de logement social en parallèle de logements privés et de services. Elles doivent avoir une comptabilité distincte, car les activités liées à la production et gestion de logement social ne sont pas assujetties au même régime d'impôts sur les sociétés.

[Les coopératives d'HLM](#)

Les Coopératives HLM sont également une autre catégorie de bailleur qui détient 3% du parc de logement social (Union Sociale pour l'Habitat 2021a) et dont les activités principales sont l'accession à la propriété.

Enfin des associations et fondations peuvent également proposer des logements sociaux conventionnés par l'État.

Dans le cadre de cette thèse nous allons étudier pour la France : trois SA HLM et un OPH départemental. Ces 4 organismes représentent la variété de structures et d'histoire d'organismes : Une SA HLM récente issue de l'habitat minier privé, une SA HLM formée de la fusion d'un OPH municipal et d'une SA HLM locale, une SA HLM créée par un département et enfin l'OPH départemental. Nous terminons ce chapitre sur les Instruments de l'Action Publique (IAP) économique qui régulent le secteur de l'habitat social et le fonctionnement des bailleurs.

#### 4. Le financement du logement social

Nous avons identifié un secteur complexe avec des acteurs et des règles du jeu définis et contrôlés par l'État. Le code de l'habitat et de la construction est un instrument d'action publique législatif fort et central dans le champ de l'habitat social. Il est complété par des IAP économiques tout autant centraux qui institutionnalisent et stabilisent le secteur de l'habitat social.

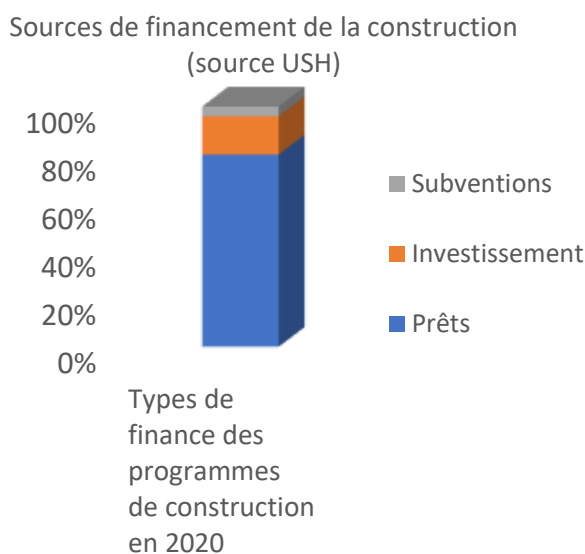
##### *4.1 Des financements qui influencent : prêts publics, subventions, prêts privés et réinvestissement*

L'offre de logement social s'appuie sur des aides à la pierre développées par l'État. Dans le cas de la France la Caisse des Dépôts et de Conciliations (CDC), qui est un investisseur public, propose des crédits avantageux en dessous des taux normaux du marché sur une durée de 50 ans en échange d'un conventionnement des logements et l'application d'un loyer maximal. Ces prêts sont gérés par la CDC, mais attribués par l'État à travers ses agences locales ou des délégataires des aides à la pierre. Ils peuvent être validés par des services déconcentrés de l'État comme les Directions Départementales des Territoires (DDT) ou les collectivités territoriales comme les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ayant une compétence logement.



D'autres acteurs publics comme l'État, les collectivités territoriales ou Action Logement<sup>47</sup> proposent également des subventions et se portent garant des prêts. En contrepartie, ils obtiennent un droit de réservation sur l'occupation des logements construits. De plus, les acteurs publics soutiennent la construction de logement social en facilitant l'accès aux terrains par des prêts emphytéotiques et, ou la vente de terrain à prix réduit. Ainsi, la construction de logement social est financée à 80% par l'accès des prêts publics de longues durées pouvant aller jusqu'à 50 ans pour l'achat d'un foncier et des prêts privés garantis par les prêts publics et les garants précédemment nommés. Actuellement, les bailleurs sociaux français nécessitent l'investissement de 16% de fonds propres pour la réalisation des constructions. Comme nous allons le voir par la suite, ces fonds propres se sont constitués à partir des loyers perçus après le remboursement des prêts des premières opérations. Les subventions des acteurs publics représentent 7% des investissements avec 2% de la part de l'État et 5% des collectivités territoriales (Union Sociale pour l'Habitat 2021a). La part des subventions a fortement baissé durant les dernières décennies (Gimat 2017) compensée progressivement par les fonds propres des organismes.

16 Part des principales sources de financements de la construction de logements sociaux neufs en 2020



<sup>47</sup> Action logement est le nom usuel de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) qui finance à travers 0,95% de leur masse salariale l'habitat des salariés. Ils sont propriétaires de bailleurs sociaux, mais également financeurs et garants de la construction de logements en contrepartie d'un droit de réservation en faveur des salariés des entreprises cotisantes.

#### 4.2 Un secteur qui fonctionne grâce aux loyers

Les ressources des bailleurs proviennent des loyers des locataires qui peuvent être en partie assurées par des aides à la personne comme l'Aide Personnalisée au Logement (APL) pour les personnes à faibles ressources. Cependant, la loi finance de 2018 (Journal Officiel 2017b) impose un dispositif de réduction de loyer de solidarité (RLS) aux bailleurs qui se doivent de baisser approximativement leurs loyers à hauteur des sommes perçues pour les APL<sup>48</sup>. Les bailleurs sociaux ont dû économiser 1,3 milliards d'euros entre 2020-2022 (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement 2022).

Les sommes ainsi perçues par les loyers des locataires permettent en partie de rembourser les prêts à l'investissement sur la durée et une fois remboursés d'investir dans la réhabilitation et la construction de nouveaux logements. Cela explique l'importance du traitement des impayés et la mise en place de service d'accompagnement et de prévention de ces derniers. Les fonds gagnés de la vente de logements à ses habitants doivent, également, être réinvestis dans des activités en lien avec le logement social comme la construction de nouveaux logements. De plus, ils bénéficient d'un régime de TVA réduite (L'Union Sociale pour l'Habitat 2016).

Enfin, les activités d'accompagnement social sont financées par l'abattement de 30% de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) sur les quartiers considérés comme nécessitant un engagement particulier de l'État (les quartiers prioritaires de la ville). En contrepartie d'un engagement dans l'amélioration de l'urbain et d'un soutien à l'animation social à hauteurs des taxes économisées, des contrats de ville sont signés entre les communes et les bailleurs. Les communes acceptent de renoncer à une partie des impôts locaux à condition que les bailleurs sociaux organisent des activités sociales et mettent en place des animations communes. Cet aménagement financier s'explique par une volonté de répondre aux enjeux sociaux aux plus proches des habitants, à la « source » donc dans l'habitat. Les bailleurs seraient perçus comme plus à même que les communes à identifier ces besoins (Leclercq 2021; Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires 2022).

#### 9 Tableau de synthèse du système français de logement social

|  |  |
|--|--|
| Part du logement social dans l'offre globale de logement (State of Housing 2021) | 16%  |
| Part des locataires seniors  | 1/3 de plus de 60 ans  |
| Fournisseurs – Gestionnaires de logement Social                                  | Organismes HLM :<br>-Société privée SA d'HLM<br>-Organismes publics de l'habitat (OPH)<br>-Coopératives d'Habitat<br>- Société Mixte |

<sup>48</sup> Un calcul plus complexe est en réalité appliqué

|                             |   |
|-----------------------------|---|
|                             | Organismes soumis à conventionnement par l'État par leurs CUS (art L441 CCH)  |
| Principaux IAP              | IAP économique : Crédits publics à taux faible<br>IAP conventionnel : conventionnement des logements<br>IAP législatif : réglementation de l'attribution des logements  |
| Périodes de transformation  | -Années 1990 : inspiration forte du secteur privé et baisses des financements publics<br>-Années 2000 : Autofinancement des nouveaux programmes<br>-2018 : RLS et Loi ELAN obligation de regroupement des organismes et baisse des loyers financés par l'APL  |
| Fonction du logement social | Dualiste : contrôle du secteur par l'État pour éviter une concurrence du secteur privé<br>Généraliste avec une tendance de résidualisation<br><br>- 60% des Français ont droit à un logement social, mais 60% des locataires ont des revenus sous ou proches du seuil de pauvreté<br>- Amélioration des conditions d'habitat selon<br>L' art L441 CCH |

Un champ de logement social est régulé par de nombreuses institutions qu'elles soient d'ordre législatif ou moral. Ces institutions viennent encadrer le secteur du logement social et l'action de ses acteurs, les bailleurs sociaux. La production, gestion et location de logement social sont réglementées par une législation propre qui continue à se complexifier et à évoluer en réponse aux politiques successives d'habitat. Cette législation a pour mission, à la fois d'assurer l'entretien d'un parc d'habitat social, mais également de protéger un marché privé de l'habitat de toutes formes de concurrence (déloyale) de la part d'un secteur soutenu par l'État. Ainsi des acteurs définis par l'État produisent et gèrent le parc de logements pour l'État définissant de même coup ce qu'est un HLM en France. Un logement social désigne en France un logement locatif au loyer encadré grâce à un conventionnement à durée indéterminée. Cette inscription dans le temps de l'objet et la spécialisation des acteurs assurent une stabilité du parc de logement. L'évolution du nombre de logements est contrôlée et résulte de politiques de construction, vente et destruction. Le champ de l'habitat social français est ainsi resté plutôt constant durant les dernières années. Les acteurs centraux que sont les bailleurs sociaux, sont obligés de produire et gérer du logement social pour exister. Enfin, le logement social français est, selon la législation, un secteur généraliste qui s'adresse à la classe moyenne française et qui prône l'amélioration de l'habitat et la mixité sociale. A travers son fonctionnement et l'état actuel du marché de l'habitat, il apparaît comme un secteur en voie de résidualisation. En effet, le nombre de logements sociaux disponible ne permet pas de loger l'ensemble des demandeurs, même pas les plus précaires. Le marché immobilier privé étant de plus en plus difficile d'accès pour de nombreux ménages, on observe un système dualiste avec deux secteurs d'habitat distincts. La part de plus de 60 ans dans le logement social illustre bien cette double réalité. Les retraités et les 30% de plus de 60 ans du parc social représentent un des groupes aux revenus les plus élevés du parc social. Ils sont perçus comme des personnes avec ressources, mais en voie de précarisation. La classe d'âge des 60 ans et plus

regroupe des situations diverses de ressources, sociales et de santé auxquelles un secteur d'habitat social de masse a du mal à répondre. Nous étudions dans la seconde partie de la thèse les stratégies mises en place par les bailleurs pour s'adapter à ces enjeux. Avant, nous continuons l'analyse du fonctionnement d'un secteur de l'habitat social avec le cas de l'Angleterre et de l'Allemagne qui nous permettra de comparer les trois systèmes.

## Chapitre 3 : Comparer l'habitat social en Europe : Le cas de l'Allemagne et de l'Angleterre

### RESUME

Ce troisième chapitre est l'occasion d'analyser et traduire les systèmes de logement social anglais et allemand à partir du modèle français. Nous comparons au fur et à mesure, pour chaque pays, les publics logés et les règles de fonctionnement du secteur. Nous étudions ensuite les acteurs qui participent aux champs du logement social et les instruments de l'action publique qui le régulent. Cette comparaison, préalable du fonctionnement des secteurs, facilitera par la suite l'analyse des stratégies seniors des bailleurs de logement social.

### PLAN

|  |     |
|--|-----|
| Chapitre 3 : Comparer l'habitat social en Europe : Le cas de l'Allemagne et de l'Angleterre .....    | 108 |
| 1. Le système de logement social anglais : un système résiduel ?.....                                | 109 |
| 1.1. À qui s'adresse le logement social ?.....   | 109 |
| 1.2. Le fonctionnement du logement social anglais.....   | 113 |
| 1.3. Qui sont les acteurs du logement social anglais ?.....  | 121 |
| 1.4. Les instruments financiers des politiques publiques du logement social anglais .....            | 129 |
| Conclusion du cas anglais .....  | 131 |
| 2. Le système de logement social allemand : un secteur provisoire ?.....                             | 133 |
| 2.1. Qui sont les locataires du parc social allemand ?.....  | 133 |
| 2.2. Le logement social allemand : un champ en mutation et en cours de désinstitutionnalisation..... | 137 |
| 2.3. Un secteur de l'habitat social en transformation.....   | 143 |
| 2.4. Un bien défini par son financement.....   | 150 |
| Conclusion du cas allemand .....   | 151 |

L'analyse détaillée du secteur français d'habitat social nous a permis d'identifier un champ de l'habitat social défini par de nombreuses institutions. Le public auquel s'adresse cette forme d'habitat est une première institution au sens d'une construction sociale comme l'indiquent les différents outils administratifs. Le logement social définit également une forme d'habitat avec des caractéristiques architecturales et financières propres (Driant 2012). Les organismes qui produisent et possèdent le parc de logement social, participent à sa spécificité. Enfin, les outils financiers mis à leur disposition pour produire et gérer le parc régulent le secteur français d'habitat social. Dans les pages qui vont suivre, nous présenterons deux autres systèmes de logement social avec les cas anglais et allemand. Nous reprenons la même structure de démonstration que pour le cas français. Ce travail de thèse portant sur les acteurs de l'habitat social et leur perception de l'enjeu du vieillissement, nous aurons un regard attentif sur la démographie des locataires du parc social tout comme sur les acteurs de l'habitat social. Cette présentation générale des secteurs de l'habitat social devrait permettre une meilleure compréhension du contexte de cette thèse.

## 1. Le système de logement social anglais : un système résiduel ?

Dans les paragraphes qui vont suivre, nous présentons le système de logement social anglais sur le même modèle que le système français. Nous mobiliserons à la fois les informations du système français tout comme les réflexions théoriques sur l'étude des systèmes de logement et de logement social. Nous commençons ainsi la partie en nous intéressant aux publics logés par le logement social anglais suivi par une présentation du secteur avec l'objet produit qu'est le logement social, le fonctionnement du secteur. Nous présenterons par la suite les acteurs du logement social. Enfin, nous terminerons sur les instruments de l'action publique économique utilisés dans le champ du logement social anglais.

### 1.1. À qui s'adresse le logement social ?

Logement social : logement de masse, logement restreint

Comme nous avons pu le voir pour le cas français, le logement social se définit, pour beaucoup, en fonction des publics auxquels il s'adresse, leurs spécificités et nombres. Le cas français est à la fois un modèle généraliste avec des critères d'accès au logement social ouvert à plus de la moitié de la population, un secteur qui permet un maintien dans les lieux, mais également l'apparition de conditions pour y rester comme les revenus ou la taille des ménages, et des habitants qui se paupérisent. Nous observons dans le cas français une baisse de production de logements sociaux à partir des années 1990 (Lévy-Vroelant et Tutin 2010) comme théorisée dans le modèle d'Harloe (Harloe et Martens 1987). Plus d'un siècle après son apparition 16% des ménages français continuent à y loger tout comme 17% des ménages

anglais. Le parc social reste une nécessité pour accompagner un marché privé de l'habitat qui ne loge pas l'ensemble de la population. Le parc social se paupérise avec 35% des locataires sous le seuil de pauvreté en France et la difficulté pour ses habitants de le quitter pour le marché privé. Nous allons dans les paragraphes suivants nous intéresser au cas anglais. Tout comme pour le modèle français nous commençons par regarder à qui s'adresse cette typologie d'habitat, de quelle forme d'habitat parle-t-on avant de revenir sur le fonctionnement du secteur. Nous nous appuyons sur les textes juridiques et les statistiques du secteur pour cette analyse.

### 1.1.1. Un cadre législatif qui définit et régule un secteur d'habitat

Le logement social désigne en Angleterre « un logement réservé aux personnes dont les besoins ne sont pas desservis par le marché privé de l'habitat » (Parliament 2008) avec le *Housing* et le *Reeneration act* de 2008. Cette définition légale exclut le modèle universaliste de système d'habitat social (Esping-Andersen 1990) en limitant l'accès aux faibles ressources. Cela n'a pas toujours été le cas en Angleterre. Le *Housing Act* de 1949 donnait droit à tout citoyen britannique d'un logement à vie au sein du logement municipal (Fée 2010). Le *Housing act* de 1979 change ce paradigme et transforme un logement de nombre et de qualité à un logement pour les plus démunis (Malpass et Mullins 2002). Il est réservé à « ceux qui en ont le plus besoin » comme *l'allocation of accommodation guidance for local housing authorities* le résume (Great Britain et Department for Communities and Local Government 2012, 14). Le parc de logement anglais, par l'évolution de sa définition et son fonctionnement est passé d'un secteur généraliste à un parc résiduel réservé aux plus précaires devant répondre à des critères prédéfinis.

#### La vulnérabilité comme critère de sélection des publics logés

À la différence de la France où les plafonds de ressources jouent le rôle de critères d'accessibilité au parc social, en Angleterre le droit ne cite que les personnes qui n'ont pas droit au logement social. Il s'agit des personnes étrangères sans papiers à jour ou ayant quitté depuis trop longtemps le pays. Il est laissé aux communes le choix d'inclure d'autres critères comme celui de l'âge (Great Britain et Department for Communities and Local Government 2012) ou la non-adaptation des demandeurs aux typologies d'habitat. Ainsi, les critères d'éligibilités au parc social paraissent affinés à l'échelle des communes afin de favoriser l'attribution de logement aux demandes considérées comme urgentes par le paragraphe 167 du *localism act* de 2011 (Parliament 2011). Il s'agit des personnes sans domicile fixe, au service de la municipalité, vivant dans des logements insalubres et/ ou suroccupés, qui ont besoin de déménager pour des raisons médicales ou dont le bien-être et celui de la communauté nécessitent une attribution dans un quartier particulier<sup>49</sup>(Homes for Bolton 2018). Les

---

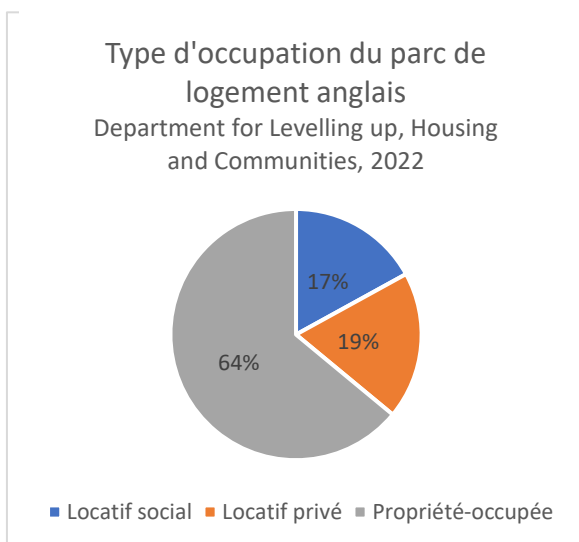
<sup>49</sup> ex : personne vieillissante nécessitant de rester dans son quartier pour ne pas être déboussolée ou travailleurs-clefs

personnes âgées sont explicitement nommées comme publics prioritaires en Angleterre. À la lecture de ces catégories, on note des systèmes de logement social qui définissent leurs publics prioritaires selon différents critères : Condition de logement, ressources disponibles, situation d'urgence, typologie de ménage, activité... Ces publics délimitent les secteurs de logement social, les possibilités d'action tout comme son fonctionnement. Comme en France, le système anglais considère les demandeurs dans leur environnement. Les conditions de logement de la personne influencent son bien-être et le mal-logement devient un critère d'attribution. Enfin, l'Angleterre à l'exemple de la municipalité de Bolton intègre les situations de précarité et de vulnérabilité particulières, comme les sorties de prison et l'habitat des personnes condamnées, dans le choix des attributions (cf voir tableau comparatif page 132).

Si le système français détermine l'accès au secteur selon des plafonds de ressources, le modèle anglais est plus laconique, laissant la possibilité aux communes de définir leurs propres publics à travers la cotation des demandes. De plus, les *key workers* ou travailleurs clés de la société sont expressément cités (Pearce et Vine 2014). Ainsi, à premier abord, en excluant seulement les personnes en situation administrative irrégulière, le secteur anglais paraît plus généraliste que le modèle français. La priorisation et la cotation des demandes et la réduction du nombre de logements sociaux rendent, cependant, l'accès au logement plus compliqué pour certains demandeurs. Nous interrogeons maintenant ces statuts juridiques à l'aide des chiffres du secteur.

### 1.1.2. Portait des locataires du logement social anglais

17 Statut d'occupation du parc de logement anglais en 2022



Le parc anglais de logements locatifs sociaux loge 4 millions de foyers soit 17% des 24 millions de foyers anglais. Cela représente une part similaire au cas français, mais les Anglais sont également à 65% propriétaires de leur logement (Department for Levelling up, Housing and Communities 2022). Comparé à ces chiffres, le parc social paraît restreint. Des années 1980 aux années 2000, la part du locatif a baissé au profit de la propriété, puis le parc privé a repris en importance dans les années 2000. Ce dernier devient majoritaire par rapport au parc social avec 20% du parc de logements. Cependant 1, 16 millions de

personnes sont toujours en attente d'un logement social et sont inscrites sur les *waiting lists* ou les *local housing registers* soit quasiment 6% des ménages anglais (National Housing



Federation 2021). Cela interroge sur la perméabilité du secteur social et du marché privé de l'habitat sur lequel Kemeny a travaillé (Kemeny 1995). La fédération des bailleurs sociaux parle de 1,6 million de foyers pouvant avoir besoin d'un logement social, soit au regard de leur condition d'habitation. Ainsi l'accès à un logement social permettrait pour de nombreuses personnes vivant actuellement dans le parc privé l'accès à un logement décent. Le parc privé anglais apparaît comme un « parc social de fait » (Bergerand 2020) et une alternative à un parc résiduel d'habitat social (Kemeny 1995).

#### Des locataires avec des ressources limitées

En s'intéressant à la démographie du parc social, on observe un parc habité à 50% par les 4 déciles les plus bas. Si l'on transpose (et simplifie) au cas français, on retrouve une répartition similaire et des personnes pouvant bénéficier de loyers PLAI. 29% des locataires du parc social vivent sous le seuil de pauvreté<sup>50</sup> avant le paiement des loyers<sup>51</sup> pour 18,5% sur l'ensemble de la population totale (Brigid, 2023, p. 41) . La part de locataires vivant sous le seuil de pauvreté paraît bien moins importante en Angleterre qu'en France (35%), mais la part d'Anglais vivant sous le seuil de pauvreté est plus importante. De plus, Malpass témoigne d'une résidualisation du secteur en comparant la part des locataires sans emploi de 1962 et 2003. Ils ne sont que 11% en 1962 pour 65% en 2003 (Malpass 2011).

Il est également intéressant de noter que 55% des ménages du parc social ont, au moins, un membre atteint d'un handicap lourd ou d'une maladie longue durée. Ces chiffres sont 20 points plus élevés qu'au sein du secteur locatif privé et chez les propriétaires occupants. On retrouve les critères prioritaires d'accès au logement identifiés précédemment (Department for Levelling up, Housing and Communities 2022).

#### Des ménages qui vieillissent et qui se réduisent

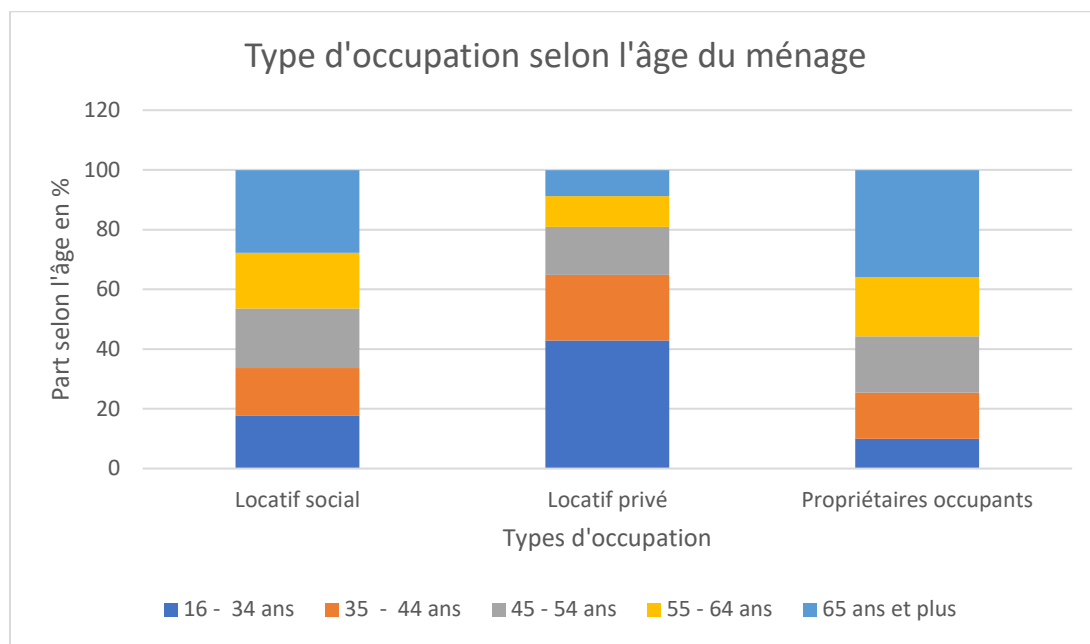
Comme en France, les générations les plus âgées sont surreprésentées dans le parc social. Les 65 ans et plus représentent 26% des locataires et les 55-64 ans 20% des locataires même si, de manière similaire au cas français, 80% des 65 ans et plus sont des propriétaires. Semblable à la France, seuls 18% des signataires de baux de logement social ont moins de 34 ans. Les locataires du parc social apparaissent donc comme des publics vieillissants prioritaires à loger. Enfin, 46% des foyers logés dans le parc social sont des foyers d'une personne. Cela s'explique à la fois par les ressources disponibles des ménages d'une personne et la taille des logements, en moyenne plus petit dans le parc social que dans le parc privé et occupé (Department for Levelling up, Housing and Communities 2022).

---

<sup>50</sup> Soit 60% du revenu médian du pays

<sup>51</sup> Donnée utilisée pour permettre la comparaison avec le cas français

18 Type d'occupation selon l'âge en Angleterre :



Données: Annex Table 1.3 (continued): Demographic and economic characteristics, 2021-22 du English Housing Survey Department for Levelling Up, Housing and Communities

1.2. Le fonctionnement du logement social anglais

Les modèles d'habitat social peuvent être comparés en fonction de leur structuration vis-à-vis du marché privé et de son fonctionnement interne. Ainsi, Kemeny (Kemeny 2001) oppose un modèle de marché unitaire avec un marché locatif dualiste à un modèle de logement social intégré au marché de la location. Nous allons dans les paragraphes qui viennent analyser le fonctionnement du cas anglais calqué sur le modèle dualiste (Scanlon, Fernández Arrigoitia, et Whitehead 2015). L'État doit permettre à ce secteur avec « *special use* » d'exister, mais aussi de contrôler sa non-concurrence avec le secteur libre (Priemus et Gruis 2011; Czischke 2014). Pour cela, de nombreuses réglementations inscrites dans les codes de la construction et des organismes de contrôle existent pour limiter et définir l'accès au logement. Nous revenons dans ces paragraphes à la définition anglais du logement social en Angleterre, sur ces caractères physiques, économiques et les différents types d'occupations.

1.2.1. Un produit locatif : *Social Housing*

En Angleterre, le logement social consiste traditionnellement en un logement au loyer réduit financé publiquement grâce à des subventions et qui appartient à un bailleur social (*social landlord*). Les loyers encadrés sont en dessous du prix du marché et sont fixés par la législation. Les logements sociaux définissent à la fois des logements familiaux (*general need*

*home*) que des logements accompagnés qui sont réservés à un groupe de locataires vulnérables nécessitant un habitat particulier. Ces *supported Housing* recouvrent les habitats spécifiques pour personnes vieillissantes sur lesquels nous serons amenés à discuter<sup>52</sup>. Ces définitions du logement social sont issues du Housing Act de 1996 (Parliament 1996) et du Housing and Regeneration Act de 2008, paragraphes 68 à 77 (Parliament 2008).

#### Social Housing et Social Rent : un type de loyer

Tout comme en France, différents modèles de loyer sont appliqués en Angleterre. Ces typologies d'habitat sont également complétées par des formes de propriété. Ainsi, depuis 2012, un changement de terminologie apparaît avec le vote de la réforme de la protection sociale (*Welfare Reform Act*) et le national Planning Policy Framework publié en 2012, qui remplacent le terme de logement social par celui d'abordable dans les documents officiels pour désigner une plus large typologie de logements. Les collectivités et les *Housing Associations* sont autorisées et encouragées à pratiquer des loyers « abordables », dont la valeur locative atteint 80 % des prix du marché. Les *social housing rent* décrivent les loyers qui correspondent à 20% du marché. Ainsi, durant les années 2010, les subventions pour les *social rent* deviennent quasi inexistantes aux bénéfices des *affordable rent*. Le développement du logement abordable avec des loyers plus élevés permet la baisse des aides à la pierre compensées par les loyers (Whitehead, 2013). Les loyers plus élevés devaient permettre de loger les *keys workers* ou les travailleurs des grandes villes aux ressources encore trop faibles pour se loger sur le marché privé. Cependant, ces nouveaux logements restent majoritairement occupés par les publics les plus vulnérables comme nous l'avons vu. Depuis les années 2020, des subventions sont de nouveau réservées à la construction de logement au loyer social (*social rent*).

Les *affordable housings*, ou logements abordables, regroupent, en plus des *affordable rents* et *social rents*, également, un ensemble des typologies de logements subventionnés que sont : les *intermediate Rent* et *affordable home ownership*. Cette dernière catégorie regroupe des *share ownership* avec l'achat de titre de propriété du bâti et la location au bailleur du terrain<sup>53</sup> et les *rents to buy* qui permet à de futurs acquéreurs de louer préalablement le bien et de bénéficier de rabais par la suite. Ils sont aussi appelés *lowcost home* (Homes England 2019; Mullins 2016, 219). Les sources de financements, que nous allons voir plus loin, sont les mêmes pour ces différents types d'habitats et fonctionnent en vases communicants. Les fonds disponibles pour chaque forme d'habitat varient en fonction des politiques nationales. Afin de faciliter l'analyse et la comparaison, nous désignons par le terme logement social, les logements locatifs sociaux avec des loyers de type *social housing* et *affordable housing rent*. Malgré une majorité de constructions réalisées depuis les années 2000 avec des loyers *affordables*, les loyers *social housing* restent la grande majorité des loyers proposés.

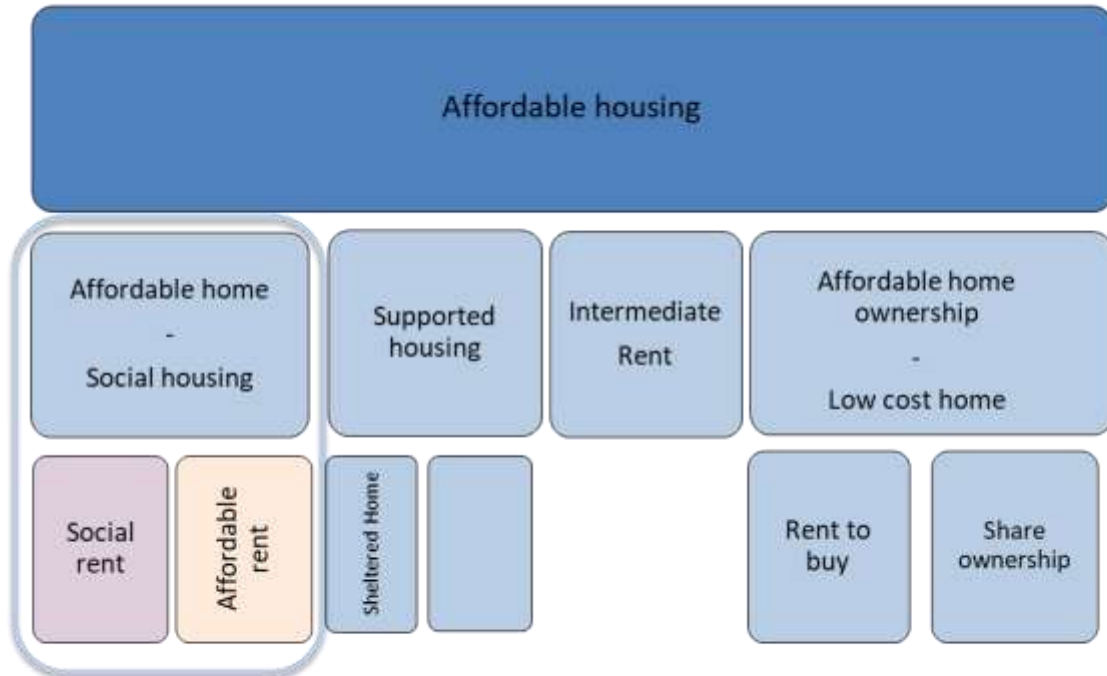
---

<sup>52</sup> Les *supported Housing* peuvent être comparés aux hébergements français

<sup>53</sup> Modèle similaire au bail réel solidaire français (BRS)

19 Les différentes formes de logement social selon le modèle anglais d'habitat social

La définition du logement social selon le national planning policy framework 2012



L'objet Logement social comparable aux trois pays.

© Marion Ille-Roussel

20 Equivalences simplifiées des produits du logement social français et anglais

| France                            | Angleterre        |
|-----------------------------------|-------------------|
| PLAI                              |                   |
| PLUS                              | Social rent       |
| PLS                               | Affordable rent   |
| Logements-foyers                  | Supported housing |
| Location-accession à la propriété | Rent to buy       |
| Bail Réel Solidaire (BRS)         | Share Ownership   |

Supported Home :

Les bailleurs anglais ont développé des services spécifiques pour l'accompagnement des *supported home*. Ils proposent une aide au quotidien de la gestion du logement pour permettre à des publics spécifiques, considérés comme vulnérables, de conserver ou acquérir de l'autonomie (personne en situation de handicaps physiques ou psychiques, personnes en sortie de rue ou risque de rue, étudiants ou apprentis, personnes victimes de violences conjugales, personnes vieillissantes...). Si les bailleurs français sont surtout propriétaires de ces logements, les bailleurs anglais sont aussi gestionnaires des *supported homes*.

*Right to buy* et fin d'un conventionnement

Le secteur de l'habitat social anglais est connu pour ses programmes de vente de logements sociaux à ses habitants rendus possibles par le *right to buy* puis *le right to acquire* introduits dans les années 1980 par le gouvernement de Margaret Thatcher. Le premier permet aux locataires du parc municipal d'acquérir à prix réduit le logement qu'ils occupent. Une réduction est appliquée sur la valeur du bien pour les locataires de plus de 3 ans. La réduction à l'achat augmente en fonction du nombre d'année d'occupation du logement. Ce système a permis la vente de 1,8 million de logements durant les années 1980. Durant les années 1990 et 2000, entre 30 et 70 000 Logements sont vendus par an, on parle aujourd'hui de plus de 2 millions de logements vendus. 15 403 logements ont ainsi été vendus en 2021-2022 (Department for Levelling up, Housing and Communities 2023). Les locataires des *Housing Associations* peuvent également acheter depuis 2016 leur logement grâce au *right to acquire*. Les anciens logements sociaux, tout en ayant changé de statut d'occupation, restent associés au secteur de l'habitat social par les acteurs locaux en raison de leur forme architecturale et de leur proximité avec le parc actuel. Si la vente aux habitants des logements sociaux est possible en France depuis 1965, et régulièrement popularisée comme en 2007 avec le président Nicolas Sarkozy souhaitant la vente de 4 000 logements, cela reste une activité minorité du parc social avec moins de 1000 ventes par an (Marot, Gimat, et Le Bon-Vuylsteke 2021). Depuis la Loi ELAN de 2018, les objectifs de ventes ont augmenté au sein des bailleurs français pour atteindre 12 000 ventes par an en 2021. On est tout de même loin des chiffres anglais. Si la vente des logements sociaux aux habitants est une institution du parc social anglais qui a modifié sa structure et transformé les activités des bailleurs sociaux anglais, elle n'est pas encore institutionnalisée en France et reste une activité en développement (Gimat, Marot, et Bon-Vuylsteke 2020). On retrouve ici aussi un secteur qui soutient l'accession à la propriété, mais dont l'activité première est la construction et la gestion de logement locatif.

1.2.2. Un parc de logement caractérisé par son type de propriété

En Angleterre, le parc de logement social représente 17% du stock de logements principaux, soit 3,9 millions de logements détenus par des organismes de logements sociaux. 1,5 million de logements sont, en 2022, la propriété d'une municipalité et 2,4 millions d'une Housing Association. Le parc de logement social est passé de 6 millions en 1980 à 3 millions dans les années 2000. Cette baisse du nombre de logements sociaux s'explique par le *right to buy* et le *right to acquire* qui ont transformé le secteur anglais de l'habitat social. Ils ont fait baisser la taille du parc social et ont permis l'apparition d'un parc locatif privé, voire un parc social de fait (Whitehead 2014). La vente du parc de logement à ses habitants a eu pour conséquence, le départ des logements de meilleure qualité du parc. Les logements construits par des architectes municipaux, après-guerre, ont été vendus dès la fin des années 1980 et sont aujourd'hui loués au sein du parc privé à Londres. Les logements les moins qualitatifs sont, eux, restés au sein du parc. Plus de 55% du stock de logements sociaux actuellement en circulation a été construit entre 1945 et 1980 et plus de 80% du stock avant les années 1990. 6 millions de logements sociaux ont été bâtis par des municipalités de 1960 à 1980 (Malpass, Mullins 2002). Cependant, en Angleterre, si l'on différencie le parc des municipalités à celui des Housing Associations, ces dernières ont construit 38% de leurs logements durant les dernières années pour seulement 11% des municipalités. Le parc municipal est bien plus vieux que le parc des Housing Associations (Department for Levelling up, Housing and Communities 2022; 2023).

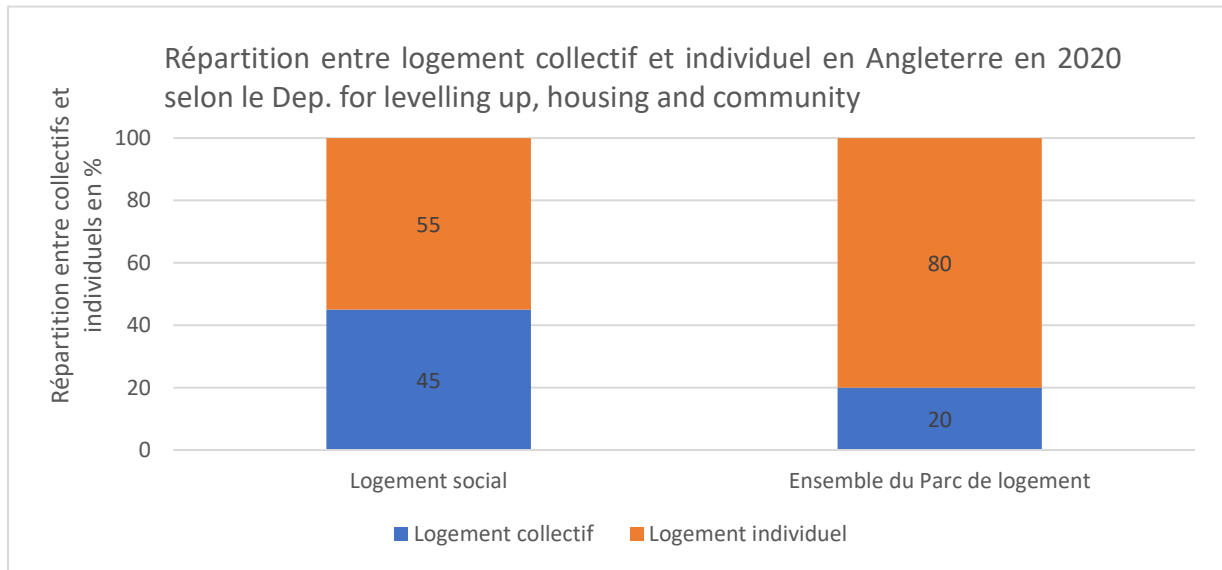
### Un bâti caractéristique

Le parc social est composé à 55% de logements individuels et de 43% d'appartements. Ces chiffres sont bien différents du cas français et de la majorité des parcs de logements sociaux, où le collectif est généralement la norme. Cependant si l'on compare avec l'ensemble du parc de logement anglais, l'individuel représente plus de 80% des logements du parc privé locatif ou occupés par des propriétaires (Department for Levelling up, Housing and Communities 2022). Habiter un logement social marque une différence de typologie. Cette différence est récente, car la part de logements individuels était encore de 71% en 1995. Ce changement s'explique par une vente plus importante de logements individuels que de collectifs en raison du statut social qui leur est associé (Bourdieu 2014; Fijalkow 2016, 46). De plus, les logements sociaux sont en moyenne plus petits que ceux du secteur privé et occupé avec respectivement 66m<sup>2</sup>, 74m<sup>2</sup> et 109 m<sup>2</sup>. Ces chiffres sont également le signe d'une évolution avec la réduction du nombre de grands logements. De 1995 à 2005, la part des 3 pièces et plus est passée de 35 à 25%<sup>54</sup>. La sous occupation y est moins importante qu'au sein des logements des propriétaires occupants.

---

<sup>54</sup> Dans le contexte français et allemand, il s'agirait de T3+ ou T4, le salon n'étant pas pris en compte en Angleterre dans le calcul des pièces.

21 Comparaison de la répartition entre le parc collectif et individuel dans le parc social en comparaison de l'ensemble du parc de logement anglais



Des loyers bien en dessous du locatif privé

Les loyers moyens du secteur social sont de £102/semaine dans le secteur social pour £198/semaine dans le secteur privé. En euro cela correspond respectivement à 462€/mois et 840€/mois. En comparaison avec la France on a des loyers moyens de 390€/mois dans le parc social et 570 €/ mois dans le parc privé. La différence de prix entre un loyer social et privé est bien plus grande en Angleterre qu'en France (National Housing Federation 2023).

1.2.3. Un système d'attribution des logements dominé par les municipalités

En Angleterre, l'attribution des logements sociaux revient aux municipalités et à leurs services logements qui gèrent les listes de demandeurs (*waiting list* ou *local housing registers*). Elles développent des listes de critères d'attributions sur la base des directives et critères nationaux (ex Bolton). Elles peuvent s'entourer d'autres acteurs comme les représentants de bailleurs ou de services sociaux pour l'attribution de logements. Les bailleurs paient les communes pour ce service.

1.2.4. Les loyers : une institution des systèmes de logement social

Kemeny étudie les types de loyers comme outil de comparaison des secteurs. D'un côté, le loyer peut être pensé comme une source de profit (*profit rent*) basé sur la valeur du bien et la demande. Ainsi, un logement ancien peut être plus cher qu'un logement neuf. L'État

aurait, selon ce modèle, pour seul rôle d'atténuer les mécanismes du marché et de diminuer continuellement son intervention, ce qui ferait du logement le domaine le plus vulnérable des politiques sociales (Kemeny 1995). À la différence, un système de loyer basé sur les coûts de la construction et de la gestion, ce qui est généralement le cas du logement public, ne s'oriente pas selon les prix du marché. Le logement public profite de crédits de longues durées et subvention permettant d'étaler les coûts de construction sur une période plus longue comme en France. Une fois les crédits remboursés, le stock est arrivé à maturation maximale, ce qui permet à la fois de réinvestir dans des travaux d'entretien et, pourquoi pas faire baisser les prix du marché (Kemeny 1995).

#### Un calcul des loyers qui dépend des politiques nationales

Comme en France, le parc social anglais est financé grâce au paiement des loyers par les locataires. Il est composé traditionnellement du loyer du logement et des charges locatives (*services charges*) pour le financement de l'entretien du bâtiment et de la gestion locative.

Le modèle de calcul du loyer diffère tout de même du modèle français. En France, le loyer reste adossé aux modalités des crédits qui ont permis sa construction alors qu'en Angleterre, il dépend, depuis 2012, d'un calcul basé sur les ressources moyennes locales d'un ouvrier, de la taille du logement et de la valeur de la propriété (Whitehead 2014, 68). Le loyer évolue en fonction de la valeur du bien, de la demande et des politiques locales. Le modèle anglais prend, à la fois en compte la valeur immobilière du bien tout en l'atténuant pour son calcul de loyer basé sur les ressources des ouvriers. Le changement récent témoigne tout de même d'un secteur qui s'oriente vers un *profit rent* modèle (Kemeny 2006).

De plus, le modèle des *affordable rent* lie le loyer aux charges locatives. Aucune charge locative n'est applicable sur les logements abordables pour lesquels les loyers doivent avoir été pensés de manière à couvrir les coûts d'entretien et de gestion. Ce modèle permet aux locataires d'avoir un loyer constant sans variation induite par les charges locatives, seul le loyer de base peut évoluer comme nous allons le voir plus tard. Cela permet de réduire la différence entre les loyers abordables et sociaux. Cependant les bailleurs ne peuvent plus suivre l'évolution des coûts et des services d'entretien et gestion. Cela peut avoir pour conséquence une répercussion sur les charges des autres logements ou rendre la présence régulière d'un gestionnaire sur place plus complexe, comme nous allons le voir avec l'habitat social seniors.

#### Le maintien dans les lieux : une institution qui se désinstitutionnalise ?

En Angleterre, le maintien dans les lieux n'est plus la norme du secteur locatif privé où les bailleurs, à la différence de la France, peuvent proposer des contrats très courts. Depuis 2011, Les *lifetime contracts* sont également remis en question dans le logement social. Ils y



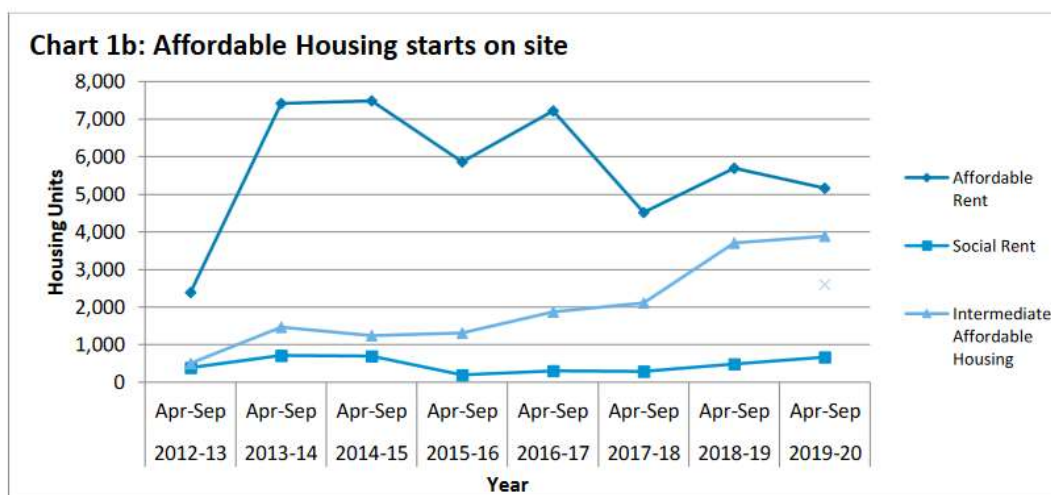
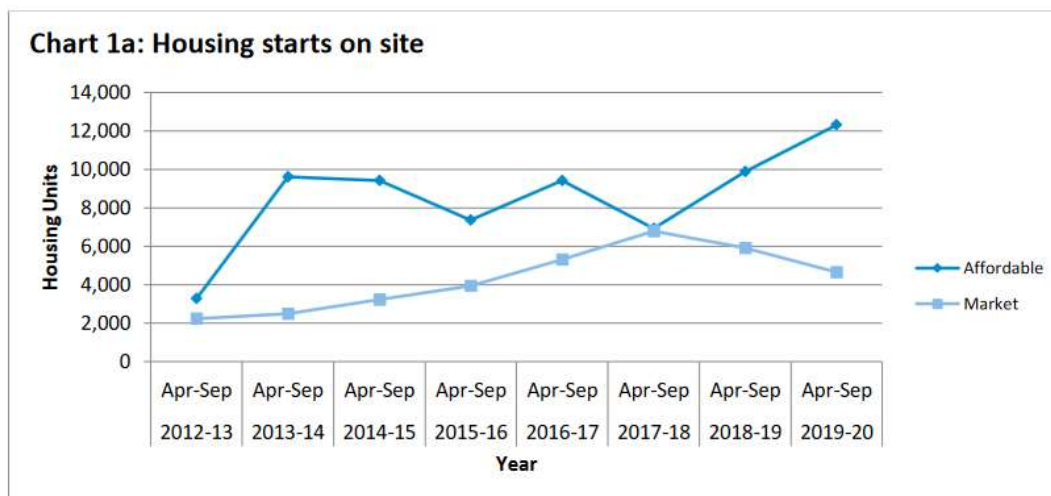
restent la norme, mais il est possible de proposer aux nouveaux locataires des baux à durée limitée. La législation incite ainsi les bailleurs sociaux à proposer ces nouveaux types de baux dont la durée est comprise entre 2 et 5 ans (*flexibel tenancy*) (Great Britain et Department for Communities and Local Government 2012; Whitehead 2014). À l'issue de cette période, ils devront procéder à un examen de la situation du locataire avant de reconduire ou résilier le bail. Les aides aux logements des bénéficiaires baissent, également, en cas de sous-occupation de leur logement. De plus, il a été mis en place en 2017 une politique de sur-loyer (*Pay-to-stay*) pour les plus hauts revenus (pouvant avoir accès à un logement sur le marché). Ce changement de législation a pour objectif de libérer des logements occupés par des personnes aux revenus importants, de vendre des logements et de limiter les aides sociales (Adam et al. 2015; Gibb et Whitehead 2007; Pearce et Vine 2014).

#### 1.2.5. Les activités : la construction

Les bailleurs anglais sont avant tout des gestionnaires de logements qu'ils ont construits ou ont acquis après des transferts de propriété comme nous allons le voir par la suite. Ils sont également constructeurs de logements sociaux et achètent sur le principe de VEFA des logements à des promoteurs. Les nouvelles constructions devant respecter des quotas de logements sociaux, les promoteurs revendent les logements à des bailleurs sociaux. Les bailleurs rachètent, encouragés par les collectivités territoriales, les logements vendus à travers le *right to buy* pour éviter la dégradation des copropriétés ou résoudre des enjeux d'insalubrité. En 2020, 12 000 logements sociaux ont été mise en chantier (Department for Levelling up, Housing and Communities 2023). Ces évolutions s'expliquent par une dépendance du secteur aux subventions publiques et aux objectifs nationaux. De plus, la

construction a été rendue difficile pour les municipalités. Les subventions étaient attribuées seulement aux *Housing Association* ou *ALMO*.<sup>55</sup>

22 Nombre de logements construits entre 2012 et 2020 en Angleterre



Source : Homes EngLand (2019): Housing statistics. 1 April 2019 – 30 September 2019, page 7. [https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/849786/Housing\\_Statistics\\_December\\_2019.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/849786/Housing_Statistics_December_2019.pdf)

Ces graphes montrent ainsi une baisse de la construction de logements aux loyers sociaux au profit des logements abordables et de l'accès social à la propriété. Cependant, même si la construction de logement social est faible, elle reste supérieure à celle du marché privé. Le secteur social maintient en Angleterre aussi, son rôle de pilier central du marché de la construction et de l'immobilier.

### 1.3. Qui sont les acteurs du logement social anglais ?

<sup>55</sup> Entreprises gérant le parc municipal de logements

Kemeny décrit un *Housing Regim* comme composé d'entreprises privées, publiques, organisations de locataires dont l'organisation et les relations influencent les politiques de logement et structure l'ensemble du secteur (Kemeny 2006). Pour décrire ce régime et les relations d'acteurs, nous présentons tout d'abord le rôle de l'État puis des collectivités territoriales pour finir avec les différents types de bailleurs sociaux.

### 1.3.1. L'État, acteur central des politiques néo-libérales

Tout comme l'État français, l'État anglais joue un rôle central dans la politique de logement social et de production de logements. Le logement est depuis 1919 une responsabilité étatique. Sans revenir en détail sur l'histoire très riche de la politique publique anglaise de l'habitat traitée par de nombreux auteurs (Conway 1999; Malpass 2000; Malpass et Mullins 2002; Mullins 2006; Oxley 1999; Whitehead 2014) voici quelques informations de contextes nécessaires à la suite de la démonstration.

L'habitat social se développe au XIX<sup>ème</sup> siècle avec des industriels, convaincus par les mouvements hygiénistes, rejoints par la suite par des municipalités souhaitant s'engager contre les conditions d'habitat indignes des classes ouvrières. Elles légifèrent sur les normes de l'habitat et se mettent à construire du logement pour les classes ouvrières selon de nouveaux standards en s'appuyant sur le *Christopher Addison's Housing and Town Planning Act* de 1919. Elles construisent entre les deux guerres mondiales pour moderniser un parc de logements insalubres et insuffisants pour la population anglaise des années 1920. Ce même engagement des communes est renforcé après la Seconde Guerre mondiale pour loger une population toujours plus nombreuse. La politique de l'habitat est définie comme une mission des communes. Elles construisent des logements pour loger le plus grand nombre et améliorer le parc de logement. Des architectes sont recrutés au sein des services des communes. Dans les années 1950, en moyenne 147 000 logements sont construits par an par les communes. Dans les années 1980, 32% du parc de logement était un logement communal. Dès les années 1970, les conservateurs critiquent la politique municipale de l'habitat, y voyant à la fois une intervention de la part de l'État sur le marché du logement et une source de pouvoir trop importante accordé aux communes (Malpass 2000). Les maires, en particulier, travaillistes sont accusés de clientélisme. Au nom du libéralisme et de la réduction du rôle de l'État, le soutien à la production de logement baisse dès les années 1970. Margaret Thatcher restreint, durant les années 1980, le secteur de l'habitat social et amplifie les transformations. Entre 1979 et 1984, la politique de logement est amputée de 28% de ses fonds, passant de 4,8% à 2,6% des dépenses publiques. Le marché doit être le fournisseur premier de logement. Les communes deviennent coordinatrices de la politique d'habitat et de la construction de logement et non plus constructrices (Malpass 2000). Les années 1980 puis 1990 sont marquées par la vente des logements aux habitants, puis la vente en gros de logements sociaux à des *Housing Associations* pour changer la gestion et le fonctionnement du secteur.

Ainsi, dès la fin des années 1970 en donnant la possibilité aux *Housing Associations* d'emprunter auprès des banques et de s'endetter, à la différence des communes, elles peuvent diversifier leur financement et deviennent des actrices majeures de l'habitat social. Si jusque-là, elles étaient dépendantes à plus de 90% des subventions publiques (Malpass 2011), elles se mettent progressivement à adopter les codes du secteur privé pour diversifier leur source de financement (Mullins, Czischke, et van Bortel 2012).

#### Des conditions de financement définies par l'Etat

Pour revenir sur les dernières transformations du secteur, si en France la loi ELAN de 2018 a modifié et structuré le secteur, en Angleterre ce sont les législations successives en termes de conditions d'emprunts et d'accès aux ressources qui ont fortement modifié le secteur. Le modèle de *Best Money For Value*, introduit par le gouvernement travailliste de 2000, force les organismes de logement social à réaliser des audits réguliers pour contrôler et juger de leur efficacité. Les organismes doivent se comparer entre eux. Seules les communes répondant aux critères édictés peuvent continuer à exister sans vendre leur parc.

En 2006 les *stock transfers* ou ventes en gros de logements municipaux sont poussés par l'État national en permettant le remboursement des dettes liées au logement grâce à la vente du parc de logement social municipal à des *Housing Associations*. Cela crée des opportunités pour des communes touchées par la baisse de leurs ressources et endettées. Les travaux de réhabilitation nécessaires dans les années 2000 pour atteindre les standards du *decent home* doivent être réalisés en fonds propres par les communes quand les *Housing Associations* bénéficient de soutien financier (Malpass 2000). À la fin des années 2020, les communes ont de nouveau accès à des financements rendant le recours à des structures *ad hoc* comme des *Arm's Length management organisation (ALMO)* superficiel. Ainsi, on observe une vague de remunicipalisation en Angleterre actuellement. Sur les 4 *ALMO* de *Greater Manchester* en 2019, en 2021, 3 étaient remunicipalisées.

#### Le calcul des loyers, un autre outil de l'Etat

Un autre aspect récurrent et central des dernières années de politique du logement est la politique de loyer imposée par le gouvernement. Si en 2011, il était attendu du gouvernement une augmentation des loyers, en 2015, un décret oblige les bailleurs à baisser les loyers à hauteur de 5% en 5 ans. Cette politique d'austérité a entraîné de nombreux organismes à fusionner avec des organismes plus grands, à se recentrer sur leurs activités principales et à chercher des fonds supplémentaires comme nous allons le voir dans les chapitres à venir. Depuis 2020, ils sont, au contraire, de nouveau invités par le gouvernement national à augmenter leurs loyers (Wilson 2022).

Le cas du logement social anglais démontre une politique nationale qui oriente les politiques locales de l'habitat. Depuis les années 1970, on observe une volonté de contrôler le pouvoir des acteurs de l'habitat social et particulièrement des communes. Elles doivent être décisionnaires et organisatrices, mais pas opératrices. L'État favorise les *Housing Associations*

*ou private providers* et les reconnaît comme acteurs légitimes de l'habitat social. La baisse du rôle de l'habitat municipal est le résultat direct des politiques nationales et la mise en place de certains outils des politiques publiques. Des outils financiers et législatifs que nous allons revoir par la suite. Selon Fée, la facilité avec laquelle le gouvernement conservateur anglais a réformé le secteur du logement social s'expliquerait par sa relative petite taille par rapport à celui de la santé et de l'éducation, l'absence d'experts professionnels et les caractéristiques socio-économiques du public logé (Fée 2010).

### 1.3.2. Des collectivités territoriales aux pouvoirs changeants

La loi de 1988 change la répartition des rôles. Les municipalités ne sont plus fournisseuses de logement qui revient aux *associations* mais facilitatrices de l'accès aux logements. De plus la loi de 1993 – *Leasehold Reform, Housing and Urban Development Act* impose aux *Council Homes* de sous-traiter leur service de gestion après appel d'offres. Les financements sont régis par des appels d'offres pour lesquels les associations et collectivités locales sont mises en concurrence. L'organisme recevant le financement est généralement celui proposant le coût de construction par logement le plus bas (Fée 2010; Malpass 2011).

Des municipalités qui définissent des règles d'urbanisme

Cependant, les communes anglaises continuent à jouer un rôle central dans l'attribution des logements sociaux et dans la définition des objectifs de construction et d'urbanisme de leur territoire. Cette mission est renforcée avec le *localism act de 2010* (Parliament 2011). En Angleterre les communes ont des pouvoirs sur le peuplement de leur territoire et doivent assurer un logement aux administrés. Ainsi, l'inscription des anciens détenus et personnes dépendantes de drogues dans la liste des publics à loger illustre bien cette double fonction. Elles peuvent également imposer des quotas de construction de logements sociaux sur leur territoire. En cas d'un non-respect des attentes, des contreparties financières sont attendues des promoteurs.

Des communes, aux ressources limitées, qui délivrent l'aide sociale

De plus, si en France les aides sociales à l'habitat (comme les APL) sont régulées à l'échelle nationale, en Angleterre, elles dépendent des communes. La fin des années 2010 est marquée par la réforme des prestations sociales en Angleterre avec la mise en place du *Universal credit* qui regroupe l'ensemble des aides sociales et doit remplacer le *housing benefit* qui couvre seulement les coûts du logement. L'*Universal credit* est versé directement aux bénéficiaires par l'État alors que les *housing benefit* sont versées par les communes aux bailleurs<sup>56</sup>. Leurs montants et les dépenses couvertes varient selon les municipalités. Ainsi, si les charges locatives d'entretien du logement sont toujours prises en compte, la gestion

---

<sup>56</sup> Une part du *Universal credit* également, mais seulement après une situation d'impayés, créant une situation de carence pour le bailleur et le locataire.

locative renforcée pour les publics vieillissants vivant dans des habitats spécifiques à destination des seniors n'est pas toujours couverte.

### 1.3.3. *Social Landlords* : constructeurs et gestionnaires de logements sociaux

La location des logements est gérée par des organismes spécifiques « *private registered providers* » ou « *council home* ». Les logements peuvent être la propriété de communes ou de *Housing Associations*.

#### Council Home

Dans le premier cas, les logements peuvent être gérés directement par les communes, il s'agit de *Council Homes*. Cela a été le modèle majoritaire de logement social de l'entre-deux-guerres jusqu'aux années 2000. Les municipalités ont un rôle historique dans la construction du logement social dès la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle grâce à la mobilisation des impôts locaux (Fée 2010; Malpass et Mullins 2002, 200). Leurs services de gestion locative et de construction sont directement intégrés à l'administration. Ces services peuvent intervenir sur d'autres domaines comme l'accompagnement social des habitants, l'entretien. Leur fonctionnement est contrôlé par l'État et elles sont mises en compétition entre elles avec le système de notation STAR et avec les *Housing Associations*. Dans les années 2000, elles sont obligées de mettre l'ensemble de leur parc aux standards actuels d'habitat avec les *decent home standard* sans financement particulier à la différence des *Housing Associations* (Malpass 2001). Ainsi entre 1997 et 2007 ce sont près de 675 000 logements qui ont été transférés ou vendus aux bailleurs associatifs et plus d'un million qui ont été transférés à 69 *ALMOs* (*Arm's length management organisation*).

#### Exemple de Council Home :

|  |
|--|
| <p>Wigan Council Home</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Council Home du Borough of Wigan</li><li>- Remunicipalisation en 2017 du stock de logements municipaux</li><li>- <i>ALMO</i> de 2005 à 2017</li><li>- Gestion de l'activité partagée entre le service social (Adult Care) et le service d'urbanisme</li><li>- 22 000 logements</li></ul> |
|--|

#### ALMO

La seconde forme d'organisme de gestion du logement municipal est l'*ALMO* (*Arm's Length management organisation*). Cela désigne un organisme privé détenu à 100% par une commune pour la gestion de son parc. Les communes paient un forfait pour la gestion et l'entretien du parc, car elles continuent à recevoir directement les loyers des locataires. Les *ALMOs* ont un statut de *Private Registered*, ce qui leur permettait d'avoir accès à des fonds

privés et des crédits qui échappaient aux communes jusqu'aux années 2020. Les *ALMO* sont des structures indépendantes avec des conseils d'administration où siège majoritairement des représentants des communes. Elles peuvent également à travers leur statut de *Registered Social Landlord* rénover et construire pour la commune tout comme en leur nom. Ce modèle a été poussé dans les années 2010 par l'Etat, faisant baisser le nombre de *council homes*. En rouvrant les sources de financement *aux Councils*, leur existence est remise en question.

#### Exemple d'ALMO :

##### Six town Housing

- *ALMO* : Arm's Length management organisation depuis 2005
- Un seul *Shareholder*: Burry Metropolitan Borough Council
- *Limited et Registered Social Landlord* qui permet de construire en propre
- Gère les logements du *Council* et quelques logements en propre
- N'appartient pas directement au *Council*, mais au Council home qui est propriétaire des logements
- *ALMO* depuis 2005 pour avoir accès à certains financements refusés aux communes
- 7 883 logements *du Council* et 195 logements en propre
- 234 employés

#### Housing Association

Les *Housing Associations* sont une seconde catégorie de propriétaires d'habitat social. Jusqu'aux années 1970, elles s'adressaient avant tout à des groupes minoritaires comme les étrangers, les personnes vieillissantes, les anciens soldats... Elles étaient peu nombreuses et étaient issues de mouvement citoyen ou religieux. En 1979, le tiers secteur loge 375 000 Anglais (souvent les plus vulnérables) (Mullins 2016). Suite à une décision politique leur permettant à la fois d'accéder aux mêmes subventions que les communes et de s'endetter, les *Housing Associations* voient leur activité de construction facilitée. Les associations se tournent vers les établissements bancaires privés et d'autres sources de financement (entreprises privées, fondations, loterie...). Les *Housing Associations* nationales et régionales ont adopté la gestion par la performance, par objectifs et diversifié leurs activités pour assurer des profits élevés (à travers les maisons de retraite) et ont relevé leurs loyers. Elles sont dans la nécessité d'emprunter, de se professionnaliser en changeant d'échelle et de diversifier leurs actions. Dans les années 2000, le gouvernement travailliste développe des plans comme *l'Investment partnering* qui favorise les grandes *Housing Associations*. En effet, les attentes des législateurs nécessitent des ressources financières importantes et la réalisation d'économie d'échelle. Cela provoque des fusions (*merger activities*) avec la création de grands groupes. Ces entreprises doivent trouver un équilibre entre rentabilité économique et proximité (Mullins 2006; Sacranie 2012).

### Stock transfert Housing Association

Le dernier type d'*Housing Association* apparaît durant les années 1990, ce sont les *stock transfert Housing Associations*. Si en 1986, 90 % du logement social était fourni par les municipalités, 20 ans plus tard les *Housing Associations* en ont acquis 47% à travers les *stock transfert* (Malpass et Victory 2010). La loi de 1988 permet la vente et la réhabilitation des pires ensembles municipaux par des *Housing Action trusts* sous formes *Large Scale Voluntary Transfers*. Elles sont créées ou redeviennent actives suite à un transfert massif de logements issus du stock communal. Ce transfert peut se faire en une fois ou en plusieurs étapes. Pour limiter le transfert massif d'un stock à une seule organisation, qui resterait sous le contrôle des municipalités, le stock de logement doit être divisé entre différents organismes. 20% de la vente revient aux municipalités leur permettant d'équilibrer leurs comptes. Les « transfert *Housing Associations* » spécifiquement créés pour ce type d'opération représentent aujourd'hui plus de la moitié des Associations avec plus de 2 5000 logements et détiennent plus de ¼ du stock des HA (Malpass 2011).

#### Exemple de Stock transfert *Housing Association*:

|  |
|--|
| <p>Bolton at Home :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Housing Association</i> depuis 2011 issus du transfert des <i>Council Homes</i> de la commune de Bolton</li><li>- Bolton at Home comme groupe avec un statut de <i>company limited</i> avec en dessous Bolton at Home limited comme Registered Social Landlord</li><li>- Propriétaire de différentes filiales :<ul style="list-style-type: none"><li>o Arkon limited : RSL</li><li>o Arkon development group</li><li>o Start with you : social enterprise</li><li>o House Living Ltd</li><li>o Max Media Ltd</li><li>o Stone Crosse Ltd</li></ul></li><li>- De 2005 à 2011 logements de la commue gérés par une <i>ALMO</i></li><li>- 17 500 logements (30 000 avant le <i>right to buy</i>)</li><li>- 890 employés</li></ul> |
|--|

Une variété de formes juridiques, signe d'un secteur qui se transforme

Comme en France, ces organismes sont réglementés par leur capacité à réaliser des profits et leur régime fiscal.

Elles peuvent développer des filiales à but lucratif à condition que les bénéfices obtenus soient réinvestis dans des activités à but non lucratif. Il leur est permis de réaliser jusqu'à £50 000 de bénéfices indépendants de leur activité de gestionnaire de logement. Les *Housing Associations* à but non lucratif, se considèrent comme appartenant au *third sector* mais ont des formes juridiques d'entreprises privées. Cette double identité est résumée par le terme de *social enterprise* (A. Blessing 2015) . Elles doivent trouver la juste balance entre les règles et normes



d'un service public et les attentes du marché privé (Czischke, Gruis, et Mullins 2012; Doherty, Haugh, et Lyon 2014).

**Formes juridiques rencontrées dans le cadre de ce travail :**

Les *Housing Associations* et *ALMO* sont généralement des organisations « **limited by guarantee** », reconnaissables par la terminologie Lmd. Il s'agit d'entreprises privées considérées comme à but non lucratif, car contrôlées par des garants et non par des actionnaires principaux, ce qui est le cas des entreprises « *limited by share* ». Cela nécessite une indépendance entre les résultats de l'entreprise et ses propriétaires et des contrôles réguliers des résultats par des garants. Les profits de l'entreprise sont réinvestis dans ses activités.

Elles peuvent également être des *Trust (Housing Trust)* : ce terme désigne un organisme sans identité légale propre qui gère des biens et des fonds au nom d'un autre organisme, sans rémunération pour cela. Ainsi dans le cas d'un *Housing Trust*, le *trust* s'occupe de la gestion de logements qui appartiennent à la *Housing Association* propriétaire.

Les *Housing Associations* and *Trust* peuvent également être reconnues comme des *Community Interest Company (CIC)* ou des *Community Benefit Society (BenCom)* :

Dans le cas des *CIC*, des objectifs sociaux pour les communautés doivent être définis dans les statuts et les bénéfices doivent être réinvestis à destination des *communities*<sup>57</sup> pour des projets sociaux.

Une *Community Benefit Society (BenCom)* a pour objectif d'engendrer des profits qui seront reversés au sein des communautés et non partagés entre les propriétaires de la structure. La *CBS* a un fonctionnement similaire à une société coopérative cependant à sa différence, les bénéfices sont reversés à des personnes non membres de la structure (comme des associations). (GOV.UK 2023a)

Ces structures permettent le soutien d'associations et groupes locaux.

Ces formes juridiques montrent la nécessité des bailleurs anglais à réaliser des profits pour le maintien de leur activité. Les bénéfices réalisés sont réinvestis dans les activités de gestion, construction et d'accompagnement social des bailleurs. La diversité des statuts juridiques illustre les transformations des organismes nécessaires pour s'adapter à un contexte et une législation en évolution et continuer à exercer leurs activités. Elle témoigne également d'une diversité de fonctionnement et d'hybridation (Mullins, Czischke, et van Bortel 2012; Sacranie 2012), avec des organisations en arborescence avec des trusts, des groupes et filiales qui permettent de multiplier les opportunités d'activités et de financements comme nous allons le voir par la suite. De plus, deux structures juridiques citées légitiment et institutionnalisent la relation des bailleurs avec leurs territoires et avec les communautés qu'ils se voient servir.

---

<sup>57</sup> Une *community* est définie par le Cambridge dictionary comme un groupe de personnes vivant dans un même lieu ou des personnes considérées comme partageant un intérêt commun, comme un groupe social ou une nationalité » <https://dictionary.cambridge.org/fr/dictionnaire/anglais/community>

#### 1.4. Les instruments financiers des politiques publiques du logement social anglais

Étudier l'action publique revient à interroger les différentes phases du travail politique. On observe les actes concrets d'une autorité, on interroge les discours, les non-actes restant difficilement identifiables (Thoenig 2019). On peut résumer une action politique comme un ensemble de pratiques matérielles et immatérielles (Grawitz et Leca 1985). Nous allons maintenant regarder les outils et instruments des politiques publiques étudiés. À travers son objectif sociétal « d'intérêt général » le logement social est un outil des politiques de logement national ou des *Länder* et dépend de l'action publique. Les travaux scientifiques et les réflexions politiques et professionnelles sur le logement social montrent l'importance d'outils spécifiques : que cela soit des financements, la régulation de l'accès aux terrains, la régulation de l'attribution des logements ou du contrôle de l'activité. Nous présentons, dans les pages qui viennent, les IAP économiques et fiscaux utilisés dans le parc anglais que Lascoumes et Le Galès définissent comme des outils monétaires qui ont pour but d'orienter le comportement des acteurs (organisations privées ou habitants) ou de prélever et redistribuer pour une meilleure équité sociale (Lascoumes et Le Galès 2005). Par exemple, le système de logement social français impose un niveau de ressources maximales.

#### Des instruments financiers pour la construction et l'investissement

En Angleterre, le logement social ou abordable est financé en partie par l'État en fonction des besoins territoriaux identifiés par ce dernier sous forme de subventions. L'État définit le nombre de logements à construire par commune. Les communes et collectivités territoriales demandent les subventions et sont les garants des *registered social Landlords* pour la bonne utilisation de ses fonds. Les constructeurs de logements sociaux font appel à des prêts hypothécaires privés de plus en plus centraux dans la construction de logement social (Tang, Oxley, et Mekic 2017). Ces fonds privés proposent également des taux bas et des périodes d'emprunts sur vingt ans. Les marchés conçoivent les loyers et la présence d'aide au logement (Housing and Universal Credit) comme une sécurité de remboursement. Ces crédits privés sont également nécessaires pour l'obtention d'aides publiques et encouragés par l'État (Tang, Oxley, et Mekic 2017). Ainsi, cette diversification des ressources est inévitable pour les bailleurs anglais pour qui la subvention conditionne le crédit qui conditionne lui-même la subvention (Sacranie 2012; Tang, Oxley, et Mekic 2017).. Ainsi, si jusqu'aux années 1980 les subventions représentaient plus de 90% des fonds à la construction de logements sociaux, cela représentait dans les années 2000 moins de 50% compensés par des prêts privés. Aujourd'hui, plus de 70% des fonds pour la construction sont issus de prêts hypothécaires de banques privées (*equity loan scheme et mortgage*) (Homes England 2019). Les bailleurs structurent leur organisation autour des attentes des financeurs privés. Les rapports d'activité, bilans financiers et études des risques sont pensés pour des financeurs qui contrôlent les finances des bailleurs. De ces résultats financiers dépend l'accès à de nouveaux

crédits et le soutien aux activités. La gestion de risque des bailleurs est une gestion du risque financier. Un gain de productivité et de rentabilité est recherché pour assurer les activités. Les bailleurs investissent de plus en plus de fonds propres pour leurs projets de construction. Ils peuvent, selon les finances de la commune d'implantation et de ses besoins en logement, avoir accès à du foncier municipal à prix réduit. Les frais de fonctionnement sont couverts par les loyers (ou équivalence) et les travaux de réhabilitation et rénovation par un mélange de ressources internes, de subventions et de prêts publics et privés.

#### Les instruments centraux des politiques d'habitat social anglais

**Affordable Home Programme : *Homes England***, l'organe de contrôle et de financeur du logement social, a la charge de distribuer £7,39 milliards de 2021 à 2026 pour construire plus de 130 000 logements abordables (location et accession à la propriété comprises) en fonction des besoins des territoires définis par le *national planning policy framework* (Department for Levelling up, Housing and Communities 2012). La construction de logement social se fait grâce à l'attribution de subventions publiques et l'accès à des prêts privés par des *Registered Providers* en fonction des attentes du législateur. Des audits réguliers des documents stratégiques et réglementaires des bailleurs sociaux (*Governance and Financial Viability Standard*, *Value for Money Standard* et *Rent Standard*) ont lieu par *Homes England*. Elle contrôle l'organisation des structures, l'utilisation des fonds et le bon respect de la législation.

S'ajoute également l'obligation de collecter des informations sur les locataires et leur satisfaction : *Le Home Standard* qui juge de la qualité des interventions de réparation, le *Tenancy Standard*, le *Neighbourhood and Community Standard*, le *Tenant Involvement and Empowerment Standard* et le *Tenant Satisfaction Measure Standard* (Regulator of Social Housing 2023).

Ces documents doivent prouver de la qualité de la gestion locative, des interventions au sein des logements et des résidences. Tout comme en France avec les CUS, PSP et autres documents réglementaires, leur réalisation et validation par l'État est nécessaire au fonctionnement et conventionnement des organismes et du secteur dans son ensemble. On identifie ici des instruments conventionnels dont dépend l'accès à des instruments économiques. Ils permettent de légitimer et comparer les organismes entre eux. Ils ont pour fonction de rassurer le législateur et les acteurs publics locaux et de vérifier de la conformité des acteurs au champ anglais de l'habitat social. Ces documents standards facilitent également l'acculturation de nouveaux acteurs au champ.

Des instruments financiers pour permettre au secteur de fonctionner malgré une baisse de ressources

**La Taxe sur la Valeur Ajoutée VAT / TVA** : est un impôt sur la consommation et les échanges commerciaux qui vient s'ajouter au coût de production ou réalisation d'un bien ou d'un

service. Il représente un pourcentage total du prix du bien matériel ou immatériel. L'absence de VAT permet à l'acheteur d'un bien de faire des économies et au fournisseur de proposer un service à coût réduit à bénéfice constant. La construction de logement social neuf est exemptée de VAT en Angleterre afin de favoriser la construction de logement neuf à une époque de manque de logements. Une VAT à hauteur de 5% est appliquée sur la rénovation de logements vides et 20% sur les travaux à la relocation (National Housing Federation 2020). Cela permet également de diversifier les activités des bailleurs qui proposent des activités à coûts réduits.

Les services facturés par une filiale à sa maison mère sont exemptés de VAT ce qui favorise le développement de filiales au sein de certaines structures.

**Gift aid** : Les personnes morales et physiques peuvent bénéficier de crédits d'impôts sur les revenus ou les bénéfices en faveur d'organismes caritatifs de leur choix. Une partie des taxes prélevées sur les activités à but lucratives peuvent être reversées à une *Housing Association* considérée comme une *charity organisation* à travers son statut de CBS par exemple. Ce modèle juridique permet aux bailleurs de réinvestir l'équivalent des taxes qu'ils auraient payées.

**Subvention/ Appels à projets** : Les bailleurs sociaux anglais répondent à différents types d'appels à projets et subvention d'acteurs municipaux, privés et parapublics pour financer leurs activités. Ainsi la *national Lottery* a financé, par son *community fund*, £579,8millions au Royaume-Uni et £421,2 millions en Angleterre. En contrepartie des subventions, il est attendu des organismes qu'ils justifient l'utilisation des fonds et leurs résultats<sup>58</sup>.

Ces différents instruments institutionnalisent et concrétisent les politiques de l'habitat. En permettant la diversification des sources de financement et l'ouverture de certains privilèges fiscaux aux *Housing Associations*. On note à la fois une volonté de favoriser ces derniers vis-à-vis des communes et de limiter les financements publics en permettant aux acteurs de chercher d'autres sources de financement. Les tendances du Nouveau Management Public transparaissent également à travers des documents réglementaires très standardisés nécessaires au statut de *Register Providers* et l'accès à ses fonds. Les acteurs sont, à la fois, autonomisés et contrôlés par l'État.

### Conclusion du cas anglais

#### 10 Tableau de synthèse du système anglais de logement social

|  |   |
|--|---|
| Part du logement social dans l'offre globale de logement (State of Housing 2021) | 17%   |
| Part des locataires seniors  | 1/3 de plus de 55 ans   |
| Fournisseurs – Gestionnaires de logement social                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Council Homes</i> – Organismes municipaux de l'habitat</li> <li>Organismes reconnus comme Registered Social Landlords</li> <li>- <i>ALMO</i> – Gestionnaire du parc municipal de logement</li> <li>- <i>Housing Associations</i> (à but lucratif ou non)</li> </ul> |
| Principaux IAP   | IAP économique : Subventions à la construction et réduction d'impôt   |

<sup>58</sup> Community Fund: <https://www.tnlcommunityfund.org.uk/media/documents/corporate-documents/Annual-Report-and-Accounts-2022-e.pdf?mtime=20221004085106&focal=none>

|                             |   |
|-----------------------------|---|
|                             | <p>IAP conventionnel : documents réglementaires pour <i>Homes England</i> et financeurs</p> <p>IAP législatif : cotation des attributions</p>   |
| Période de transformation   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- En 1979, Housing Act : introduit l'idée de publics prioritaires.</li> <li>- 80-90 : Thatcherisme et libéralisation du système anglais <ul style="list-style-type: none"> <li>o <i>Right to buy</i></li> <li>o Vente en bloc de <i>Council Homes</i> à des <i>Housing Associations</i> (HA)</li> <li>o Possibilité pour les HA d'emprunter sur les marchés</li> </ul> </li> <li>- 2000s : soutien au logement abordable <ul style="list-style-type: none"> <li>o Logement communal est cédé à des HA</li> </ul> </li> <li>- 2020 : Politique de soutien au logement social</li> </ul> |
| Fonction du logement social | <p>Parc résiduel suite aux transformations entamées en 1979, malgré un parc de logement relativement important et une culture généraliste.</p>  |

Tout comme en France, le logement social anglais est défini à la fois par le public à qui il s'adresse, un objet d'habitat locatif au loyer contrôlé et les acteurs qui le produisent et le gèrent. Le champ de l'habitat social est fortement contrôlé par l'État qui fait évoluer régulièrement les règles du jeu auxquelles les bailleurs doivent s'adapter. Les communes sont ainsi passées d'acteurs principaux de la production et de la gestion de logements sociaux jusqu'aux années 1980 à secondaire vis-à-vis des *Housing Associations*. Ces deux typologies d'acteurs doivent transformer leur structure et modèle de financement pour continuer leurs activités et rester leaders du champ du logement social. Si la part du parc de logement social est passée de 30% à 17% en une vingtaine d'années, sa taille a l'air de s'être stabilisée avec la baisse des ventes de logements aux habitants par rapport aux années 1980 et 1990 et la lente reprise de la construction des dernières années. Les acteurs dédiés à ce parc doivent se réinventer pour le gérer et assurer leurs activités et survie. Les personnes âgées ont toujours été identifiées comme un public bénéficiaire du logement social. Une offre de logement spécifique et accompagnée est ainsi développée dès les années 1950 pour loger des retraités à faible ressource. Cependant, le vieillissement des locataires du parc social et la part toujours plus importante de personnes vieillissantes dans les logements familiaux obligent, également, les bailleurs sociaux anglais à revoir leur modèle d'offre de logement et "services". Si l'offre de logement spécifique s'adresse à de nouveaux locataires, ou locataires ayant muté, s'intéresser au parc existant revient à répondre aux besoins de personnes invisibles et souvent en sous-occupation. Le champ de l'habitat social doit ainsi s'adapter également à des transformations sociétales, *a priori* externes, au champ. Nous allons maintenant nous intéresser au cas allemand.

## 2. Le système de logement social allemand : un secteur provisoire ?

Dans cette dernière partie de chapitre, nous présentons le secteur du logement social allemand en commençant par les destinataires de cette offre de logement. Nous mobilisons le cadre juridique national et celui du *Land* de Rhénanie-du-Nord-Westphalie (NRW) tout comme les données statistiques disponibles. Dans la seconde partie, nous exposerons un champ de logement social en mutation avec une définition d'objet différente de celle de ses voisins, des activités et un parc qui évolue. Nous continuerons par les transformations de ce secteur en mobilisant les exemples français et anglais pour expliquer les financements qui l'organisent. L'absence d'acteurs dédiés au logement social en Allemagne et les temporalités du secteur allemand rendent la collecte de données statistiques sur le parc et ses habitants plus complexe.

### 2.1. Qui sont les locataires du parc social allemand ?

Dans ces paragraphes, nous nous appuyons sur les textes juridiques allemands, les procédures et les chiffres disponibles pour présenter les publics ciblés par le secteur de l'habitat social.

#### 2.1.1. Un cadre juridique qui prône la résidualisation du secteur

Des publics ciblés par la législation

La législation allemande et celle du *Land* de NRW réservent l'accès au logement social aux personnes ne « pouvant pas avoir accès à un logement adapté à leur besoin sur le marché locatif » (Bundesgesetzblatt 2001). Ainsi, plusieurs textes juridiques définissent précisément les publics visés.

(Bundesgesetzblatt 2001)

« Les aides sociales au logement définissent et régulent (1) les aides pour la construction de logements et autres mesures pour le soutien de foyers vers l'accès au logement locatif, inclus le logement coopératif et l'accès à la propriété - occupée. (2) Les publics ciblés sont les « foyers qui ne peuvent pas trouver sur le marché de logement locatif adapté à leur besoin et nécessitent un soutien », et particulièrement les foyers avec de faibles ressources comme les familles avec enfants, parents isolés, femmes enceintes, personnes âgées, personnes en situation de handicap, sans domicile fixe ou toutes personnes vulnérables. (3) L'aide à l'accession à la propriété s'adresse aux familles avec enfants et personnes en situation de handicap qui sans l'aide sociale d'accès au logement ne pourraient pas au regard de leurs ressources couvrir l'ensemble des coûts de construction ou d'achat de logement ».

Le logement social s'adresse donc aux personnes dans l'impossibilité d'avoir accès à un logement leur permettant de créer un foyer indépendant et sûr. Le *Wohnberechtigungsschein* (WBS – Autorisation de logement donnant accès au logement social) est attribué aux demandeurs de logement et les membres de leur foyer selon les plafonds de ressources définis par le *Wohnraumförderungsgesetz*. Les plafonds représentent 12 000 euros de

ressources annuelles pour un foyer d'une personne (Bundesgesetzblatt 2001 paragraphe 9)<sup>59</sup>. Depuis le transfert aux *Länder* de la compétence logement, en 2006, et particulièrement de la question du logement social par l'État national, les *Länder* peuvent compléter et préciser ces textes nationaux. Ainsi, les plafonds peuvent être augmentés par les *Länder* selon leur politique de logement et les conditions locales du marché de l'habitat.

La loi sur le financement et l'utilisation des espaces de vie pour le *Land* de Rhénanie Westphalie du *WFNG NRW* de 2009 (Gesetz- und Verordnungsblatt 2009 paragraphe 2) est encore plus précise et présente les aides publiques au logement comme :

(1) « s'adressant aux « foyers qui ne peuvent pas trouver sur le marché de logement adapté à leur besoin et nécessitent un soutien », (2) comme un moyen d'adapter le parc existant aux évolutions démographiques et de moderniser leur qualité énergétique tout comme (3) le moyen d'assurer et renforcer les fonctions urbaines des quartiers d'habitat. »

De plus, les subventions publiques soutiennent en particulier : les familles avec enfants, les parents isolés, les femmes enceintes, les personnes âgées et les personnes avec handicap et des groupes aux besoins particuliers comme les étudiants et apprentis et les personnes vulnérables qui ont perdu leur logement pour cause de violence conjugale. Les publics ciblés sont les ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds de ressources. Selon le paragraphe 13 du *WFNG NRW* (Gesetz- und Verordnungsblatt 2009 paragraphe 13), cela correspond à 17 000 euros par an ou 1416,7 euros/mois pour un foyer d'une personne. Ces plafonds de ressources sont indexés sur l'indice de consommation (*Verbrauchspreisindex*). On remarque la même approche qu'en France avec des plafonds de ressources différents selon les conditions d'offres et de demandes des territoires. En NRW, il est fait référence aux familles monoparentales très présentes également au sein du parc social français<sup>60</sup> et anglais et pourtant absent des textes qui préfèrent le terme générique de personnes vulnérables. Cette restriction de l'accès au logement à un public vulnérable est relativement récente et date de 2011. Avant le logement social s'adressait à « une part importante de la population »<sup>61</sup> comme défini par le gouvernement Adenauer (Holm, Horlitz, et Jensen 2015; Krummacher 2011).

On retrouve dans les trois pays étudiés l'idée du logement social comme service d'intérêt général (SIEG) défendue par l'Union Européenne qui s'adresse aux personnes exclues du marché immobilier. Des groupes prioritaires sont également définis par le droit allemand et français. Une analyse des publics listés dans l'article L441-2 du CCH<sup>62</sup>, le paragraphe 3 du *WoFG*, le *WFNG NRW* de 2009, le paragraphe 167 du *Housing Act* et l'allocation plan de la ville de Bolton permet d'identifier les publics suivants :

---

<sup>59</sup> Soit environ 1 000€/ mois

<sup>60</sup> 22% selon l'USH en 2021 (Union Sociale pour l'Habitat 2021a)

<sup>61</sup> „Breiter Schicht der Bevölkerung“

<sup>62</sup> En France, ces critères définissent les publics pouvant faire appel au droit au logement opposable – DALO...

11 Tableau comparatif des publics ciblés en France, Allemagne et Angleterre

|   | Franc<br>e | Allemagn<br>e | NR<br>W | Royaume<br>-Uni | Bolton/<br>Allocatio<br>n<br>guidance |
|---|------------|---------------|---------|-----------------|---------------------------------------|
| Les foyers dont un membre est en situation de handicap,                           | X          | X             | X       | X               | X                                     |
| personnes sortant d'hébergement thérapeutique (santé, drogue),                    | X          |               |         |                 | X                                     |
| personnes en situation de mal-logement, personnes en situation d'habitat indigne, | X          |               |         | X               | X                                     |
| personnes hébergées temporairement,   | X          |               |         |                 | X                                     |
| personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée,    | X          |               |         |                 |                                       |
| personnes victimes de violence conjugale,   | X          |               | X       |                 | X                                     |
| personnes victimes d'agression sexuelle à proximité de son domicile,              | X          |               |         |                 | X                                     |
| personnes victimes d'exploitation humaine (prostitution - traite humaine)         | X          |               |         |                 | X                                     |
| ménages avec enfants vivant dans un logement indigne ou suroccupé,                | X          |               |         | X               | X                                     |
| personnes sans domicile fixe,   | X          | X             | X       | X               | X                                     |
| personnes menacées d'expulsion  | X          |               |         |                 | X                                     |
| mineurs ou jeunes adultes pris en charge par l'action sociale à l'enfance         | X          |               |         |                 | X                                     |
| familles avec enfants à faibles ressources,                                       |            | X             | X       |                 |                                       |
| parents isolés,   |            | X             | X       |                 |                                       |
| femmes enceintes,   |            | X             | X       |                 |                                       |
| personnes âgées,  |            | X             | X       | X               | X                                     |
| <b>toutes personnes vulnérables</b>   |            | X             | X       |                 |                                       |
| étudiants et apprentis  |            |               | X       |                 |                                       |
| travailleurs clefs  |            |               |         | X               | X                                     |
| personnes sous protection de témoin   |            |               |         |                 | X                                     |
| personnes sorties de prison   |            |               |         |                 | X                                     |
| membres de l'armée  |            |               |         | X               | X                                     |



Les personnes sans domicile fixe et celles en situation de handicap sont identifiées comme publics ciblés et prioritaires par les trois pays étudiés. Les personnes âgées sont également explicitement nommées comme publics prioritaires en Allemagne et Angleterre. Leur absence en France pourrait s'expliquer par l'aspect discriminatoire qu'est le critère d'âge en France. Au regard du nombre de critères listés en Angleterre et en France, on observe une tendance à la segmentation du parc vers des publics vulnérables et aux faibles ressources. Cependant, aucun plafond de ressource est officiellement attendu en Angleterre et le niveau appliqué en France permet à 60% des ménages français à avoir accès à un logement social « classique » dit PLUS, voire 80% à un logement abordable dit PLS. En Allemagne, la typologie des publics ciblés fait du parc social allemand un parc généraliste malgré des plafonds de ressources très bas.

#### Des logements définis comme des outils d'amélioration du parc de logement

Le logement social permet également la création d'un « foyer indépendant et sûr » (Bundesgesetzblatt 2001). Le *Land* NRW va plus loin en voyant le financement du logement social comme un moyen « d'adapter le parc existant aux évolutions démographiques et de moderniser leur qualité énergétique tout comme le moyen d'assurer et renforcer les fonctions urbaines des quartiers d'habitat. » (Gesetz- und Verordnungsblatt 2009 paragraphe 2). On observe ici une vision de l'habitat social intégré au système d'habitat. La production de logement social a pour objectif d'améliorer le parc d'habitat et des quartiers. Il influence également le parc privé en proposant de nouveaux standards et en le finançant en contrepartie d'amélioration générale du stock.

#### 2.1.2. Des loyers faibles pour des publics à faibles ressources

En comparaison des cas français et anglais, il existe peu de données sur les locataires du parc social allemands, car le statut d'occupation d'un logement locatif social et les caractéristiques socio-démographiques de ses habitants ne sont pas combinés. Seuls les propriétaires occupants sont distincts des locataires. Nous pouvons cependant recouper les plafonds d'accès au logement social allemand avec les niveaux de revenus et ressources nationales. En Allemagne, le niveau de ressources maximal est défini à 12 000 euros par la législation nationale et augmenté à 17 000 euros dans le *Land* de NRW. Le plafond de ressources français est légèrement supérieur au revenu médian français (22 500 euros)<sup>63</sup> quand il est au-dessous du seuil de pauvreté (14102 euros)<sup>64</sup> en Allemagne avant majoration par les *Länder*. Cette différence peut s'expliquer en partie par un secteur immobilier nécessitant un apport

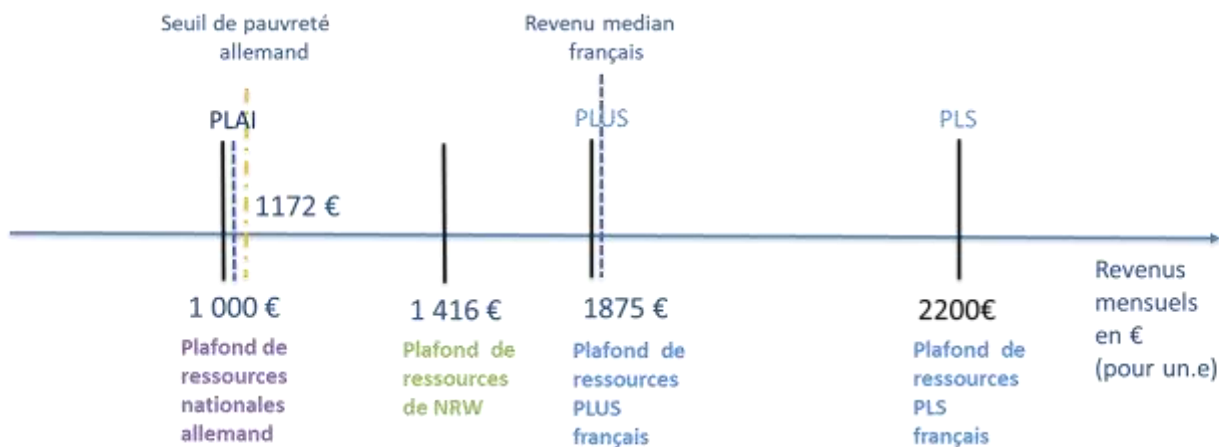
---

<sup>63</sup> Le revenu médian est utilisé à titre comparatif et de contexte ici.

<sup>64</sup> Eurostat 2019 et Bundestatistisches Amt sachant que les revenus médians français et allemands tournent autour respectivement de 22 500 et 23 500 euros

personnel plus important au regard des 7,5 euros/m<sup>2</sup> en plus en moyenne en France qu'en Allemagne<sup>65</sup> (Immowelt.de 2022; SeLoger 2022). Ainsi on observe une différence financière entre le secteur allemand qui s'adresserait qu'aux plus pauvres et le secteur français qui s'adresserait à près de 60% des ménages français<sup>66</sup>.

23 Plafonds de ressources allemands comparés aux plafonds de ressources français



Légende:  
PLAI Prêt Locatif Aidé d'Intégration : logement très social français

Données: CCH- ANIL et WoFG 2001, WFG NRW

© Marion Ille-Roussel

2.2. Le logement social allemand : un champ en mutation et en cours de désinstitutionnalisation

Le secteur de l'habitat social allemand a fortement évolué ces trente dernières années suite à des changements juridiques et politiques et des acteurs dépendant de nouvelles réglementations. Nous nous intéressons au contexte juridique qui a poussé ces évolutions puis aux activités de gestionnaire des bailleurs allemands.

2.2.1. Le logement social : quel produit en Allemagne ?

Un produit défini par la législation

Le droit allemand avec le WoFG définit les aides sociales au logement comme « le soutien aux foyers vers l'accès au logement locatif. Cela inclut le logement coopératif et l'accès à la propriété- occupée » qui « sans l'aide sociale d'accès au logement ne pourraient pas au regard de leurs ressources couvrir l'ensemble des coûts de construction ou d'achat de logement » (Bundesgesetzblatt 2001 paragraphe 1). Ainsi les financements publics « öffentliche Wohnraumförderungen » regroupent à la fois les aides individuelles pour

<sup>65</sup> Le loyer moyen français est 16 euros/m<sup>2</sup> (se.loger), de 9,5 euros/m<sup>2</sup> en Allemagne(immowelt)

<sup>66</sup> Decile INSEE

l'accès à la propriété et les aides à la pierre pour la construction de logements locatifs publics. Dans le cadre de cette thèse, nous nous intéressons surtout au logement locatif social dont l'accès dépend de l'attribution d'un *Wohnberechtigungsschein* (WBS) par les communes. Cependant, comme nous avons pu le voir pour le cas de l'Angleterre, l'accès social à la propriété reste central dans les politiques de l'habitat et les fonds disponibles pour ces différents types d'habitats sont perméables.

#### Un produit défini par son mode de financement

En Allemagne, un logement obtient son caractère social grâce au financement public pour sa construction et la mise en place de loyers réduits. Tout comme en France, le conventionnement d'un logement dépend du crédit obtenu. La demande de prêts bonifiés pour la construction de logements sociaux sur 15 à 40 ans est ouverte à tous. Une fois les prêts remboursés, les loyers peuvent être augmentés suite à des travaux ou après départ du locataire. Ainsi, à la différence de l'Angleterre et de la France, le logement social définit seulement un objet pour une durée limitée et ne le lie pas à un acteur. Des logements sociaux peuvent être vendus habités, par d'anciens bailleurs à but non lucratif à de petits investisseurs ou fonds de pension qui continuent à appliquer la même réglementation et les mêmes loyers tout du long du conventionnement restant.

#### Un produit d'habitat au loyer encadré

En France et en Allemagne, les loyers reflètent les taux et coûts de construction et non la valeur marchande du bien. Le code allemand de l'habitat ne permet pas au contrat d'habitation à loyer fixe d'être augmenté en dehors de travaux ou de changement de locataire, et cela à condition de rester sous la barre du loyer maximal. Cependant, à travers un conventionnement limité dans le temps, on perçoit cette notion de valeur marchande en attente qui s'applique une fois le conventionnement fini (Holm, Hamann, et Kaltenborn 2021). Tout comme en France, les subventions attribuées varient selon les ressources des personnes à qui s'adressent le logement et le contexte immobilier dans lequel il s'inscrit. Ainsi en NRW, deux niveaux de ressources s'appliquent. Le plafond A est accessible à un foyer d'une personne aux ressources inférieures à 1701 euros/mois, quant au plafond B, il est accessible à une personne aux ressources inférieures à 2382 euros/mois comme nous pouvons le voir dans les graphiques suivants. Soit environ les plafonds du PLUS et PLS français. En NRW le marché immobilier est divisé en trois zones en fonction des coûts des loyers, ce qui crée au sein d'un seul *Land* 6 types de loyers maximaux possibles. (NRW.BANK 2023b)

24 Tableaux des loyers maximaux affichés par la NRW.BANK

| Mietobergrenze je Quadratmeter Wohnfläche |                    |                    |
|---|--------------------|--------------------|
| Mietniveau                                | Einkommensgruppe A | Einkommensgruppe B |
| Mietniveau 1 - 3                          | 8,00 €             | 6,80 €             |
| Mietniveau 4                              | 6,50 €             | 7,40 €             |
| Bonn, Düsseldorf, Köln, Münster           | 7,10 €             | 8,00 €             |

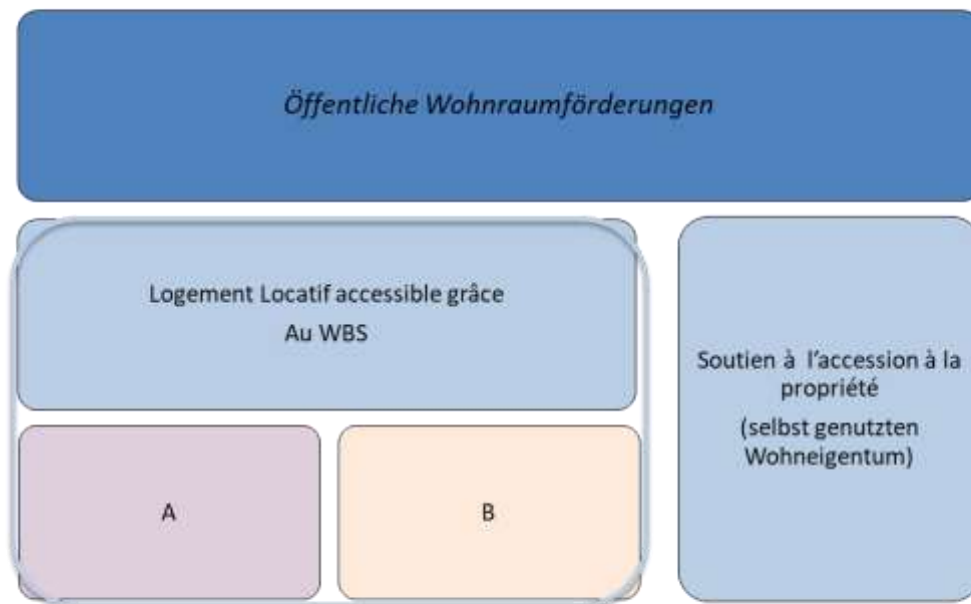
Données : NRW.BANK

2003 <https://www.nrwbank.de/de/foerderung/foerderprodukte/15346/mietwohnraumfoerderung---neuschaffung.html>

Pour conclure, en Allemagne, seule l'origine publique du financement compte, en France et en Angleterre l'organisme qui mobilise les fonds, construit, vend et co-possède participe à rendre un logement « social ». Ces logements sont conventionnés pour une période limitée dans le temps en Allemagne (Niethammer 2021a) et de manière indéterminée, en France et en Angleterre, jusqu'à vente à ses habitants. La gestion et l'attribution de ces logements sont suivies, contrôlées dans les trois pays en tant qu'outil des politiques publiques. Le terme de logement social décrit en Allemagne un logement subventionné (*geförderte Wohnung*), un logement au loyer encadré (*Mietpreisbedingung*) ou un logement avec réservation (*Belegungsbindung*).

25 Les différentes formes de logement social selon le modèle allemand d'habitat social

La définition du logement social selon le WoFG 2001 et NRW.BANK 2003



L'objet Logement social comparable aux trois pays.

© Marion Ille-Roussel

26 Equivalences simplifiées des produits du logement social français, anglais et allemands

| France                            | Angleterre        | Allemagne   |
|-----------------------------------|-------------------|---|
| PLAI                              |                   |   |
| PLUS                              | Social rent       | Einkommensgruppe A<br>(Groupe de ressources de niveau A)                |
| PLS                               | Affordable rent   | Einkommensgruppe B<br>(Groupe de ressources de niveau B)                |
| Logements-foyers                  | Supported housing |   |
| Location-accession à la propriété | Rent to buy       | Selbst genutzten Wohneigentum<br>(Soutien à l'accession à la propriété) |
| Bail Réel Solidaire (BRS)         | Share Ownership   |   |

### 2.2.2. Les activités nécessaires à la location d'un parc de logements publics

Dans cette section, nous présentons les éléments centraux du secteur allemand et ces spécificités par rapport à la France et à l'Angleterre. Nous commençons par le système d'attribution qui est un élément central des régimes d'habitat social puis nous continuerons avec les changements législatifs des trente dernières années.

L'attribution : entre la loi et les pratiques

L'attribution des logements, la gestion des biens et la relation aux habitants définissent également ce qu'est le logement social dans les trois pays étudiés.

#### *Des modes d'attribution dépendants du type de conventionnement*

Ainsi, nous avons vu que l'accès au logement social dépend de différents critères. En France comme en Allemagne les candidats au logement social nécessitent un numéro unique ou une autorisation d'accès au logement social (*WBS – Wohnberechtigungsschein*) stipulant que leurs ressources leur donnent droit à un logement social. En Allemagne, les communes et les services de l'habitat (*Wohnungsamt ou Sozialamt*) délivrent ce document.

Selon les textes juridiques (Bundesgesetzblatt 2001, 1:paragraphe 26) il existe trois types d'attributions.

- *Besetzungsrecht* : L'attribution des logements revient aux communes qui décident sur la base des demandeurs identifiés qui se verra attribuer le logement.
- *Benennungsrecht* : L'attribution des logements revient au bailleur sur présentation de trois candidats pré-sélectionnés par la commune.
- *Belegungsrecht* : L'attribution se fait par le bailleur parmi les candidats détenteurs d'un WBS

Ces différents modes d'attribution dépendent du type de subventions et garanties des communes. Les communes peuvent participer aux coûts de constructions en accordant des prêts, subventions, garanties ou encore des terrains. Elles paraissent cependant peu nombreuses à revendiquer et appliquer leur droit. Dans la majorité des cas comme le montre les échanges avec les professionnels le choix revient aux bailleurs et plus particulièrement au chargé.e de location de choisir, dans l'ensemble des candidats détenteur de WBS, le futur habitant, et cela, indépendamment du statut juridique du logement (Hanhoerster et al. 2020). Les critères, de publics prioritaires, vus un peu plus haut n'apparaissent pas rentrer dans le choix des responsables de location qui prônent le choix du meilleur candidat pour le quartier, ce qui interroge sur l'accès au logement social des publics considérés comme étant de "mauvais locataires". Nous revenons sur ces notions dans le chapitre 8.

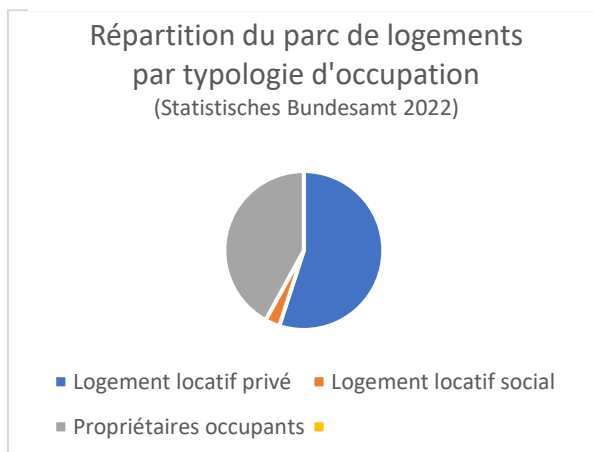
#### Un maintien dans les lieux qui va au-delà du conventionnement

Enfin, un aspect central du logement social est la durée de contrat proposé aux locataires. En Allemagne, le contrat de location est illimité à condition de respecter les termes classiques de location (Bundesamt für Justiz s. d., vol. Chapitre 5, paragr. 273). Les termes du contrat sont similaires au contrat locatif du secteur privé. De plus, depuis les années 1980 (Kreibich 1986) l'évolution des ressources des ménages ne conditionne plus le maintien dans les lieux, alors qu'il en est devenu un critère en France et en Angleterre. Les ménages dépassant les plafonds de revenus sont, en France et en Angleterre, confrontés à des sur-loyers. Si les sur-loyers ont été supprimés en Allemagne au nom de la mixité sociale des quartiers et pour assurer une structuration des quartiers, le taux très bas de logements sociaux et la demande croissante en logement abordable font émerger un nouveau débat autour de cette mesure (Gedaschko et al. 2016; Holm, Horlitz, et Jensen 2017; Niethammer 2021a).

#### 2.2.3. Transformation du secteur allemand : entre dé-conventionnement et nouvelle nécessité de construire

## Un parc social anecdotique

### 27 Typologie du parc de logement allemand



42% du parc de logement est occupé par des propriétaires-occupants et 55% du stock correspond à du locatif privé (Statistisches Bundesamt 2022). Le parc de logement social représente 3% en Allemagne avec 1,120 million de logements sur 41 millions 400 logements (Bundeszentrale für politische Bildung 2021; Housing Europe 2021b). Ainsi par son parc réduit le logement social allemand paraît plus restrictif, voire « anecdotique » que les parcs français et anglais. Cependant, 80 000 logements sociaux

supplémentaires seraient nécessaires selon la GdW<sup>67</sup> en Allemagne (Housing Europe 2021b)<sup>68</sup> et la construction actuelle autour de 20 000 logements sociaux par an ne suffit pas à répondre au besoin en logements abordables.

## Un parc de logement qui se déconventionne

On observe donc un parc trop petit et une production actuelle insuffisante pour combler les besoins en logement. Cette situation n'a pas toujours été le cas. Dans les années 1990, le logement social représentait 25 % du parc de logement avec près de 7 millions de logements sociaux (Holm et al., 2017; Krummacher, 2011). Le logement social allemand reste conventionné le temps du remboursement de son prêt. Les nombreux logements construits des années 1950 à 1980 arrivent progressivement à la fin de leur conventionnement et expliquent la baisse du nombre de logements sociaux. La construction de logements neufs ne permet pas d'équilibrer la perte de logements sociaux par le dé-conventionnement (Housing Europe 2021b). Andrej Holm compare, entre 2013 et 2017, une perte de 410 000 logements pour 80 000 logements construits (Holm, Horlitz, et Jensen 2017, 9).

## Un effort de construction pour un besoin urgent de logement

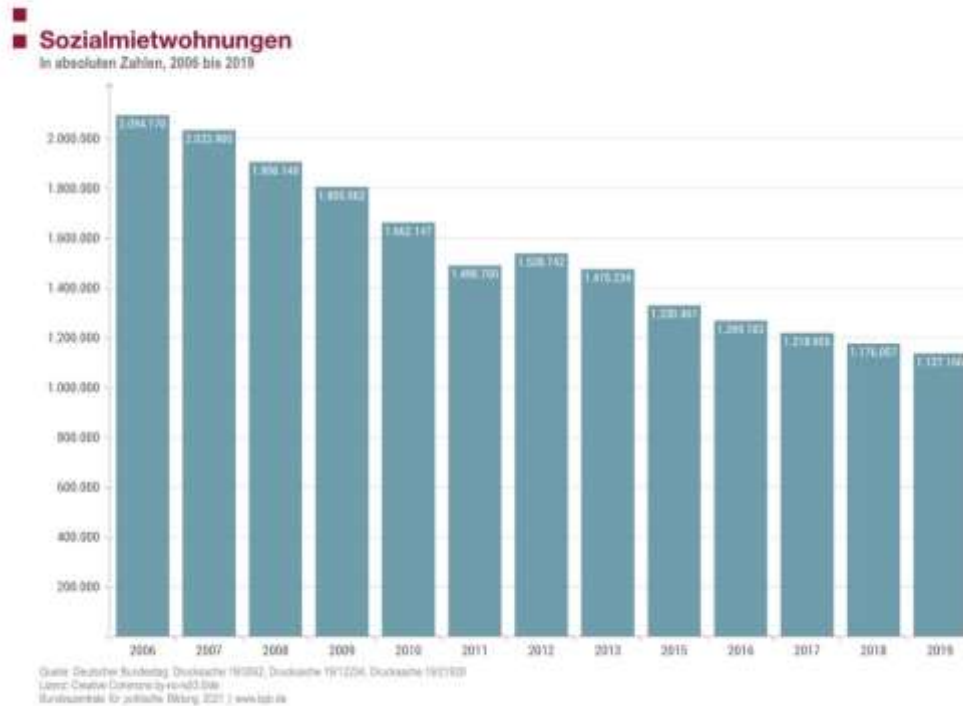
En 2019, plus de 25 000 logements sociaux ont été construits, soit l'effort de construction le plus élevé depuis plusieurs décennies en termes de construction de logements sociaux. Cela représente une augmentation de 15 000 logements par rapport à 2006, et le passage aux *Länder* de la compétence de l'habitat, comme nous pouvons le voir sur le graphique suivant. Cela s'explique par une prise de conscience dans les années 2015, avec l'accueil de réfugiés, du manque de logements en Allemagne. Cependant, ces 25 000 logements correspondent à moins de 10% des logements construits en 2019 (Bundeszentrale für politische Bildung 2021;

<sup>67</sup> Fédération nationale des entreprises de logement et de l'immobilier allemands dont les membres sont les plus gros gestionnaires et constructeurs de logements sociaux

<sup>68</sup> Aucune donnée concernant l'attente d'attribution de logements publics n'a été trouvée pour l'Allemagne.

Housing Europe 2021b). En France et en Angleterre, la part de logements sociaux construits représente respectivement  $\frac{1}{4}$  et les  $\frac{2}{3}$  de la production de logements actuels.

28 Le nombre de logements sociaux en Allemagne de 2006 à 2019 (données du parlement allemand) graphique issu du site national Bundeszentrale für politische Bildung (Bundeszentrale für politische Bildung, 2021)



### 2.3. Un secteur de l'habitat social en transformation

Dans cette dernière partie, nous présentons les acteurs allemands du secteur de l'habitat social que sont l'État national, les *Länder*, les communes et les gestionnaires d'habitat social. Nous tenterons de définir qui sont les bailleurs sociaux allemands dans un pays qui a supprimé, dans les années 1990, ce concept de ses textes juridiques. Nous terminerons enfin, comme pour l'Angleterre sur les outils financiers à la disposition de ces bailleurs de logements sociaux.

#### 2.3.1. Un secteur allemand aux acteurs multiples

Entre l'État, les *Länder* et les communes : une histoire commune du logement social allemand

Tout comme en France et en Angleterre, la politique d'habitat à destination des classes populaires se développe à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle et se structure entre les deux guerres avec la République de Weimar qui favorise la constitution d'organismes communaux d'habitat et de coopératives pour loger le plus grand nombre. La République Fédérale d'Allemagne (RFA)<sup>69</sup> a soutenu la production massive de logements sociaux dès la fin de la Seconde Guerre mondiale

<sup>69</sup> Tout comme la République Démocratique d'Allemagne en son temps



afin de répondre aux besoins de logements et améliorer le parc de logements. Le *Wohnungsbaugesetz* de 1950 vise ainsi un objectif de 300 000 logements à construire par an. À Dortmund, 30% du parc de logements devient ainsi du logement social. Des organismes municipaux, coopératifs et privés sont développés et des crédits mis à disposition de ces *Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen* (organismes à but non lucratif) en charge de la construction de logements sociaux (Kreibich 1986). En République Démocratique d'Allemagne (RDA), la construction de logement social permettait l'accès à des logements aux standards modernes dans des cités construites à l'extérieur des centres-villes. Les logements anciens n'étaient pas rénovés. À partir des années 1970, les objectifs de construction sont atteints et la construction baisse. Le secteur de l'habitat public et sa gestion sont surfinancés par l'État, ce qui pèse sur les finances de l'État à l'Est et à l'Ouest (Niethammer 2021a). Dès les années 1980, comme en France et en Angleterre des voix s'élèvent (élus, propriétaires privés...) en RFA contre ce secteur soutenu par l'État à la défaveur des propriétaires privés (Rink 2020; Voigtländer 2007). Les financements diminuent, les conditions changent pour limiter l'intervention de l'État dans un secteur de l'habitat considéré de plus en plus comme correct. L'idée de logement social intermédiaire, de transition « Zwischen Sozial » apparaît. Les organismes à but non lucratif sont de plus en plus contrôlés. Ce rôle de contrôleur est attribué aux *Länder*. En 1995, suite à des scandales de malversations internes au secteur, il est voté au parlement la fin du *Gemeinnützigesgesetz* et du statut d'organismes à but non lucratif de l'habitat (Donner 2000, 150; Knabe, et Leitner 2017; Krummacher 2011). Les bailleurs qui avaient pour fonction de produire et gérer du logement social, voient leur statut juridique changer. Les fonds dont ils pouvaient bénéficier se retrouvent ouverts à tous et ils peuvent changer leurs statuts. Ils peuvent, à partir de cette date, produire du logement au prix du marché et vendre leur parc. Cela se traduit par une baisse des fonds publics. Entre 1995 et 2006, les subventions de l'État baissent de 1 800 millions d'euros à 800 millions d'euros (Holm, Horlitz, et Jensen 2017, 9).

#### L'histoire d'une compétence de l'État fédéral cédée *Länder*

En 2006, avec la réforme du fédéralisme la politique de l'habitat passe d'une compétence du *Bund* (de l'État national) à celle des *Länder*. Les *Länder* deviennent responsables de l'attribution des fonds à la construction de logements sociaux<sup>70</sup> ainsi que des critères d'accès au parc. La loi sur les subventions de l'habitat *Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)* ne s'applique que dans les *Länder* qui n'ont pas leur propre législation. Pour accompagner cette transmission de compétences, les *Länder* reçoivent des fonds nationaux pour soutenir leur politique de construction jusqu'en 2019. En raison du manque de logements abordables en Allemagne et de la réduction du secteur de l'habitat social, le *Bund* continue actuellement de verser des fonds nationaux aux *Länder* pour la mise à disposition de crédits à la construction. Cette participation est institutionnalisée par un nouvel article (104)

---

<sup>70</sup> Gesetzgebungs- und Vollzugskompetenz für die soziale Wohnraumförderung

dans le code civil (*Grundgesetz*) qui engage l'État national à continuer de subventionner les *Länder* pour la construction de logements sociaux (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen 2023).

#### Des *Länder*, financeurs de la construction de logements sociaux

En Allemagne, les politiques de logement dépendent donc des *Länder* depuis 2006. Les taux et les enveloppes financières sont définis par les banques des *Länder* et les ministères en charge. En NRW, il s'agit du Ministère pour l'Identité régionale, les Collectivités Territoriales, la Construction et l'Égalité des genres du *Land* de Rhénanie Westphalie du Nord. Les banques des *Länder* proposent des prêts à taux bas sur de longues périodes de 25 à 35 ans. Ainsi en 2019, 671 millions d'euros sont investis par la banque publique de l'État de NRW la NRW BANK pour la construction de près de 5 463 nouveaux logements sociaux<sup>71</sup>. Cela représente 72% des investissements annuels. Parallèlement, 10% soit 94 millions d'euros ont été investis pour l'accession à la propriété et la construction de 754 logements et 18% du budget est réservé pour l'amélioration de l'habitat. Les nouveaux logements se construisent surtout dans les principales métropoles du *Land* (Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen et NRW.BANK 2019). Les banques publiques des *Länder* en lien direct avec les ministères sont les principaux financeurs du logement social. En plus de financer la construction de logements sociaux, les *Länder* définissent les critères d'accès au logement social et fixent les objectifs de construction afin de répartir les fonds disponibles selon les communes (*Kreisfreier Städte*) et *Landkreise*.

Ainsi le *Land* de NRW est un *Land* considéré comme engagé et volontariste pour le maintien et le soutien au logement social avec une vision plus généraliste du logement social que l'État national. Si l'État allemand plafonne l'accès au logement social à des revenus compris en dessous de 1200€/mois pour une personne seule, le *Land* de NRW l'augmente à 1700€/mois. Cela peut s'expliquer par un marché locatif local tendu autour des agglomérations comme Cologne et Düsseldorf et une histoire locale du logement social. Selon Alexander Flatters, responsable des politiques sociales, des statistiques et de la démographie au sein de la fédération régionale des acteurs de l'immobilier et des logements (VdW) cela s'expliquerait entre autres par l'importance historique, du secteur industriel et du logement ouvrier. Lorsque de nombreux *Länder* vendaient leur parc de logement social dans les années 1990 et la fin des entreprises d'habitat d'intérêt général, le secteur est resté plutôt protégé dans le *Land*. (Alexander Flatters, VdW).

---

<sup>71</sup> compris place d'hébergement pour les étudiants et les personnes en situation de handicap

### Les communes : entre construire et faire construire

Les communes ont également un rôle central sur les questions d'habitat. Elles sont à la fois en charge des questions d'urbanisme et de construction avec l'attribution de permis de construire. Elles peuvent définir leur objectif en matière de construction d'habitat social et délivrent les WBS. Elles peuvent participer à l'attribution de logements sociaux. Les *Landkreis* (un regroupement de communes) et les *Kreisfreier Städte* (villes indépendantes) enregistrent et accompagnent les demandes de crédits et subventions pour la construction de logements sociaux.

Les communes sont des acteurs centraux de la construction de logements abordables et sociaux avec la constitution dès la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle de sociétés municipales ou coopératives d'habitat. Elles continuent à jouer un rôle central, entre les deux guerres puis dans les années 1950, pour la reconstruction et la modernisation du parc de logements. Dans les années 2000, de nombreuses municipalités vendent leur parc de logement en bloc à des investisseurs ou font rentrer de nouveaux actionnaires dans les entreprises d'habitat communal afin de compenser leurs dettes et baisses de revenus. Les communes perdent ainsi le contrôle sur les stratégies des entreprises. Le paysage de l'habitat allemand change ainsi durant les années 2000s et suite aux nouvelles réglementations de l'habitat social de 1995. Depuis les années 2015, un mouvement inverse apparaît au sein des municipalités allemandes pour défendre ces organismes, voire les remunicipaliser comme à Berlin (Donner 2000; Holm 2019; Holm, Horlitz, et Jensen 2017; Kiepe, Kraemer, et Sommer 2011). On observe des phénomènes similaires au secteur anglais. Si les changements législatifs ayant bouleversé les secteurs ont lieu dans les années 1980 et 1990, il faut attendre les années 2000 pour que les acteurs s'approprient ces changements et contraintes et participent à la transformation du secteur. Cela se traduit en Allemagne et en Angleterre par la vente, par les communes, de leurs logements municipaux.

### Les anciens organismes à but non lucratif : des acteurs de l'habitat social à redéfinir

#### La fin du *Gemeinützigkeitsgesetz* : la fin des acteurs dédiés au secteur

L'équivalent du statut d'Organisme HLM français ou de *Registered Social Landlords* anglais a été supprimé du code de la construction allemand, en 1995, mettant fin à la réglementation de l'intérêt général (*Gemeinnützigkeitsgesetz*) et les organismes à but non lucratif de logement. Cela a été justifié politiquement par l'équilibre de l'offre et de la demande et la possibilité du marché à répondre aux demandes (Donner 2000, 149). Ces entreprises dépendaient principalement d'organismes semi-publics comme des banques publiques, la poste, les chemins de fer, des communes ou étaient des coopératives. Les organismes anciennement à but d'intérêt généraux perdent leurs avantages fiscaux et sont poussés à se redéfinir et à repenser leurs formes juridiques. Ainsi l'institut *Wohnen und Umwelt* a identifié la privatisation de 33 entreprises publiques de logement avec un parc de 437 000 logements. (Kiepe, Kraemer, et Sommer 2011). Elles peuvent vendre leur logement à

d'autres acteurs de l'habitat. À la fin des années 1990 et le début des années 2000s, on observe le transfert massif de logements sociaux encore conventionnés, de ses organismes à des fonds privés étrangers (Niermann & Jochimsen, 2014; VoigtLänder, 2007). Le stock de logements (sociaux) des communes de l'ancienne République Démocratique Allemande (RDA) est particulièrement touché avec quasi 30% du logement communal, public et coopératif qui est vendu. Cela représente près d'un million de logements (Rink 2020). On parle également de 1,8 million de logements vendus de 1990 à 2011 et 350 000 dans la région Ruhr – Rhin. (Kiepe, Kraemer, et Sommer 2011, 675). Des fonds d'investissement étrangers ont identifié ce secteur de logement bon marché et l'habitat des personnes vulnérables comme un moyen d'investir à moindres coûts et d'assurer un revenu à travers les aides sociales (Krüger 2020).

Des acteurs aux structures différentes, mais à l'identité commune

Les anciens *gemeinützige Wohnungsunternehmen* de RFA ou RDA ont, aujourd'hui, différents statuts juridiques et sont classés selon leur lien à une commune, leur statut coopératif ou encore avec une institution (église, association de consommateurs...)

#### **Des statuts juridiques à but lucratif :**

##### **GmbH – Gesellschaft mit Beschränkter Haftung** (Pollert, Kirchner, et Polzin 2010)

La GmbH est une forme juridique d'entreprise à responsabilité limitée qui permet la création d'une entreprise avec un seul fondateur ou plusieurs. La GmbH est détenue par un nombre minimum de personnes et est organisée autour d'un.e directeur.ice (*Geschäftsführer\*in*) et d'un conseil d'administration (*Gesellschaftsversammlung*), qui contrôle les décisions de la direction. Seul le capital est pris en considération en cas de dette. Les actionnaires d'une GmbH peuvent être des personnes physiques, morales ou encore des institutions publiques comme les communes.

##### **AG, Aktiengesellschaft** (Pollert, Kirchner, et Polzin 2010)

Les entreprises avec actions répartissent les bénéfices de l'entreprise entre les actionnaires à travers des actions dont la valeur peut évoluer. Plusieurs organes de décision sont présents au sein de ce type d'organisme. Le directoire (*Vorstand*) qui décide sous le contrôle du conseil de surveillance (*Aufsichtsrat*), élu par l'assemblée des actionnaires (*Hauptversammlung*). Il n'y a pas de nombre minimal ou maximal d'actionnaires. Des entreprises communales peuvent être de forme AG, si l'actionnaire majoritaire est la commune.

##### **eG. engetragene Genossenschaft** (Pollert, Kirchner, et Polzin 2010)

Les coopératives désignent des structures juridiques fondées par à minima 3 personnes morales qui partagent un objectif commun, inscrit dans les statuts de la coopérative. Elles sont, en fonction de leur taille, structurées comme les entreprises avec actions avec une direction, un directoire et une assemblée des coopérateurs.

Anciens acteurs à but non lucratif regroupés au sein d'une fédération :

En Allemagne la GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) rassemble l'ensemble des anciennes entreprises d'habitat d'intérêt général que ce soit les bailleurs municipaux, les coopératives de l'habitat ou les entreprises à but spécifique, que nous allons détailler par la suite. La GdW regroupe 3 000 entreprises de l'habitat qui gèrent 30% du parc locatif allemand comprenant à la fois du logement locatif social et du locatif privé. Elle se dit engagée pour l'habitat abordable, cependant tous ses membres ne gèrent et construisent plus forcément de logements sociaux. La taille de l'organisme, la typologie de leur parc et leurs activités font d'eux, plus des gestionnaires de logements sociaux que des bailleurs comparables au cas français et anglais. Avec la fin de la réglementation des organismes de logements à but non lucratif, la définition de bailleurs sociaux est devenue floue pour le cas allemand. Nous définissons ainsi les bailleurs allemands de logements sociaux, comme les bailleurs anciennement à but non lucratif qui gèrent et construisent des logements publics.

#### Des Entreprises à but lucratif

Des entreprises de forme gmbH dont les bénéfices sont reversés aux actionnaires. Elles sont exonérées d'impôts sur leur activité de logement, quel que soit le type de logement proposé. D'autres entreprises sont cotées en bourses comme LEG ou Vonovia<sup>72</sup>. Ces entreprises reversent des dividendes à leurs actionnaires et sont exonérées d'impôts sur leur activité de gestion locative. Étant issues de stock de logements d'entreprises ou anciennement gérées par des collectivités territoriales, ces entreprises commerciales sont propriétaires d'un stock de logements bon marché à moindres coûts. Les bénéfices versés aux actionnaires ou propriétaires varient selon les décisions des conseils d'administration et assemblées. Seule une part du bénéfice est reversé ou l'ensemble. Parmi les bailleurs étudiés, les sociétaires attendent entre 3% de rendement à 30 millions d'euros. Certains acteurs se sont spécialisés dans les ménages dépendants des aides de l'État, s'assurant ainsi un revenu stable. Plus leur taille augmente, moins ils investissent dans les équipements de proximité (Krüger 2020).

#### Exemple d'entreprise à but lucratif :

|  |
|--|
| WSG – Wohnungs- und Siedlungs-GmbH   |
| - créée en 1950  |
| - Sociétaires :  |
| ○ Organisation sociale (représentant des utilisateurs)   |
| ○ Historiquement le second sociétaire était une banque VdK et aujourd'hui c'est une<br>Entreprise de logement : Bochum Bau |
| - Rendement attendu de 3,5%  |

<sup>72</sup>

Vonovia gmbH: <https://www.vonovia.de/de-de>

LEG gmbH: <https://www.leg-wohnen.de/>

- Siège social à Düsseldorf
- 2424 logements sur le *Land* de NRW
- 35 employés

### Les Coopératives d'habitat

Les coopératives gèrent 0,5% du stock de logements sociaux et 5% du stock de logements en 2018 (Housing Europe 2021b, 63). Les coopératives appartiennent et louent des logements à leurs coopérateurs qui achètent une part de la coopérative à leur entrée dans les lieux en plus de leur loyer mensuel. Les locataires sont coopérants et bénéficient des rendements de la coopérative d'habitat en fonction des statuts décidés en interne. Elles fonctionnent selon le modèle de « close shop », car il est nécessaire de payer pour y rentrer (Krüger 2020).

#### Exemple de coopérative d'habitat :

##### WBG von Lünen e.G

- Créée en 1937
- Coopérative d'habitat de forme eG
- Avec des filiales en gmbH pour la gestion du parc, la construction et la propriété de baux commerciaux
- Locataires sont coopérateurs
- Être rentable et reverser 4% aux coopérateurs
- 5 980 coopérateurs
- 4 700 logements dont 1 254 logements sont sociaux sur différentes communes du *Landkreis* Unna

### Des organismes municipaux

Les entreprises communales de l'habitat peuvent avoir toutes les formes juridiques présentées précédemment, mais sont généralement des *GmbH* avec comme propriétaires principaux une ou plusieurs communes ou *Landkreis*. Le logement municipal représente aujourd'hui près de 5% du stock de logements (Housing Europe 2021b) et 1 % du stock de logements sociaux.

#### Exemple d'organisme municipal :

##### Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft (UKBS)

- Entreprise communale de l'habitat en *GmbH*
- Appartient à 40% au *Landkreis* Unna et entre 14 et 2% aux différentes communes d'implantation (à peu près en fonction du nombre de logements)
- Présent sur 8 communes
- 2963 logements, dont 2884 logements sociaux
- 35 employés

#### 2.4. Un bien défini par son financement

La construction de logement social en Allemagne fait appel à des instruments financiers similaires aux exemples français et anglais.

Des financements pour l'investissement en contrepartie d'un conventionnement

Les bailleurs de NRW peuvent mobiliser des crédits à taux de 0,5% auprès des communes et *Landkreis*. Ces derniers sont les bureaux d'enregistrement des demandes avant d'être transmises au ministère de la construction et à la banque du *Land* qui attribue des crédits bonifiés comme nous pouvons le voir dans l'encadré suivant. En effet, en plus de bénéficier de taux réduits sur 25 à 30 ans pour la construction de logements, les bailleurs perçoivent des subventions de la NRW.BANK (*Tilgungsnachlässe*). Les promoteurs se voient ainsi offrir une partie du prêt. Cette bonification est rendue possible grâce aux fonds nationaux. La demande de fonds publics ou *öffentliche Förderungen* prends plusieurs mois, voire années. Les fonds à la rénovation et la réhabilitation proviennent de l'organisme de crédit national, le *Kreditanstalt für Wiederaufbau* (KfW).

Les bailleurs empruntent également auprès de banques privées pour construire. Les taux très bas et les conditions de crédit avantageuses des marchés privés des années 2010 ont été privilégiés par les constructeurs<sup>73</sup> faisant concurrence aux prêts publics. Ainsi les instruments de l'action publique dépendent des contextes. Si les bailleurs anglais nécessitent des prêts et des fonds privés pour continuer à construire du logement social et réaliser une de leurs activités principales, cela est différent pour les bailleurs allemands. Ces derniers peuvent continuer leur activité de construction pour le marché locatif privé avec les outils du marché sans avoir besoin de se contraindre à la réglementation d'un secteur plus rigide et normé.

NRW : Typologie et condition des crédits Mietwohnraumförderung – Neuschaffung



<sup>73</sup> L'enquête s'est arrêtée juste avant l'augmentation des taux et crédits.

Source : NRW.BANK Mietwohnraumförderung.

<https://www.nrwbank.de/de/foerderung/foerderprodukte/15346/mietwohnraumfoerderung---neuschaffung.html>

Ce qui est financé : logement locatif et espaces communs

Les conditions de financement : être un investisseur de NRW, un projet économiquement viable, respect des conditions de construction, taille minimale du bâtiment

Comment est-ce financé :

- Crédit de 25 à 30 ans en fonction de la durée de conventionnement du logement
- Taux : 0% les 5 premières années et 0,5% les années suivantes
- Bonification des taux de 30 à 40%
- Apport (financements autres ou fonds propres) de 10%

Montant des financements : Entre 1 820€/m<sup>2</sup> et 3 390€/m<sup>2</sup> (si en France le taux est plus bas pour les loyers les plus faibles, en Allemagne la bonification est plus importante).

(NRW.BANK 2023b)

### Conclusion du cas allemand

#### 12 Tableau de synthèse du système allemand de logement social

|  |   |
|--|---|
| Part du logement social dans l'offre globale de logement (State of Housing 2021) | 3%  |
| Part des locataires seniors  |   |
| Fournisseurs – Gestionnaires de logement social                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entreprise communale d'habitat (différent statut avec ou sans actionnaires)</li> <li>- Institutionnels (grands bailleurs) avec une part de logement social (qui peuvent être d'anciens bailleurs à but non lucratif issus des communes, branches industrielles, églises...)</li> <li>- Coopérative d'habitat (tailles diverses – à but non lucratif)</li> <li>- Personnes privées</li> </ul>   |
| Principaux IAP   | <p>IAP économique : Crédits bonifiés</p> <p>IAP législatif : réservation des logements</p>  |
| Période de transformation  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1995 : fin du concept de logement à but non lucratif <i>Wohngeimeinnützigkeit</i></li> <li>- Années 2000 : vente du parc à des investisseurs privés et baisse continue de la part de logements conventionnés</li> <li>- 2006 : politique du logement (social) devient une fonction des <i>Länder</i></li> <li>- Depuis 2010 : déficit croissant de logements en Allemagne et politique plus engagée des communes, <i>Länder</i> et de l'État fédéral (augmentation des subventions)</li> </ul> |
| Fonction du logement social  | Généraliste   |



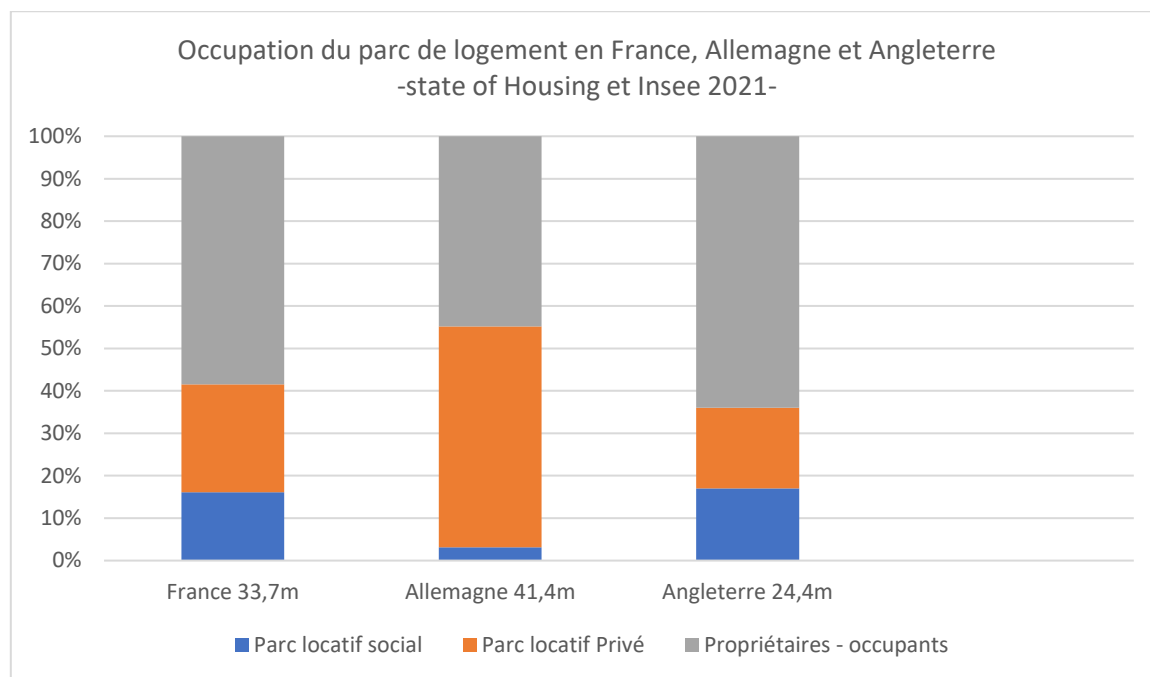
Le champ allemand de logement social paraît plus simple à décrire que les champs français et anglais. En effet, le terme logement social décrit avant tout un logement locatif publiquement financé. Il est également régulé par la législation, mais à une moindre mesure que pour la France et l'Angleterre. Il est défini par deux IAP. Les crédits bonifiés qui ont permis sa construction conditionnent son conventionnement et les loyers appliqués. Son modèle de financement influence également sur leur modèle d'attribution, sans être une institution centrale du modèle allemand à la différence du modèle anglais et français. Dans ces deux derniers cas, une législation et des procédures sont mises en place pour définir les droits de chaque acteur. En Allemagne, les bailleurs sont les seuls à attribuer les logements. Les transformations du secteur ont fait évoluer les relations de pouvoir entre les acteurs publics et les bailleurs de logements qui ne sont plus contraints qu'au champ de l'habitat social, à la différence de leurs confrères anglais et français. Si ces derniers ne produisent et gèrent, quasi que, du logement social, le parc de logement social est de plus en plus minoritaire dans le parc des bailleurs allemands. Ainsi, les personnes vieillissantes nombreuses dans le parc de logements des bailleurs de logements sociaux allemands vivent pour beaucoup dans des logements maintenant déconventionnés. En effet, rentrés dans les années 1960 – 1970, les crédits ont maintenant été remboursés. La question du changement démographique est centrale pour les bailleurs allemands dans un pays où 28% de la population a plus de 65 ans (Eurostat 2020) et où entre 1,5% (Cnav et Anah 2013) et 8% du parc de logement est adapté (KfW 2019b). De plus, à la différence des bailleurs anglais, ils ne sont pas, historiquement, caractérisés par leur offre de logements fléchés et accompagnés pour les personnes vieillissantes. Nous allons voir dans le chapitre suivant que d'autres acteurs sont ainsi présents sur le champ du maintien à domicile allemand. Le vieillissement des locataires correspond donc au vieillissement des locataires au sein de leurs logements familiaux. L'arrivée, de nouvelles personnes âgées, interroge sur la mobilité au sein du parc de logement (social) allemand et l'accompagnement de ce public spécifique.

13 Tableau comparatif des trois secteurs étudiés

|   | France   | Angleterre  | Allemagne   |
|---|--|---|---|
| Part du logement social                         | 16%  | 17%   | 3%  |
| Part des locataires seniors                     | 1/3 de plus de 60 ans  | 1/3 de plus de 55 ans   |   |
| Fournisseurs – Gestionnaires de logement social | Organismes HLM :<br>-Société privée SA d'HLM<br>-Organismes publics de l'habitat (OPH)<br>-Coopératives d'Habitat<br>- Société Mixte<br>Organismes soumis à conventionnement par | - <i>Council Homes</i> –<br>Organismes municipaux de l'habitat<br><br>Organismes reconnus comme Registered Social Landlords | -Entreprise communale d'habitat (différent statut avec ou sans actionnaire)<br><br>-Institutionnels (grands bailleurs) avec une part de logement social (qui peuvent être d'anciens bailleurs à but |

|                             |  |   |  |
|-----------------------------|--|---|--|
|                             | l'État par leurs CUS (art L441 CCH)  | -ALMO – Gestionnaire du parc municipal de logement<br><i>Housing Associations</i> (à but lucratif ou non)   | non lucratif issus des communes, branches industrielles, églises...)<br><br>-Coopérative d'habitat (tailles diverses – à but non lucratif)   |
| Principaux IAP              | IAP économique : Crédits publics à taux faible<br><br>IAP conventionnel : conventionnement des logements<br><br>IAP législatif : réglementation de l'attribution des logements   | IAP économique : Subventions à la construction et réduction d'impôt<br><br>IAP conventionnel : documents réglementaires pour <i>Homes England</i> et financeurs<br><br>IAP législatif : cotation des attributions   | IAP économique : Crédits bonifiés<br><br>IAP législatif : réservation des logements  |
| Période de transformation   | -Années 1990 : inspiration forte du secteur privé et baisses des financements publics<br>-Années 2000 : Autofinancement des nouveaux programmes<br>-2018 : RLS et Loi ELAN obligation de regroupement des organismes et baisse des loyers financés par l'APL | -En 1979, Housing Act : introduit l'idée de publics prioritaires.<br>-80-90 : Thatcherisme et libéralisation du système anglais<br><ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>Right to buy</i></li> <li>○ Vente en bloc de <i>Council Homes</i> à des <i>Housing Associations</i> (HA)</li> <li>○ Possibilité pour les HA d'emprunter sur les marchés</li> </ul> - 2000s : soutien au logement abordable<br><ul style="list-style-type: none"> <li>○ Logement communal est cédé à des HA</li> </ul> - 2020 : Politique de soutien au logement social | -1995 : fin du concept de logement à but non lucratif <i>Wohngeimeinnützigkeit</i><br>Années 2000 : vente du parc à des investisseurs privés et baisse continue de la part de logements conventionnés<br>2006 : politique du logement (social) devient une fonction des <i>Länder</i><br>Depuis 2010 : déficit croissant de logements en Allemagne et politique plus engagée des communes, <i>Länder</i> et de l'État fédéral (augmentation des subventions) |
| Fonction du logement social | Dualiste : contrôle du secteur par l'État pour éviter une concurrence du secteur privé<br>Généraliste avec une tendance de résidualisation   | Résiduel suite aux transformations entamées en 1979, malgré un parc de logement relativement important et une culture généraliste.  | Généraliste  |

29 Typologie du parc de logement par statut d'occupation



Pour résumer et comparer les trois pays étudiés, en France et en Angleterre l'habitat social est en partie défini par le type d'acteur qui le propose et le produit à la différence de l'Allemagne où seul l'objet compte. Cependant, si les bailleurs sociaux anglais et français sont fortement régulés en comparaison des bailleurs de logements sociaux allemands, on note pour les trois pays des bailleurs qui entretiennent des liens étroits avec les collectivités territoriales et doivent composer avec les politiques nationales et le fonctionnement du secteur privé. La complexité du secteur d'habitat social pousse à leur hybridation comme nous avons pu le percevoir à travers la diversité des formes juridiques et la diversification des sources de financements et d'activités que nous allons étudier dans la partie suivante (Sacranie 2012). Cette diversification des structures et modes de fonctionnement est à la fois forcée par l'État et une manière pour les organismes d'anticiper les changements de législation à venir (A. P. Blessing 2014)

Nous observons en France et en Angleterre des pays majoritairement de propriétaires avec un parc locatif privé et social de taille plus ou moins similaire et des acteurs du logement social définis par la loi. Le marché privé gagnant en importance, pour différentes raisons : une politique de rétrécissement du parc social en Angleterre et un accès à la propriété de plus en plus complexe dans les trois pays. Si l'ancien poids (quasi 30%) du logement social continue à peser sur la structure des loyers, son rôle diminue en Allemagne. Il est devenu quasi anecdotique avec 3% du parc de logement suite au dé-conventionnement massif de nombreux logements. Malgré des marchés de l'immobilier, des contextes sociaux et des conditions d'accès au parc social plus ou moins restrictives différents dans les trois pays, les acteurs s'accordent sur un manque de logement abordable.

Les conditions de ressources et de situation sociale et familiale paraissent les plus restrictives en Allemagne et les plus généreuses en France avec 60% de la population, pouvant avoir accès un logement PLUS. En Angleterre, le système d'attribution des logements, en priorisant les publics les plus fragiles dans les demandeurs, participe à la résidualisation du secteur. La France observe dans une moindre mesure le même phénomène, alors que les pratiques d'attribution des logements allemands par les bailleurs participent à l'inverse à un système généraliste du logement social qui peut venir contredire les textes législatifs. Les publics les plus fragiles ne sont pas forcément logés dans le parc social institutionnalisé comme nous allons le voir par la suite. Les personnes vieillissantes sont identifiées par les trois secteurs comme de possibles bénéficiaires. Elles représentent la recherche de mixité sociale à travers des ménages aux ressources élevés et des publics vulnérables à faibles ressources. Le chapitre suivant nous permet d'étudier les différentes politiques de la vieillesse et les réponses des États sociaux. Les demandeurs et locataires âgés profitent des activités des constructions adaptées et des activités de gestionnaires des bailleurs. Dans le chapitre suivant, nous nous intéressons aux politiques gérontologiques nationales auxquelles les bailleurs sont confrontés.

## Chapitre 4 : Les politiques vieillesse : cadres de l'analyse comparée

### RESUME

Dans ce quatrième chapitre, nous exposons les liens importants entre l'habitat et le vieillissement en nous appuyant sur les nombreux travaux sur l'habitat des personnes vieillissantes et les concepts théoriques de la gérontologie. Ce cadrage général et théorique du vieillissement facilite la compréhension des politiques gérontologiques en France, ses acteurs et le rôle qu'y joue l'habitat. Le cas français où l'État national et les collectivités territoriales se partagent le pouvoir sur les politiques gérontologiques avec les caisses de retraite sera comparé avec le champ allemand de la vieillesse caractérisé par le principe de subsidiarité avec des associations sociales\* (*Wohlfahrtsverbände*) très présentes dans le champ gérontologique et l'existence depuis les années 1990 d'une cinquième branche de la sécurité sociale avec des caisses de soins (*Pflegekasse*). Nous finirons avec le système beveridgien anglais en transformation avec une branche retraite, santé et dépendance qui façonnent la vieillesse outre-Manche.

### PLAN

|   |     |
|---|-----|
| Chapitre 4 : Les politiques vieillesse : cadres de l'analyse comparée .....                   | 156 |
| 1. Politiques vieillesse en France : des politiques orientées autour du concept de dépendance | 159 |
| 1.1. Quels habitats pour les seniors en France ? .....  | 159 |
| 1.2. Les risques de la vieillesse et les modèles d'État social .....                          | 164 |
| 1.3. La dépendance : sujet des politiques vieillesse en France .....                          | 168 |
| Conclusion intermédiaire du système gérontologique français .....                             | 171 |
| 2. Politiques vieillesse en Allemagne : Le risque dépendance institutionnalisé .....          | 172 |
| 2.1. Quels habitats pour les seniors en Allemagne ? .....                                     | 173 |
| 2.2. Les principes allemands de subsidiarité et corporatisme .....                            | 176 |
| 2.3. La <i>Pflegeversicherung</i> comme cinquième branche de l'assurance sociale allemande    | 178 |
| Conclusion intermédiaire du système gérontologique allemand .....                             | 182 |
| 3. Politiques vieillesse en Angleterre : entre la <i>NHS</i> et l'action sociale .....        | 183 |
| 3.1. Quels habitats pour les seniors en Angleterre ? .....                                    | 183 |
| 3.2. L'État social anglais : libéralisation d'un système dit beveridgien .....                | 184 |
| Conclusion intermédiaire du système anglais .....   | 193 |

Le concept de vieillesse et de vieillissement ne décrit pas la réalité, mais résulte de la représentation de pratiques sociales attribuées à une période de vie (Göckenjan 2020; Schroeter et Künemund 2020). En tant que critère de catégorisation, l'âge simplifie et gomme des situations sociales variées participant au développement de représentations de la vieillesse et de politiques publiques. Les représentations de la vieillesse apparaissent ainsi plus normatives que descriptives (Pichler 2010). À travers le temps et les situations, l'âge peut être une caractéristique positive ou négative. La vieillesse est actuellement définie par une tranche d'âge pivot, autour de 60 ans, qui a été déterminée comme le début de la vieillesse, dû au changement d'activité avec le passage à la retraite. Les retraites, instaurées en Europe à la sortie de la guerre, ont permis de changer le regard sur les personnes âgées en leur octroyant un statut. Les personnes âgées passent de personnes dépendantes de la société, sans utilité voire dangereuses éloignées de la société dans les hospices (Capuano 2018) à personnes financièrement indépendantes qui ont accédé au droit au repos et que l'on remercie à travers une pension de retraite pour leur participation et effort pour la société (Castel 2009; Göckenjan 2020). La retraite est synonyme de loisirs et repos et indirectement de vieillesse. Mais elle s'accompagne également d'une idée de perte de sens, de risque d'instabilité (des systèmes) et de perte d'autonomie (Marshall, Martin-Matthews, et McMullin 2016). Ainsi, les chercheurs et chercheuses sur le vieillissement relèvent un paradigme entre une vision biologique voire âgiste donc discriminante (R. N. Butler 1969) de la vieillesse qui associe l'avancée en âge à une augmentation inévitable des risques de maladies et de handicaps et la vision d'une vieillesse active et réussie qui nécessite un engagement contre les effets de la déprise de cette dernière (Settersten et Godlewski 2016, 268). Cette dernière vision se développe dans les années 1990 et devient hégémonique dans les politiques publiques et les instances internationales comme l'OMS (Settersten et Bengtson 2016). Les politiques vieillesse ciblent à la fois d'anciens salariés (Göckenjan 2020), des seniors autonomes qui doivent prévenir et combattre les effets biologiques de la vieillesse (Narushima, Liu, et Diestelkamp 2018) et les effets de la déprise et des seniors dépendants et vulnérables à accompagner, mais coûteux pour la société (Caradec 2022). La vieillesse active se présente comme une alternative à une vieillesse inutile et au poids de l'inactivité diffusée par des approches âgistes. Nous allons dans ce chapitre revenir sur les différentes politiques publiques qui influencent la vieillesse en France, Allemagne et Angleterre. Pour cela, nous présentons les différents modèles d'État social, avec les risques dépendances, retraites et santé. Ces différentes branches de la sécurité sociale seront plus ou moins détaillées selon les pays en fonction de leurs effets sur les conditions de vie et d'habitat des personnes âgées. Nous présenterons pour chaque pays, les conditions d'habitat des plus de 60 ans afin d'identifier le rôle de l'habitat dans les politiques gérontologiques et le poids du logement social ainsi que ses possibilités et limites auprès de ce public, à plus de 55% propriétaires (Department for Levelling Up, Housing and Communities 2022; INSEE 2021; Statistisches Bundesamt 2020b).

Le maintien à domicile et le vieillir chez soi sont particulièrement plébiscités depuis les années 2000, tant par les pouvoirs publics que par les habitants (Argoud 2017; Ennuyer 2014; Naumann et Oswald 2020) (Argoud 2017; Ennuyer 2014; Naumann et Oswald 2020). La notion

de "Ageing in place" qui intègre la notion d'espace et du lieu de vie dans l'étude du vieillissement des personnes est présente dans la recherche depuis les années 1990 avec des chercheurs comme Parmelee et Lawton ou encore Altman et Low (Naumann et Oswald 2020; Pani-Harreman et al. 2020; Settersten et Bengtson 2016). La notion de "*place*" difficilement traductible en français est simplifiée dans le contexte francophone en tant que « vieillir chez soi », « vieillir à domicile » ce qui recentre les questions autour de l'habitat, permettant de s'appuyer sur la richesse et la complexité de la notion d'habitat (Rosenberg 1980). En effet, la notion d'habitat regroupe plusieurs aspects du domicile que cela soit le logement, l'environnement physique et humain et l'habitant lui-même. L'idée de vieillir à domicile est liée à la notion de maintien à domicile qui devient un objectif des politiques publiques locales, nationales et internationales dès les années 2000. Le domicile, ou logement ordinaire<sup>74</sup> est présenté comme une alternative à la maison de retraite médicalisée et coûteuse. Cependant pour que le logement et l'environnement direct puissent compenser les limitations physiques, économiques ou cognitives liées au vieillissement et être une ressource du quotidien pour les habitants (Caradec et al. 2017), les politiques publiques doivent adapter et transformer un parc de logement. Cela passe également par des changements d'usages et de représentations (Pani-Harreman et al. 2020; Settersten et Godlewski 2016) afin de permettre à chacun.e de vieillir "*in the right place*" (Goland 2015). En effet, la structure actuelle du parc de logements ne permet pas, forcément, de faire rimer vieillir à domicile avec « bien vieillir ». Selon les données nationales des dernières années la part de logement adapté au vieillissement oscillerait entre 3% en Allemagne en 2010 (Nowossadeck et Engstler 2017), 6% en France en 2013 (Cnav et Anah 2013), à 9% en Angleterre en 2020 (Centre for Ageing Better 2022). Le parc de logement offre tout de même, dans les trois pays, une variété d'habitats, en termes de statuts d'occupation, de formes de ménages et de typologie d'habitats qui résulte de l'individualisation des parcours de vie (Guillemard 2010).

Nous allons dans un premier temps, nous intéresser aux politiques gérontologiques françaises afin de comprendre, en quoi elles influencent le maintien à domicile des personnes et cadrent le développement d'habitats spécifiques ou de services à destination des personnes âgées. Pour cela, nous allons d'abord nous intéresser aux caractéristiques de l'habitat des seniors en France avant de revenir sur le modèle d'État social français afin de comprendre le rôle des familles et de la politique française de la dépendance. Dans un second temps, nous étudierons le modèle allemand et les caractéristiques des habitats des Allemand.e.s âgés. Le modèle allemand est caractérisé par le principe de subsidiarité et le rôle central des *Wohlfahrtsverbände* ainsi que sa cinquième branche de sécurité sociale qui accompagne la perte d'autonomie des personnes. Nous terminerons avec le modèle anglais d'État social et son système national de santé et la politique d'accompagnement social des publics

---

<sup>74</sup> L'INSEE définit un logement ordinaire en « opposition à un logement en résidence offrant des services spécifiques (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, à vocation sociale, pour personnes handicapées...) ».

vulnérables à l'échelle des communes. Nous présenterons, en particulier, les acteurs intervenants sur la question de la dépendance.

## 1. Politiques vieillesse en France : des politiques orientées autour du concept de dépendance

Les conditions d'habitat des personnes vieillissantes dépendent, en partie, du modèle d'État social et des politiques sociales des pays. Nous présentons dans un premier temps les conditions d'habitat des personnes vieillissantes pour mieux comprendre les enjeux du maintien à domicile. Il est important de comprendre les raisons qui nous poussent à rester ou à partir d'un logement l'âge avançant, et comment les politiques de maintien à domicile peuvent jouer sur cette volonté ou capacité à rester à domicile. La politique de maintien à domicile et les moyens mis à disposition illustrent la vision d'État social français et du rôle de l'État et des familles. Nous terminons par la question de la dépendance si centrale dans les politiques gérontologiques françaises.

### 1.1. Quels habitats pour les seniors en France ?

Les politiques gérontologiques sont multiples et touchent l'ensemble des aspects de la société, comme la loi, dite, d'Adaptation de la Société au Vieillissement de 2016 (ASV) souhaite le défendre (Journal Officiel 2015). Cependant, au regard de notre sujet, nous nous concentrons sur les questions d'habitat et de perte d'autonomie de ces politiques publiques. Un aspect central des politiques gérontologiques françaises et européennes est celui du maintien à domicile. Si on parle en langue anglaise de *ageing in place* donc de vieillissement sur place, en France, la formule appuie sur l'action extérieure de « maintenir », de « conserver » une personne dans son domicile grâce à des interventions physiques ou humaines. Avant d'expliquer l'institutionnalisation des questions d'autonomie et de soutien à domicile dans les politiques gérontologiques, nous dresserons un portrait de l'habitat des seniors français.

#### 1.1.1. Quelques données sur le maintien à domicile en France

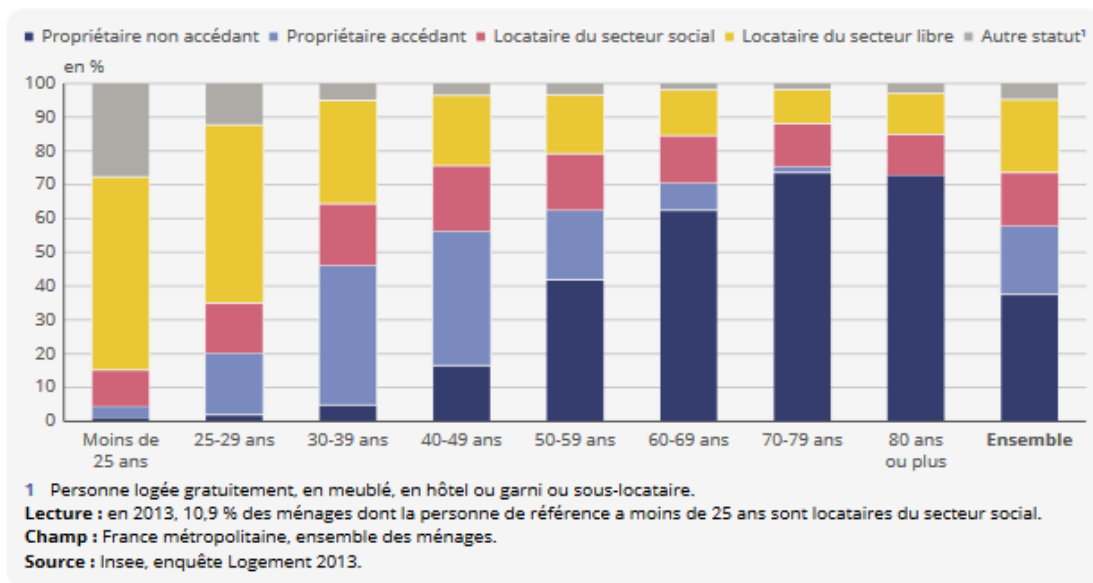
Plus de 60% des plus de 60 ans sont propriétaires en France et ils détiennent 60% du patrimoine immobilier français (INSEE 2021). 11% des 60 ans et plus sont locataires du parc social. Si entre 60 et 65 ans, 5% des propriétaires occupants doivent encore rembourser des emprunts, à 80 ans, l'ensemble des propriétaires (75%) ont fini de payer leurs emprunts (Insee 2017; INSEE 2021).

Cela s'explique et participe à un niveau de vie médian des retraités français légèrement supérieur à la moyenne nationale, même si une baisse des revenus s'observe vers 65 ans particulièrement pour les femmes. Le taux de pauvreté se situe à environ 9,5% pour 14,6%



dans l'ensemble de la population française et 35% au sein des locataires du parc social. Cependant, le taux de pauvreté a augmenté de 0,8 point parmi les retraités en 2018 suite au gel du point d'indice des retraites générales. De plus, 52,4% des bénéficiaires de l'Allocation de Solidarité pour les Personnes Agées (ASPA), touchant 906,81€ par mois, sont en situation de pauvreté monétaires (INSEE 2021).

30 Répartition des ménages par statut d'occupation selon l'âge de la personne de référence en 2013



Source : Graphique INSEE (INSEE 2021, 181)

### Une mobilité résidentielle qui diminue avec l'âge

La répartition entre propriétaires, locataires du parc public et privé n'évolue plus beaucoup passé 60 ans. En effet, l'âge avançant plus le nombre de déménagements baisse. Les Français de plus de 65 ans vivent en moyenne depuis plus de 28 ans dans leur logement pour 16 ans à tout âge confondu (Insee 2017, 107). Si déménagements il y a, ils ont généralement lieu au sein du département d'habitation des personnes pour se rapprocher des centres-villes ou de proches. Les déménagements vers les zones littorales ou touristiques restent rares malgré leur médiatisation et ne concernent que les revenus les plus élevés. Les personnes aux ressources suffisantes préfèrent, de plus, conserver les deux résidences (Aouici et Nowik 2021; Bernard-Hohm 2010; Caradec 2022; de Lapasse et Prévost 2021).

### Une mobilité résidentielle qui dépend du statut d'occupation

Cette faible mobilité lors de la vieillesse s'explique, à la fois, par une difficulté d'accès aux prêts bancaires passés l'âge de la retraite et des retraites insuffisantes pour devenir

propriétaires<sup>75</sup>(INSEE 2021). Enfin, dans le discours français de l'habitat, l'accès à la propriété correspond à l'aboutissement d'une carrière résidentielle (Fijalkow 2016, 46) où le parc social et privé ne sont que des tremplins vers cette dernière. La propriété immobilière est perçue comme un filet de sécurité contre les risques liés à la vieillesse. Le remboursement des emprunts permettrait d'économiser de futurs loyers lors de la baisse de ressources qu'induit la retraite et servirait de capital pour financer les besoins en soin (Helbrecht et Geilenkeuser 2012; Hirayama 2010). Cependant, cette propriété immobilière symbolise, souvent, un héritage à conserver intacte et à transmettre aux générations suivantes. Deux concepts s'opposent donc : en soutenant l'héritage et la propriété immobilière occupée, le modèle n'encourage pas à mobiliser le capital immobilier pour financer la perte d'autonomie et les dépenses de santé<sup>76</sup>. Le maintien à domicile signifie pour beaucoup d'habitants rester dans le logement ordinaire acquis et habité durant les années passées. Les hébergements spécialisés pour les personnes vieillissantes (dépendantes) sont associés à des lieux de perte de libertés et chers. Le logement social, et ses 30% de locataires de plus de 60 ans viennent interroger ces représentations et ces modèles de financement de la vieillesse. De plus, le choix et les possibilités d'habitat lors de la vieillesse résultent de parcours de vie de plus en plus individuels et uniques, ce qui rend, pour Marie-Anne Guillemard, difficile de parler d'une forme d'habitat des personnes âgées (Guillemard 2008). Des modèles d'habitat se développent pour les dernières décennies de la vie que cela soit de l'habitat regroupé, partagé, accompagné, participatif ou individuel (Clément, Rolland, et Thoen-Fabre 2007; Nowik et al. 2016).

#### Hébergement :

La loi française répartit les habitats seniors selon deux formes juridiques distinctes. D'un côté, ils sont définis selon leur statut d'occupation avec des logements occupés par des propriétaires-occupants, en location privée ou publique. Ils dépendent du code de la construction et de l'habitat (CCH) et sont régulés par le contrat de bail. La seconde typologie d'habitats regroupe les hébergements qui sont des formes d'habitat provisoire et dépendent, eux, du CCH et du Code de l'Action Sociale et des Familles (CASF). Ils **appartiennent à la catégorie des établissements et services sociaux et médico-sociaux** qui intègrent dans leur forme d'habitat un accompagnement social des personnes âgées. Le Conseil Départemental est en charge d'attribuer les autorisations d'ouverture et d'évaluer la qualité des prestations. Ainsi, si les logements donnent droit à l'APL (aide personnalisée au logement), les hébergements, eux, donnent droit à l'Aide Sociale à l'Hébergement (ASH). Si la première aide est versée par la caisse d'allocations familiales et dépend des revenus à l'instant T des

---

<sup>75</sup> De plus, les personnes habitant des hébergements spécifiques (résidences autonomie, EHPAD) ne sont plus pris en compte dans les statistiques françaises de l'INSEE sur l'habitat (Insee 2017)

<sup>76</sup> Les études montrent que le nombre de multipropriétaires est plus important chez les 60 ans et plus que les autres cohortes et que la vente ou la location de biens immobiliers secondaires est mobilisée pour financer un logement plus adapté ou des besoins en accompagnement.

personnes<sup>77</sup>, la seconde est versée par le département et peut être récupérée si les revenus du bénéficiaire augmentent ou à partir de l'héritage.

### 1.1.2. Pourquoi vouloir vieillir chez soi ?

L'idée de vieillir dans son logement, son chez-soi, est à la fois soutenue par les politiques publiques (Capuano 2018), comme nous allons le voir dans le paragraphe suivant, et représente, également, la volonté de la majorité des Français. Les sondages spécialisés parlent de 90 à 80% des Français souhaitant vieillir à domicile (ifop 2019; Jeanblanc 2012). Cette volonté de rester chez soi s'explique par différents facteurs. Ainsi, des chercheurs et chercheuses comme Anne Laferrère ont montré l'augmentation, avec l'âge, des coûts du déménagement (Caradec et al. 2017; Laferrère 2008). L'agrandissement de la famille, le rapprochement vers le lieu de travail ou des proches, le statut social sont des raisons de déménager auxquelles les logements des personnes vieillissantes n'ont plus à répondre. Le déménagement permet des économies financières, un rapprochement des services, mais induit également une perte en termes d'investissement social, économique et émotif dans le logement habité jusque-là. Plus la durée d'occupation augmente, plus nombreux sont les souvenirs et mémoires associés au lieu et le logement devient une partie de l'identité de l'habitant que l'on souhaite transmettre aux générations suivantes. Frédérique Trévidy parle d'identité-logement (Trévidy et al. 2011). Le logement devient un miroir de soi et de sa vie. En changer ou l'adapter revient à reconnaître que l'on a changé et que nos capacités ont pu diminuer<sup>78</sup>. De plus, le chez-soi est synonyme d'espace privé et de maîtrise de l'espace. Si l'espace extérieur peut paraître menaçant et compliqué, l'espace privé est perçu, lui, comme un espace que l'on peut continuer à contrôler. Le logement est à la fois un lieu de ressource et une ouverture vers le quartier. Il donne accès à des réseaux sociaux locaux et à un espace extérieur familial. Ainsi, en passant de la notion de *ageing at home* à *ageing in place*, la recherche anglophone appuie sur ce rôle du local et la volonté de personnes vieillissantes de surtout, rester dans un quartier afin de garder ces ressources variées (Bengtson et al. 2016; Buffel et Phillipson 2019; Pani-Harreman et al. 2020). L'intervention de personnel de santé, d'aidants familiaux peut être vécue comme une intrusion dans l'espace privé. Bernard Ennuyer décrit ainsi les risques et les limites des interventions à domicile transformant un espace de vie en espace de travail pour d'autres (Dreyer et al. 2017; Ennuyer 2014; Milligan 2009).

<sup>77</sup> Calcul sur les deux dernières années, puis un an depuis 2018

<sup>78</sup> Caroline Laborde et Caroline Grudzien définissent un logement adapté comme un logement avec des « modifications de l'intérieur et de l'extérieur immédiat dans le but d'améliorer son accessibilité et sa fonctionnalité » (Laborde et Grudzien 2016, 14). Un logement adapté est un logement avec des équipements spécifiques pour répondre à la dégradation de l'État de santé, la taille du ménage et les revenus du ménage (Lépori 2019, 81)

### 1.1.3. La politique de maintien à domicile en France

Depuis la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, les politiques partagent l'idée que le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie et dépendantes par les familles reviendrait moins cher que leur accueil dans des habitats avec des équipements spécifiques et des professionnels spécialisés. Les hospices et hôpitaux étaient occupés, jusqu'au XX<sup>ème</sup> siècle, seulement, par les personnes âgées pauvres et sans famille (Beauvoir 1970; Capuano 2018; Ennuyer 2014). Le rapport Laroque de 1962, qui illustre le début de la politique gérontologique française moderne<sup>79</sup>, identifie l'habitat comme un aspect important de la politique vieillesse et soutient ainsi le domicile et l'habitat par rapport à l'hébergement des personnes âgées (P. Laroque 1962). Si ce positionnement est partagé par les gouvernements successifs, il faudra attendre les années 2000 pour que le maintien à domicile (ordinaire) apparaisse dans les discours politiques et mode de financement comme la solution à soutenir (Argoud 2011; Capuano 2018). Dès les années 1970, des habitats autonomes pour personnes vieillissantes sont construits, mais sous forme d'habitats collectifs puis d'établissements médicalisés venant remplacer les hospices. L'image négative des hospices sera rapidement transposée à ces hébergements collectifs. Ces formes d'habitat sont favorisées durant les années 1970 et 1980 afin de loger le plus de monde possible à coûts réduits grâce à la mutualisation des espaces et des services (Argoud 2011). Dans les années 1980 et 1990, le maintien des personnes le plus longtemps possible chez elles est soutenu par la politique de soutien à l'emploi et de création d'un secteur de l'aide à la personne (Ennuyer 2014). L'accompagnement des personnes vieillissantes en perte d'autonomie étant vu jusqu'alors comme une fonction relevant des familles. La politique gérontologique s'adapte et se marie aux contraintes des politiques de l'emploi tout comme aux contraintes financières de construction. Ce constat pourra être refait au sein des deux autres pays étudiés. Durant les années 2000, les coûts d'hébergement augmentent et l'État perçoit le maintien à domicile dans le logement d'avant la vieillesse<sup>80</sup> ou dans un logement spécifique et adapté comme moins coûteux que l'entrée en hébergement. Cela s'explique par un investissement, à besoins égaux, moindre dans l'aide à domicile que dans les institutions (Capuano 2018). En France, en 2019, selon l'analyse de la CNSA, une chambre individuelle en EHPAD coûtait en moyenne 2 004 euros/mois (Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie 2021).

---

<sup>79</sup> Pierre Laroque est un haut fonctionnaire français qui entouré d'expert.e.s de la vieillesse a fait au début des années 1960 sur commande du gouvernement, un état des lieux de la vieillesse et de l'action gérontologique en France et en Europe et a proposé une politique volontariste. Le rapport est toujours cité et utilisé comme référence dans les politiques gérontologiques actuelles.

En parallèle du rapport Laroque, centrale pour la politique de maintien à domicile, l'instauration du système de retraite par répartition en 1945 marque l'autre pierre angulaire des politiques françaises de vieillissement.

<sup>80</sup> On pourrait ici associer la vieillesse au départ à la retraite, ou à l'apparition de premières restrictions physiques.

Depuis les années 2000, on note une volonté de rendre les logements plus accessibles aux personnes à mobilité réduite avec la loi de 2005, dite loi pour l'égalité des droits et des chances, qui rendait l'ensemble des logements neufs accessibles (Journal Officiel 2005) puis la loi dite ELAN de 2018 qui réduit leur nombre à 20% (Journal Officiel 2018). La loi dite ASV de 2015 identifie le logement et l'urbanisme comme des prérequis à la participation des personnes vieillissantes (Journal Officiel 2015). Le passage de la Prestation Spécifique Dépendance (PSD), comme aide sociale, à l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) universelle pour le financement des aides à domicile, puis sa revalorisation en 2016 participe à l'institutionnalisation de l'aide et du maintien à domicile (Desmartin 2015; Pouchadon et Martin 2018). Le rôle du domicile pourrait, de nouveau, être renforcé, suite à la création d'une cinquième branche de la sécurité sociale pour l'accompagnement de la dépendance en 2021.

## *1.2. Les risques de la vieillesse et les modèles d'État social*

### *1.2.1. Modèle libéral, Bismarkien, Beveridgien en Europe*

Le concept d'État social se développe au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle avec l'industrialisation de l'Europe et la reconnaissance des inégalités entre les membres de la nation. Afin d'assurer la production et la paix sociale, l'État est chargé de garantir des sécurités minimales à ses administré.e.s. Il les protège des risques élémentaires de ces nouvelles sociétés industrielles à travers des sécurités sociales et une redistribution des richesses (Giraud et Perrier 2022; Schmid 2009; 2021). Ces risques sociaux identifiés sont : la vieillesse, le chômage, la santé, les accidents et la dépendance. On parle pour chacun de ces aspects de branche de sécurité sociale (Esping-Andersen 1990; Ledoux 2015; Settersten et Bengtson 2016). L'accès à ces protections et services dépend de la définition des publics, de leur modèle de financement et fonctionnement. Ainsi, différents modèles d'État providence sont développés en fonction des rapports de pouvoir, leur modèle de financement et la place de la famille, comme détaillé dans l'introduction de cette première partie avec le modèle de Gosta Esping-Andersen<sup>81</sup> (Esping-Andersen 1990). Ces modèles sont des idéaux-types facilitant la comparaison entre pays.

Ainsi les modèles d'État social, d'inspiration européens sont divisés en trois groupes : le modèle libéral, le modèle bismarckien et le modèle beveridgien.

#### *Le modèle libéral*

Le premier modèle préconise une intervention limitée de l'État qui doit permettre au marché de se développer de manière à répondre aux besoins des citoyens et travailleurs en termes d'assurances et d'accompagnement des différents risques cités. Cela se concrétise par la

---

<sup>81</sup> Avec le modèle social-démocrate universaliste, le modèle corporatiste-conservateur (voir le modèle allemand) et le modèle libéral résiduel (voir le modèle anglais)

création d'assurance vie, assurances maladies privées et de fonds de retraite comme aux États-Unis et en Allemagne. Le coût de ces protections dépend du risque.

#### Le modèle bismarckien

Le modèle bismarckien ou assurantiel a été popularisé à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, en Allemagne, et permet la protection sociale grâce au travail. Les travailleurs et les entreprises cotisent aux différentes caisses, gérées par l'État, ou des organismes mixtes regroupant des représentants de salariés et du patronat pour en assurer la distribution. Il est similaire au modèle corporatiste-conservateur de Gosta Esping-Andersen (Esping-Andersen 1990). La participation financière des différents cotisants ne dépend pas du risque, mais de leur revenu. On a une socialisation du risque. Les travailleurs sont reconnus comme participants et membres à part entière de l'État (social) (Castel 2009). Les protections sociales et la citoyenneté sociale sont ainsi liées à l'activité professionnelle, ce qui en exclut les personnes éloignées de l'emploi, dont les personnes âgées.

Les réflexions sur les personnes vieillissantes et les systèmes de retraite ont évolué. Ainsi si les personnes âgées inaptées au travail étaient vues jusqu'au XX<sup>ème</sup> siècle comme des personnes déviantes et un risque pour la société, la mise en place de la branche des retraites après la Seconde Guerre Mondiale, dans les différents pays étudiés, symbolise un changement de regard. Les retraites ne dépendent plus de l'assistance publique pour les plus pauvres, mais sont pensées comme un remerciement légitime des travailleurs pour leurs années de labeur (Castel 2009; Hudson 2016). En ce qui concerne la branche de la dépendance, elle n'est pas encore généralisée à tous les pays. La France a voté sa création en 2020, mais ses contours restent encore abstraits.

#### Le modèle beveridgien

Le dernier modèle est le modèle beveridgien qui repose sur une gestion universelle et centralisée des risques par l'État. L'État est chargé de couvrir l'ensemble des citoyens sur les différents risques et d'assurer une protection uniforme (et minimale) pour tous, indépendamment de l'activité professionnelle. Ce système est généralement financé par l'impôt. On associe ce modèle au modèle anglais ou aux pays du Nord de l'Europe. Cependant, comme nous allons le voir plus en détail dans la partie 3 de ce chapitre, le modèle anglais est un système mixte. Les assurances privées et le marché complètent une protection minimale des pensions<sup>82</sup>, de la santé et de la dépendance.

Les modèles d'habitat pour les personnes vieillissantes et les modes d'interventions en leur sein dépendent de ces différents modèles d'État social.

---

<sup>82</sup> Le terme de pension de retraite met en avant le rôle de l'État dans ce modèle.

### 1.2.2. Un exemple français d'Etat social : les branches françaises de sécurités sociales

Les différentes formes de protection sociale française sont la vieillesse, le chômage, la santé, les accidents, la famille et la dépendance. Si la gestion des accidents, la santé et le chômage sont les premiers risques identifiés par les sociétés industrialisées, les derniers risques viennent plus tard, longuement associés au rôle des familles. En France, comme dans les deux autres pays étudiés, le modèle actuel de protections sociales a été mis en place à la fin de la Seconde guerre mondiale. La sécurité sociale pour la santé, la branche retraite et la branche familiale qui nous intéressent ici sont créées. Elles dépendent à la fois de cotisations sociales et salariales et de l'impôt. En 2020 est créée la branche dépendance gérée par la CNSA (Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie) dont le fonctionnement reste encore à être défini. Le soutien à la perte d'autonomie passe par l'Allocation Personnalisée à l'Autonomie (APA) qui est attribuée par les départements et nous y reviendrons à la page 166.

#### Le soutien aux personnes âgées : entre devoir moral et risque

Si les personnes vieillissantes sont vues jusqu'au XX<sup>ème</sup> siècle comme des risques pour la société par leur oisiveté et leurs faibles ressources, elles sont progressivement perçues et particulièrement à partir du milieu du XX<sup>ème</sup> siècle comme de « bons pauvres », des personnes vulnérables légitimes de l'aide sociale (Hudson 2016). Elles ne seraient pas responsables de leur situation à la différence d'autres publics comme les jeunes chômeurs. Ainsi, l'action sociale en direction des personnes vieillissantes est ressentie, à la fois comme un devoir vis-à-vis des parents et une manière de les remercier pour leur participation à la société. En France, cela est matérialisé par un système de retraite par répartition qui permet la collecte des fonds nécessaires aux paiements des retraites auprès des travailleurs actuels. Durant les années 1990 et la fin du plein emploi, la fin de carrière précoce des travailleurs est vue comme un moyen de libérer des emplois, pour les jeunes, sur le marché du travail. Depuis les années 2000, le coût des retraites et les risques de dépendance sont perçus comme des dangers économiques pour l'État social. Sa protection nécessiterait des changements comme des départs plus tardifs à la retraite et une nouvelle forme de prise en compte de la dépendance (Castel 2009; Hudson 2016; Weber 2017). La croissance du nombre de personnes de plus de 60 ans, avec l'augmentation des années de vie après 60 ans, est associée à un risque pour le contrat social et le contrat intergénérationnel. Les personnes vieillissantes après avoir symbolisé l'État social sont maintenant un risque pour celui-ci (Marshall, Martin-Matthews, et McMullin 2016; Myles 2002).

### 1.2.3. Le modèle français : entre Etat providence et familiariste

L'État social est également étudié sous le prisme des familles. Dans l'État providence universaliste de modèle socio-démocrate, peu de place est attribuée aux familles, mais ce n'est pas le cas dans les autres modèles. Dans le modèle Bismarckien (corporatiste-

conservateur) et Beveridgien, on observe une division genrée des rôles. L'accès à la protection sociale du ménage est rendu possible, grâce au travail salarié masculin du *bread-winner*, et l'accompagnement et le soin des personnes vulnérables est réalisé par le travail domestique des femmes (Auth 2019; Lépori 2019). Les pays dit familiaristes, ou du Sud de l'Europe, sont décrits par Gota Esping-Andersen et d'autres comme des pays où la protection sociale est portée par les solidarités familiales et entre générations et non par l'État (Esping-Andersen 1990; Moreno 2006). Ces modèles-types sont, également, mis à mal par des évolutions de législations dans les pays du Sud de l'Europe et le recours à des aidants professionnels. Les théories féministes critiquent ces modèles qui participent à la précarisation des femmes. Ainsi, le modèle français, sans être totalement identifié à un État familiariste, s'appuie et institutionnalise la solidarité familiale dans le droit. Les modèles de protection sociale étatique restent insuffisants et comptent sur l'intervention d'aidants familiaux. Ils deviennent des *care manager* en charge de coordonner l'intervention des différents acteurs autour des proches en perte d'autonomie (Pouchadon et Martin 2018; Rozez 2020).

#### Le devoir alimentaire des familles : de l'assistance sociale à l'aide universelle

La solidarité familiale a toujours été mise en avant pour financer la dépendance des aînés. Il est défendu un devoir moral d'aide aux aîné.e.s, qu'on oppose au risque que représenterait le développement d'aide sociale (généralisée) par l'État pour la solidarité intergénérationnelle. Sa mise en place aurait pour conséquence la fin de la participation des familles dans le soutien de leurs parents âgés. L'obligation de solidarité familiale s'appuie sur « L'obligation d'aide alimentaire imposée aux descendants » présente dans le code de la famille (Desmartin 2015). Ainsi, en France, l'aide aux aîné.e.s dépend du devoir alimentaire et du soutien des ascendant.e.s et descendant.e.s. Cela institutionnalise la solidarité intergénérationnelle. Les générations plus jeunes doivent un soutien au gîte et au couvert aux générations plus âgées. Ainsi, l'aide sociale à destination des personnes vieillissantes à faibles ressources est remboursée par le bénéficiaire si ses ressources augmentent ou auprès de ses descendant.e.s. L'Allocation de Solidarité aux Personnes Agées (ASPA) ou minimum vieillesse et l'ASH (aide à l'hébergement) est remboursée à partir de l'héritage. Afin d'assurer un héritage à leurs descendant.e.s, des ayants droit aux aides citées préfèrent ne pas les mobiliser et refuser une entrée en hébergement. L'APA sort l'aide à l'autonomie de l'assistance sociale et gagne ainsi en popularité et légitimité. L'aide aux personnes vieillissantes passe d'une aide compensatoire destinée aux plus pauvres à une aide proposée à toutes et tous en fonction d'une perte d'autonomie universelle. (Borgetto et Lafore 2007; Rozez 2020).

#### Discours sur la solidarité intergénérationnelle

Si un discours médiatique sur la perte de participation et de baisse de la solidarité intergénérationnelle se fait entendre, on observe, cependant, des liens forts entre les générations et une solidarité vers les générations les plus âgées mais également inversés. La



protection sociale et l'aide sociale à destination des personnes vieillissantes ne signifient pas la fin des échanges et de solidarité intergénérationnelle. Les études montrent au contraire une transformation des soutiens entre générations qui gagnent en qualité. Ils sont perçus comme choisis et basés sur l'affection par les parties prenantes et non plus comme un devoir, ce qui permet leur intensification (Caradec et al. 2017). Les générations plus âgées soutiennent les plus jeunes financièrement et participent à l'éducation et la garde des enfants (Kitzmann 2016; Weber, Gramain, et Gojard 2003). Les générations les plus jeunes accompagnent les plus âgés en cas de perte d'autonomie. Le rôle des femmes dans les familles reste, toujours, central, malgré une implication de plus en plus importante des hommes et un travail salarial féminin croissant (Auth 2019; Moreno 2006). L'action à destination des seniors est souvent vue en miroir à celle en direction des générations plus jeunes. Ainsi, un service civique solidarité seniors a été créé en 2021<sup>83</sup>. L'habitat intergénérationnel imaginé pour permettre aux personnes âgées et aux enfants de se rencontrer gagne également en popularité avec des projets comme les maisons de Marianne dont nous détaillons le modèle dans le chapitre 7.

### *1.3. La dépendance : sujet des politiques vieillesse en France*

La politique gérontologique est associée en France à l'idée de dépendance et de son accompagnement. La solidarité intergénérationnelle que nous avons citée précédemment aurait pour but de pallier à la perte d'autonomie des personnes vieillissantes. Ainsi, cette politique de la perte d'autonomie différencie les seniors autonomes des seniors « âgés » et des personnes en situation de handicap. Les personnes vieillissantes sont ciblées différemment par les politiques publiques. Les différents acteurs se partagent les compétences en matière de politique gérontologique.

#### *1.3.1. Les concepts d'autonomie et de dépendance*

Si depuis peu on parle d'autonomie en France, l'action publique perçoit les personnes en perte d'autonomie en fonction de l'aide extérieure qu'elles pourraient nécessiter. Durant les années 1980, le sujet devient central, porté aussi bien par les collectivités locales que par les associations de famille. Différents outils s'institutionnalisent, dont les grilles d'évaluation de la dépendance qui jaugent le besoin des personnes dont dépend le montant des aides attribuées.

Evaluation de la dépendance : GIR (Groupe Iso-Ressource)

---

<sup>83</sup> <https://www.service-civique.gouv.fr/accueillir-un-volontaire/enjeux-prioritaires-service-civique/solidarites-intergenerationnelles> (service civique 2023)

L'APA est attribuée par les départements en fonction de l'évaluation de la perte d'autonomie du demandeur et de ses ressources. L'évaluation des besoins d'accompagnement des personnes se fait dans son lieu d'habitation que cela soit son domicile ou un hébergement. Les sommes versées varient en fonction du niveau de besoin (6 niveaux identifiés comme sur la grille suivante) et elles sont minorées en fonction des ressources de la personne. Ainsi fin 2019, 10% des plus de 65 ans percevaient l'APA et 69% des 95 ans et plus (INSEE 2021). Ces aides facilitent l'intervention d'aides à domiciles et peuvent également selon les départements permettre l'achat ou la réalisation de travaux dans les logements.<sup>84</sup>

14 Systèmes d'Evaluation de la dépendance en France

| FRANCE  |   |  |  |
|---|---|--|--|
| Après 60 ans  | Grille AGGIR  | GIR 1  | <b>Présence continue nécessaire</b><br>(immobilisé en lit ou fauteuil ET facultés psychiques altérées)   |
|   | GIR 2   | <b>Assistance nécessaire pour les actes quotidiens OU surveillance permanente nécessaire</b><br>(immobilisé en lit ou fauteuil OU facultés psychiques altérées)                          |  |
|   | GIR 3   | <b>Aide de soin nécessaire plusieurs fois par jour</b><br>(Relative autonomie psychique MAIS autonomie motrice partielle)  |  |
|   | GIR 4   | <b>Aide nécessaire pour la toilette et l'habillage OU pour les soins et les repas</b><br>(Aide psychique nécessaire pour la levée et les transferts OU aide pour les soins et les repas) |  |
|   | GIR 5   | <b>Aide ponctuelle pour la toilette, les repas ou le ménage</b>  |  |
|   | GIR 6   | <b>Autonomie</b>   |  |
| Avant 60 ans<br><small>Ou entre 60 et 75 ans si le handicap est apparu avant 60 ans<br/>Ou jusqu'à la fin de l'activité professionnelle</small> | Liste des 19 activités de la PCH  | <b>Présenter une "difficulté absolue" ou deux "difficultés graves" parmi :</b>   |  |
|   |   | "Tâches et exigences générales, relations avec autrui"   | s'orienter dans le temps,<br>s'orienter dans l'espace,<br>gérer sa sécurité,<br>maîtriser son comportement dans ses relations avec autrui.   |
|   |   | "Mobilité - Manipulation"  | se mettre debout,<br>faire ses transferts,<br>marcher,<br>se déplacer (dans le logement, à l'extérieur),<br>avoir la préhension de la main dominante,<br>avoir la préhension de la main non dominante,<br>avoir des activités de motricité fine. |
|   |   | "Entretien personnel"  | se laver,<br>assurer l'élimination et utiliser les toilettes,<br>s'habiller / se déshabiller,<br>prendre ses repas (manger et boire).  |
| "Communication"   | parler,<br>entendre (percevoir les sons et comprendre),<br>voir (distinguer et identifier),<br>utiliser des appareils et techniques de communication. |  |  |

Durant les années 1990, le paradigme change et la politique gérontologique se met à soutenir la prévention des risques liés à la vieillesse auprès des seniors autonomes. Ainsi deux groupes cibles sont créés. Les seniors (jeunes) autonomes avec du pouvoir d'achat qui doivent se

<sup>84</sup> Par exemple une personne considérée comme GIR 4, nécessitant une intervention quotidienne pour la réalisation des actes du quotidien peut se faire financer l'équivalence de 40h d'aide ménagères par mois

préparer et anticiper leur future perte d'autonomie et « les vieux dépendants ». Dominique Argoud résume cette segmentation de la politique gérontologique selon le niveau de dépendance et l'investissement public à travers deux tendances. D'un côté, la politique française se marchandise avec le développement d'offre de services et d'activités pour cette nouvelle clientèle qui doit s'équiper. De l'autre, on observe une séniorisation avec la médicalisation du grand âge (Argoud 2017). En ciblant les personnes autonomes, l'État français soutient à la fois la vision de vieillissement actif de l'OMS et souhaite limiter ses dépenses (Argoud 2010; Chauvière 2017).

### 1.3.2. Deux champs distincts : le handicap et la vieillesse

En France la politique vieillesse et l'accompagnement de la dépendance est distincte de la politique du handicap. Cette séparation arbitraire des publics à l'âge fatidique des 60 ans bouge à travers les décennies selon des arguments économiques (Capuano 2018; Ennuyer 2014). Ils sont réunis sous la catégorie des « dépendants, contingents » quand cela permet de réduire les aides sociales et différenciés quand cela permet de réaliser des économies. Ainsi, après 1945 les grands infirmes et personnes âgées dépendantes sont assimilées et en 1995, les personnes âgées dépendantes (vieillissantes) sont exclues de la politique handicap. À l'expression « à « tout handicap » est ajouté à la loi « dont l'âge est inférieur à un âge fixé par un décret » (Capuano 2018, 249). Cette séparation a un impact sur la forme d'habitat des personnes. S'il est plus facile aujourd'hui de rester à son domicile lorsque l'on a le statut de « personne âgées dépendant », il est plus aisé pour une « personne handicapée » d'entrer en établissement. L'âge de la personne influence l'accès aux lieux de vie et aux services professionnels d'aide à domicile (Ennuyer 2014; Henrard 2010).

Le positionnement vis-à-vis de la dépendance de ces deux groupes s'explique, également, par l'intervention de groupes d'intérêts différents. Il existe, depuis la deuxième partie du XX<sup>ème</sup> siècle, un lobby important des familles de personnes en situation de handicap qui participe à la politique d'accompagnement de la prise en charge du handicap et au développement d'infrastructures et services, comme on le retrouvera dans les chapitres suivants. Ce travail de défense des intérêts « des personnes âgées dépendantes » reste limité malgré la surreprésentation des 60 ans et plus dans les instances de direction. Le lobby gris est peu puissant en tant que tel en France. Les personnes de plus de 60 ans s'engagent dans des organes de la société civile, comme les partis politiques ou les syndicats. Elles ne défendent pas seulement leur génération, mais des enjeux de société comme les retraites ou l'accès aux soins. Ils se distancient de l'image stigmatisante de la dépendance (Viriote-Durandal 2012).

### 1.3.3. Une répartition des pouvoirs entre les communes, les départements et les caisses de retraite

La loi, dite ASV, de 2015 structure cette nouvelle politique ainsi que le rôle des acteurs. Les Départements développent et appliquent des politiques seniors adaptées aux territoires, en accord avec les objectifs de l'État. Ils priorisent les actions à mener, programment l'installation des services et hébergements sur leur territoire. Ils coordonnent l'ensemble des acteurs et la répartition des financements pour la prévention, l'adaptation et la compensation de la perte d'autonomie et versent les allocations personnalisées d'autonomie (APA). Les collectivités territoriales, communes et intercommunalités, sont en contact direct des habitants. Elles mettent en place des politiques, plus ou moins volontaristes, à destination des seniors. Les caisses de retraite sont, elles, en charge, en plus du versement des retraites, de la prévention de la perte d'autonomie. Elles interviennent auprès des retraités.e.s autonomes à qui elles proposent des ateliers de prévention de la perte d'autonomie et investissent dans des projets collectifs de soutien à l'autonomie et la vie sociale. Les Départements sont, eux, chargés de l'action sociale sur les territoires. Si les communes peuvent innover dans leur accompagnement, les Départements sont plus contraints par la réglementation de l'action sociale (Borgetto et Lafore 2007). Ils accompagnent les publics vulnérables avec l'aide sociale et évaluent et attribuent l'APA. Nous détaillerons dans le chapitre suivant le rôle de chaque acteur.

#### *Conclusion intermédiaire du système gérontologique français*

##### *15 Caractéristiques de la politique gérontologique française*

|   |  |
|---|--|
| Acteurs de la politique de vieillissement | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Caisses de retraite : financement des retraites et de la prévention</li> <li>- Département comme acteur des politiques sociales</li> <li>- Municipalité (CCAS) et Intercommunalité : Mise en place de la solidarité à l'échelle des territoires</li> </ul>  |
| Dates clés                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rapport Laroque 1960 : Autonomie de la personne</li> <li>- Années 2000 : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Maintien à domicile comme objectif des politiques de vieillissement</li> <li>o Rôle central des acteurs territoriaux</li> </ul> </li> <li>- Loi ASV : identification des bailleurs sociaux comme acteurs à mobiliser</li> </ul> |
| Représentation de la vieillesse           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prévention, Maintien à domicile, Perte d'autonomie</li> <li>- Personnes autonomes vs. Personnes dépendantes</li> </ul>  |
| Personnes Agées et logement social        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développement de foyer logement dès les années 60</li> </ul>  |
| Modèle d'État social                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modèle mixte : Bismarckien, Beveridgien et familial</li> </ul>  |

La politique de vieillissement française se caractérise par une approche préventive et de gestion de la perte d'autonomie. Si le système assurantiel de retraite français permet, depuis son instauration en 1945, aux personnes vieillissantes d'être autonomes financièrement et de

participer à la société, il est aujourd'hui remis en question en raison de son coût et non de la réponse qu'il apporte à la perte d'autonomie. Les caisses de retraite s'adressent au senior autonome et indépendant correspondant à l'image du retraité.e quand l'action sociale des Départements vise la catégorie des personnes âgées en perte d'autonomie. Les Départements restent les acteurs principaux de cette cinquième branche dépendance officiellement créée en 2021. Les échelons locaux de l'action publique sont centraux dans cette politique gérontologique et participent à la répartition et à l'accès à l'action sociale. L'ensemble des politiques sociales et branches de la sécurité sociale sont organisées pour répondre à ces objectifs de prévention et de gestion de la perte d'autonomie et répartir des fonds limités selon les bénéficiaires. On observe une décorrélation entre l'origine d'un financement et les bénéficiaires et objectifs de l'action publique. Le modèle d'assurance vieillesse (retraite et dépendance) paraît passé d'un modèle bismarckien par répartition, suite à une activité professionnelle, à un modèle où l'État prend en charge de manière universelle l'accompagnement de la dépendance, indépendamment des formes de cotisation. Cependant, la prise en charge étatique de la perte d'autonomie ne couvre pas l'ensemble des besoins des personnes et compte sur l'accompagnement et la participation des familles. Ce changement de modèle peut créer une confusion pour des acteurs externes au secteur gérontologique comme les bailleurs sociaux. L'habitat et le maintien à domicile rentrent à la fois dans une approche préventive et curative de la perte d'autonomie, mais à travers des acteurs et dispositifs différents. Nous allons maintenant étudier le contexte allemand caractérisé par une branche dépendance institutionnalisée depuis une trentaine d'années.

## 2. Politiques vieillesse en Allemagne : Le risque dépendance institutionnalisé

Tout comme en France, les conditions d'habitat des seniors allemands interrogent les pouvoirs publics et la recherche. Elles influencent le « bien vieillir » des personnes, tout comme elles sont un marqueur des politiques gérontologiques allemandes. Dans cette partie nous dressons un portrait d'habitant.e.s seniors allemands à partir d'informations démographiques et sociologiques afin de comprendre les enjeux croisés des politiques de l'habitat et de la vieillesse. Par la suite, nous reviendrons sur les principes allemands de subsidiarité et de corporatisme qui participent à la constitution d'un réseau d'acteurs du vieillissement riche et à un secteur à différents niveaux. Enfin, nous terminerons sur le fonctionnement de la branche dépendance allemande, instaurée il y a plus de trente ans, qui repose, à la fois, sur la privatisation et la marchandisation du secteur du soin et le recours aux familles.

## 2.1. Quels habitats pour les seniors en Allemagne ?

Dans ce paragraphe nous présentons les grandes tendances de l'habitat des seniors allemands suivi par les tendances du maintien à domicile.

### 2.1.1. Des personnes vieillissantes propriétaires mais pas que

En Allemagne, 55% des 65 ans et plus sont propriétaires de leur logement alors que les propriétaires ne représentent que 42,5% de la population nationale totale. Une différence de 13 points persiste tout de même entre les *Länder* de l'ex-RFA et ceux de l'ex-RDA où la part des locataires reste plus importante chez les 40-85 ans (Nowossadeck et Engstler 2017). Similaire au cas français, la part de propriétaires baisse chez les 80 ans et plus et passe à 30% (Statistisches Bundesamt 2020b). Cette différence s'explique par des changements de statuts d'occupations et des départs vers des hébergements spécialisés, mais surtout par la baisse des ressources. Tout comme en France, le maintien dans un logement ordinaire est plébiscité, depuis les années 1990, après une politique de développement d'habitats spécifiques pour les personnes vieillissantes dans les années 1980. Ainsi, en 2019, 96% des 65 ans et plus vivent dans leur propre logement, que cela soit un logement ordinaire occupé de longue date ou dans un logement nouvellement adopté. Seul 4% des personnes de plus de 65 ans vivent donc dans un établissement médicalisé. Cela s'explique par une satisfaction du logement et une identification avec ce dernier (Naumann et Oswald 2020). En 20 ans, la part des ménages d'une personne a augmenté de plus de 17% chez les 60 ans et plus. Cela résulte de l'augmentation des décohabitations, des séparations, de la durée de veuvage et de la faible part de ménages intergénérationnels (seulement 6%).

### 2.1.2. Une mobilité résidentielle limitée et à destination de logements ordinaires

Les personnes souhaitent rester dans le quartier afin de conserver les liens et repères physiques et sociaux (Buffel et Phillipson 2019). Cependant, l'offre d'habitat adapté en termes architecturaux (*barrierenfrei*) et financiers n'est pas forcément au rendez-vous. Les personnes vieillissantes qui vivent dans des quartiers en voie de gentrification ne peuvent pas se permettre un logement adapté dans leur quartier d'origine, même plus petit, dû à l'augmentation des prix. Elles doivent pour cela, soit rester dans un logement non adapté ou quitter leur quartier. L'effet de la gentrification sur l'habitat des personnes vieillissantes vivant dans les centres-villes est un sujet, aussi bien de recherche que des discours politiques. Nous avons pu le percevoir à travers le discours de représentant.e.s politiques locaux allemand.e.s interviewé.e.s (Naumann et Oswald 2020). Les études montrent, ainsi, que les deux tiers des déménagements des 60 ans et plus se font à moins de 50 km de leur logement initial et ont pour but de se rapprocher des services. Le choix se porte majoritairement vers des logements familiaux ordinaires, partiellement adaptés. En effet, seulement 19,5% des plus de 65 ans allemands vivent dans un logement adapté, mais ils sont plus nombreux parmi ceux ayant

déménagé après 65 ans. Les déménagements vers des établissements médicalisés représentent 20% des déménagements et sont généralement subis suite à une hospitalisation ou l'intervention d'un professionnel de santé. Seul 1 à 3% des personnes qui changent de logement emménagent dans un habitat alternatif développé avec ou pour les personnes vieillissantes. Ces formes d'habitat alternatives, comme les *Wohnen mit Services* (Habitat accompagné) ont beau être soutenues par les pouvoirs publics locaux et nationaux et s'être développées sur certains territoires (Kricheldorf 2017; Naumann et Oswald 2020, 374), elles restent des niches comme nous allons le voir dans le chapitre 7. Ce constat est similaire en France, où la majorité des personnes vieillissantes vivent dans des logements ordinaires dont seulement 8% sont adaptés.

Enfin, pour faire le lien avec les lignes suivantes, les trois quarts des personnes considérées comme en perte d'autonomie (car recevant une aide de la *Pflegekasse*)<sup>85</sup> vivent à domicile (Auth 2019).

### 2.1.3. Des retraités aux ressources limitées

Alors qu'en France les retraité.e.s ont des ressources médianes supérieures à la moyenne générale de la population française, les ressources moyennes des Allemand.e.s de 65 ans et plus sont 15 points en dessous de la moyenne nationale. Si en France, en 2018, 8,4% des 60 ans et plus étaient sous le seuil de pauvreté<sup>86</sup> (14% de la population totale) (INSEE 2021), ils et elles sont 19,2% en Allemagne comme nous pouvons le voir sur le graphe suivant (Statistisches Bundesamt 2023)(Brettschneider et Klammer 2020). Les locataires, aux ressources plus faibles que les propriétaires en moyenne, sont les plus touchés par les risques de pauvreté. 4% des 65 ans et plus sont bénéficiaires du *Grundsicherung*, soit une allocation de revenu minimal,<sup>87</sup> et leur nombre augmente durant ces dernières années. Cette augmentation de la pauvreté au sein des personnes vieillissantes s'explique par une baisse des retraites, suite à la réforme de 2001. Les retraites ne sont pas indexées sur l'inflation et des montants faibles sont perçus par les personnes ayant gagné de faibles salaires, vécu des interruptions de carrière ou des carrières à mi-temps. Les pensions de retraite dépendent du salariat et des années de cotisation. Les femmes, qui ont arrêté de travailler pour s'occuper de leur famille, et qui ne bénéficient pas de réversion de pension suite à une séparation, sont particulièrement touchées par cette précarité. Le système de retraite allemand a été pensé autour de l'homme *bread winner*, chargé de l'assurance pour le couple. Cela a pour conséquence de renforcer les inégalités de genre lors de la vieillesse et d'accès aux ressources. Les personnes d'origine étrangère, dont les années de travail dans un autre pays ne sont pas reconnues, risquent, également, fortement de se retrouver, à la retraite, sous le seuil de pauvreté. Les Allemand.e.s de l'Est, qui ont subi des périodes de chômage suite à l'arrêt d'activités économiques dans les nouveaux Länder, sont, de même, touchés par la précarité.

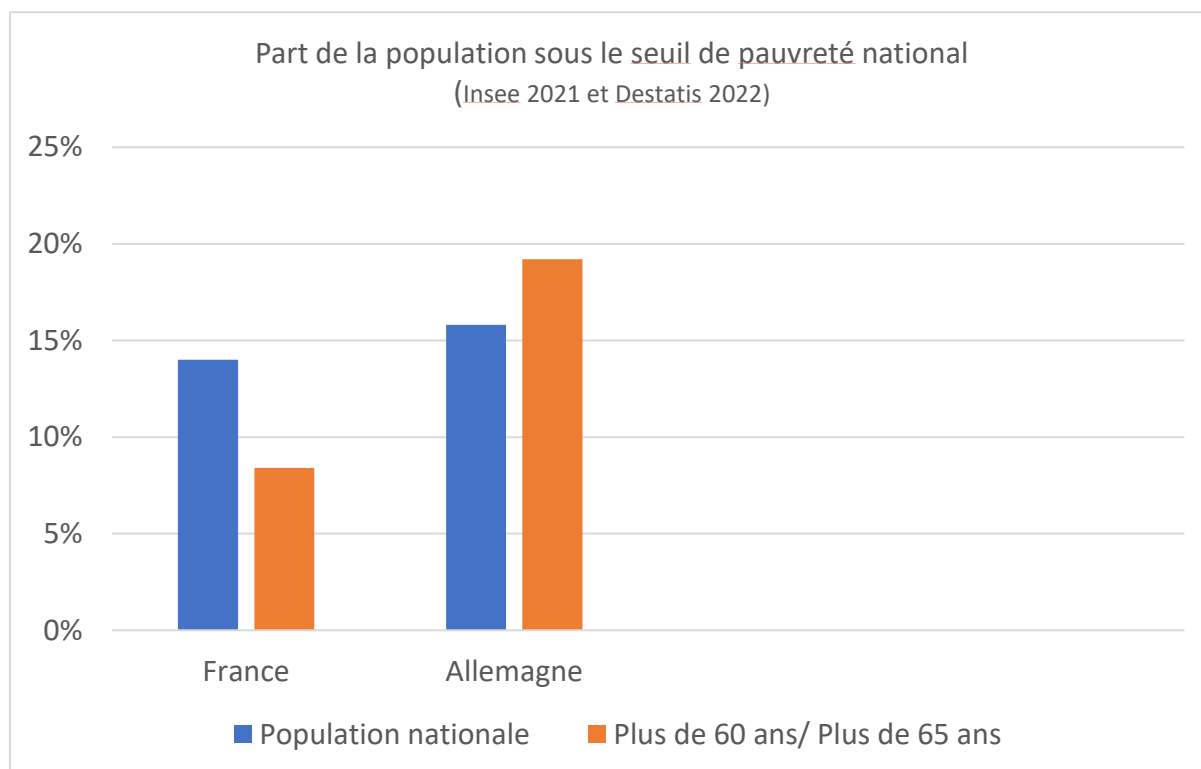
<sup>85</sup> Nous détaillons dans la partie suivante le fonctionnement de la caisse d'autonomie allemande

<sup>86</sup> Cela représente environ 805 euros par mois

<sup>87</sup> L'équivalent de l'allocation de solidarité pour les personnes âgées française

Enfin, les personnes ayant vécu des épisodes de rue, d'addiction, d'emprisonnement sont également plus vulnérables. Si l'accompagnement des travailleurs pauvres à la retraite est identifié comme un aspect des politiques de retraite allemandes, celui des autres groupes ne se traduit pas en mesures concrètes (Brettschneider et Klammer 2020). Ils sont pourtant les plus fragilisés par la perte d'autonomie.

31 Comparaison des taux de pauvreté parmi les populations allemandes et françaises de plus de 60 ans<sup>88</sup>



### Vieillesse et Migration :

Si en Allemagne, les seniors d'origine étrangère représentent 11,5% de la population, leur nombre va doubler d'ici 2030 (Brettschneider et Klammer 2020, 454; Horn, Schröer, et Schweppe 2020). Ils sont actuellement les oubliés des politiques seniors et publiques. En 2015, la politique d'intégration des réfugié.e.s passe par l'emploi et l'éducation excluant les personnes les plus âgées. Leurs conditions de vieillissement, d'intégration et d'habitat sont étudiées par la recherche (Enßle et Helbrecht 2021; Haacke et al. 2019) et intéressent les pouvoirs publics, mais ne se concrétisent pas (encore) en politique... En effet, les personnes âgées d'origine étrangère combinent, selon le principe d'intersectionnalité, de nombreuses difficultés liées à leur carrière, condition de vie et discrimination. La réalisation de tâches peu rémunérées et difficiles a détérioré leur santé et niveau de vie. Elles ont des besoins

<sup>88</sup> En raison de l'accès aux données démographiques, ce graphique n'a qu'une valeur informative. L'absence de la cohorte des 60 à 64 ans dans les chiffres allemands, groupe d'âge généralement aisé peut renforcer la différence de situation économique entre les seniors allemands et les seniors français.



d'accompagnement de la dépendance plus importants par rapport au reste de la population du même âge ainsi que des ressources plus faibles. Elles font moins appel à leur droit par manque d'accès et de connaissance et sont nombreuses à domicile. Enfin, l'aide à domicile est généralement réalisée par des aidants familiaux (féminins) (Enßle et Helbrecht 2021; Enßle-Reinhardt et Helbrecht 2022; Horn, Schröer, et Schweppe 2020).

#### 2.1.4. Quel maintien à domicile en Allemagne ?

84 % des personnes dépendantes allemandes, soit environ 4,17 millions de personnes, vivent à domicile et 55% d'entre elles ont 80 ans ou plus. Les 90 ans et plus bénéficient à 76% d'un accompagnement. Même si l'avancée en âge n'est pas automatiquement synonyme de perte d'autonomie, comme le montrent les 24% de 90 ans et plus encore autonomes, une corrélation est tout de même identifiable. De la même manière, les cohortes les plus âgées sont plus nombreuses à habiter des établissements médicalisés que les générations suivantes. Ainsi, 26% des 80 ans et plus habitent un établissement médicalisé (*Pflegeheimen*) pour 35% chez les 90 ans et plus. Près de la moitié des personnes dépendantes à domicile sont accompagnées seulement par des proches<sup>89</sup> aidants. La part des personnes dépendantes a fortement augmenté en Allemagne ces dernières années. Cela résulte, à la fois, de l'évolution démographique et de l'avancée en âge de la génération du Babyboom, tout comme de la redéfinition des critères de dépendances en 2017. Ainsi, le terme de dépendance est une construction sociale et évolue selon la législation. Entre 2019 et 2021, 0,83 million de personnes en plus ont été considérées comme dépendantes soit en tout 4,96 millions (5,6% de la population allemande). Il est intéressant de noter qu'environ 160 000 personnes en perte d'autonomie légère (premier grade) ne sont pas bénéficiaires d'aides. Elles ne font pas appel à leur droit, tout comme les 96,5% de personnes pouvant bénéficier d'une aide à l'adaptation de leur logement par la *Pflegekasse* (« 5 Millionen Pflegebedürftige zum Jahresende 2021 » s. d.; Auth 2019).

### 2.2. Les principes allemands de subsidiarité et de corporatisme

En Allemagne, la politique et l'action gérontologique sont réparties, à travers les échelles administratives, selon le principe de subsidiarité, afin de permettre à l'échelle la plus proche des bénéficiaires (voire les bénéficiaires eux-mêmes) d'intervenir. Pour cela, les associations d'action sociale (*Wohlfahrtsverbände* ou *freie/ gemeinnützige Träger*) ont un rôle privilégié dans l'accompagnement des publics vulnérables<sup>90</sup>. Dans le paragraphe suivant, nous reviendrons sur leur rôle de pourvoyeurs de services sociaux au nom de l'État social allemand.

<sup>89</sup> Ces personnes reçoivent de l'argent directement (*Pflegegeld*) qui leur sert à défrayer des proches aidants

<sup>90</sup> ou fragiles comme: les enfants, les jeunes, les personnes vieillissantes, les personnes en situation de handicap ou encore les personnes sans emploi ou sans logement...

En étant au contact direct des publics fragiles et représentés aux différents échelons décisionnaires, elles ont un rôle central dans le modèle corporatiste allemand (Schmid 2021).

### 2.2.1. La Subsidiarité entre l'État fédéral, les Länder, les communes, les *Wohlfahrtsverbände* et les familles

L'État fédéral allemand défend un modèle de subsidiarité entre les différents échelons de l'action publique. L'échelon supérieur doit permettre à l'échelon le plus proche des citoyens de prendre ses propres décisions. Cela passe par une décentralisation de l'action publique, un soutien financier, technique ou législatif vers les échelons inférieurs, afin qu'ils puissent mener à bien leur politique. Cette décentralisation est complétée par le soutien aux acteurs de la société civile au plus près des habitants. Ainsi, le principe de subsidiarité est concrétisé, en 2006, par le transfert de nombreuses compétences de l'État fédéral aux *Länder*: comme les politiques d'habitat et le renforcement de leur place dans l'action en faveur des personnes vieillissantes. La commune est l'échelon administratif le plus proche des habitants et adapte son action aux besoins de son territoire (G. M. Backes et Amrhein 2011). Elle est en charge de l'action sociale, de la solidarité nationale et intergénérationnelle. Les communes détiennent la compétence sociale, avec les *Sozialamt*, et accompagnent donc socialement leurs administrés, les plus jeunes et les plus âgés. L'action publique ne doit, en aucun cas, être une entrave à la liberté des personnes et à leur engagement. Ainsi, l'intervention de l'État ne remplace pas l'engagement des familles. On retrouve en Allemagne, comme en France, cette peur du remplacement des solidarités entre générations par l'intervention sociale (Auth 2019). Enfin, les personnes vieillissantes sont libres de leur lieu d'habitation.

Ainsi, le principe de subsidiarité a également permis, dès les années 1920, durant la République de Weimar, le développement des *freier Gemeinnützige Träger* qui proposent des services aux publics vulnérables (Backhaus-Maul 2002).

### 2.2.2. Les *Wohlfahrtsverbände* et leur rôle de pourvoyeurs de l'action sociale

Ces organismes de la société civile sont perçus par les communes et acteurs publics comme plus adaptés qu'eux à proposer des services publics et à accompagner socialement les habitants. Ils sont prestataires de services publics et gèrent des crèches, des accueils de jour, des hébergements pour les personnes vieillissantes, des centres médicalisés, des équipes de soin mobiles sur l'ensemble du territoire... Ces organismes à but non lucratif profitent d'un statut juridique particulier qui institutionnalise leur relation avec l'État social (Backhaus-Maul 2002). Ils sont généralement issus de mouvements religieux ou de travailleurs et sont organisés en fédérations. Les fédérations les plus importantes et les plus connues sont : *Arbeiterwohlfahrt (AWO)* issu du mouvement ouvrier, *Deutscher Caritas* issu de l'Église catholique, *Deutsches Rotes Kreuz*, la croix rouge allemande, *Diakonisches Werk* liée à l'Église protestante et le *Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband* qui regroupe différentes organisations. Elles sont organisées de manière pyramidale et ont des représentant.e.s à chaque échelon administratif, selon le modèle de réseaux verticaux des neo-institutionnalistes

(Jepperson et Meyer 1991). Elles participent à la définition des politiques sociales selon le principe de corporatisme allemand. Ce dernier inclut les représentants des différents groupes d'intérêts dans les discussions et le processus politique pour bénéficier de l'expertise des acteurs de terrains, mais également pour faciliter les compromis et l'application des politiques (Weßels 2002). Les *Wohlfahrtsverbände* se voient, et sont vues, à la fois, comme des représentantes du secteur social qu'elles dominent avec leurs 105 000 centres d'hébergement et 3,7 millions de places et comme porte-paroles des publics vulnérables qu'elles accompagnent (Schmid 2021). Elles partagent la connaissance du terrain, centralisent et rediffusent l'information. Elles sont des interlocutrices familières et uniques pour l'administration. Leur implantation à différents échelons politiques<sup>91</sup> renforce leur légitimité et réputation auprès des acteurs publics et privés, comme les bailleurs de logements sociaux ou les bénéficiaires. Leur positionnement de monopole a évolué avec l'instauration de la branche dépendance et la libéralisation du secteur du médico-social et de l'accompagnement social.

### 2.3. La *Pflegeversicherung* comme cinquième branche de l'assurance sociale allemande

L'assurance autonomie allemande s'adresse à toutes les personnes considérées comme nécessitant un accompagnement au quotidien sur une durée supérieure à 6 mois, indépendamment de leur âge. Elle est financée par la cotisation des salarié.e.s (Auth 2019; P. Laroque 1962). Nous revenons, dans les paragraphes qui suivent, sur son développement pour en comprendre les différents enjeux puis sur son fonctionnement. Enfin, nous terminerons sur le rôle de filet de sécurité que jouent les communes à destination des plus vulnérables.

#### 2.3.1. Histoire de la *Pflegeversicherung* : Qui paie ?

L'Allemagne possède, depuis 1994, une cinquième branche, la *Pflegeversicherung*, dans son système d'assurance sociale pour le financement de la dépendance. Son objectif est de financer des soins longue durée qui ne rentraient pas dans un traitement médical. *Pflege* signifie soin en Allemand<sup>92</sup>. Sa création fait suite à une vingtaine d'années de réflexions et de débats initiés par les assurances santé et les communes. Si les premières finançaient les dépenses médicales des personnes considérées comme en traitement et malades, l'accompagnement longue durée pour pallier une autonomie restreinte, lui ne l'était pas. Les communes couvraient ces dépenses, toujours plus importantes, à travers l'aide sociale, qu'elles continuent de gérer et d'attribuer. Au cours des années 1980, la question de l'autonomie des personnes devient un sujet politique et de négociation sur lequel les partis se

---

<sup>91</sup> Au cours de l'enquête, les *Wohlfahrtsverbände* sont cités par des intervenants à l'échelle d'un projet d'habitat, d'une commune, d'un *Landkreis* et d'un *Land* comme étant des interlocuteurs privilégiés.

<sup>92</sup> En France les réflexions autour de la cinquième branche créée officiellement en 2021 tournent, seulement, autour de la gestion de la dépendance des personnes vieillissantes et de leur accompagnement à l'autonomie

sont positionnés. En 1994, les caisses de soin (*Pflegekasse*) sont donc créées. Jusqu'en 2017, trois niveaux de prestation étaient proposés aux bénéficiaires de l'aide à l'autonomie en fonction de leurs besoins physiques. Depuis 2017, on parle de niveau de soin, en lien avec les besoins des personnes pour rester autonome dans les actions du quotidien. La notion du quotidien gagne en importance et les troubles cognitifs et psychiques sont pris en compte (Auth 2019).

16 Comparaison et équivalence des systèmes d'évaluation de la dépendance en France et en Allemagne

| Comparaison et équivalences des systèmes d'évaluation de la dépendance en France et en Allemagne  |                                  |  |  |  |   |                              |
|---|----------------------------------|--|--|--|---|------------------------------|
| FRANCE  |                                  |  | ALLEMAGNE  |  |   |                              |
| Après 60 ans  | Grille AGGIR                     | GIR 1  | Présence continue nécessaire   | Pflegrade (Niveaux de soin)  | 5 | Alitement                    |
|   |                                  | GIR 2  | Assistance nécessaire pour les actes quotidiens OU surveillance          |  | 4 | Haut niveau de dépendance    |
|   |                                  | GIR 3  | Aide de soin nécessaire plusieurs  |  | 3 | Perte d'autonomie importante |
|   |                                  | GIR 4  | Aide nécessaire pour la toilette et l'habillage OU pour les soins et les |  | 2 | Autonomie limitée            |
|   |                                  | GIR 5  | Aide ponctuelle pour la toilette, les repas ou le ménage                 |  | 1 | Peu de limites à l'autonomie |
|   |                                  | GIR 6  | Autonomie  |  |   |                              |
|   |                                  |  |  |  |   |                              |
|   |                                  |  |  |  |   |                              |
| Avant 60 ans<br><small>Ou entre 60 et 75 ans si le handicap est apparu avant 60 ans<br/>Ou jusqu'à la fin de l'activité professionnelle</small> | Liste des 19 activités de la PCH | "une" ou deux "difficultés graves" parmi :                 |  | Pour calculer le niveau d'aide nécessaire, l'expert médical prend en compte 6 domaines d'activités de la vie quotidienne : |   |                              |
|   |                                  | "Factes et s'orienter dans le temps,                       |  | La mobilité physique   |   |                              |
|   |                                  | s'orienter dans l'espace,                                  |  | Les capacités cognitives et communicatives   |   |                              |
|   |                                  | gérer sa sécurité,   |  | Le comportement et le "psychique"  |   |                              |
|   |                                  | maîtriser son comportement dans ses relations avec autrui. |  | Autonomie (dans les activités du quotidien)  |   |                              |
|   |                                  | "Mobilité - se mettre debout,                              |  | Autonomies (dans la gestion de la maladie)   |   |                              |
|   |                                  | faire ses transferts,                                      |  | Autonomie dans la gestion du quotidien et les contacts sociaux   |   |                              |
|   |                                  | marcher,   |  |  |   |                              |
|   |                                  | l'extérieur),  |  |  |   |                              |
|   |                                  | avoir la préhension de la main dominante,                  |  |  |   |                              |
|   |                                  | dominante,   |  |  |   |                              |
|   |                                  | avoir des activités de motricité fine.                     |  | Chacune des ces parties se voit attribuer des points de 1 à 3 pour définir le Pflegegrade.                                 |   |                              |
|   |                                  | "Entretien se laver,                                       |  |  |   |                              |
| toilettes,  |                                  |  |  |  |   |                              |
| s'habiller / se déshabiller,  |                                  |  |  |  |   |                              |
| prendre ses repas (manger et boire).  |                                  |  |  |  |   |                              |
| "Communications" parler,  |                                  |  |  |  |   |                              |
| comprendre),  |                                  |  |  |  |   |                              |
| voir (distinguer et identifier),  |                                  |  |  |  |   |                              |
| communication.  |                                  |  |  |  |   |                              |

Sources: Service-public.fr, Bundesgesundheitsministerium

### 2.3.2. La *Pflegeversicherung* : entre privatisation du secteur du *care* et protection sociale

Cette cinquième branche allemande de la sécurité sociale fonctionne sur un modèle assurantiel bismarckien. Le financement des prestations humaines et physiques d'accompagnement de la perte d'autonomie s'appuie sur les cotisations des employés et des entreprises en fonction des revenus aux caisses de soin.

Une cinquième branche avec sa propre législation

L'assurance dépendance est régie par le 11<sup>ème</sup> livre du code de l'action sociale (*Sozialgesetzbuch*) portant sur la *Soziale Pflegeversicherung* (Bundesgesetzblatt 1994). Elle s'applique sur l'ensemble du territoire allemand, mais les caisses de dépendance sont régionales (à l'échelle des *Länder*). Les décisions sont prises au niveau du *Bundestag* (parlement national) et du *Bundesregierung* (le gouvernement national). La politique dépendance est une compétence du ministère de la santé ou de celui des familles, mais le ministère du Travail intervient également régulièrement sur les différentes réformes (Schürmann 2019). On retrouve, comme pour le cas français, un lien entre politique de la vieillesse et politique de l'emploi.

Des caisses de soin comme financeurs

L'adhésion à la *Pflegekasse* est obligatoire quel que soit le statut professionnel du bénéficiaire. Elle peut avoir lieu au sein d'une caisse sociale (mutuelle) ou privée. Les prestations, auxquelles les bénéficiaires ont droit, sont identiques, ce qui n'est pas le cas pour l'assurance maladie.

La gestion de l'assurance dépendance revient aux caisses dépendances qui sont des branches des caisses de santé. Cette affiliation et l'évaluation de la perte d'autonomie par un expert médical envoyé par les caisses de dépendance illustre un lien fort avec le secteur médical. En France, c'est un acteur du médico-social qui est mandaté par les Départements pour évaluer les besoins. L'aspect médical paraît dominer en Allemagne quand en France le rôle de l'action sociale est plus central. Les activités couvertes concernent des aides humaines pour la réalisation des tâches du quotidien (hygiène, entretien de la maison...), mais également le financement d'aides techniques et de travaux d'adaptation des logements avec le *Pflegehilfsmittel und wohnumfeldverbessernde Massnahmen* et l'aménagement de logement collectif pour les personnes touchées de démences avec le *Wohngruppenzuschlag* (soit un surplus financier pour les groupes d'habitants regroupés)(Bundesgesetzblatt 2001). Les personnes vivant à domicile et en institution sont bénéficiaires d'allocations. Tout comme en France, des différences de montants s'observent. Les spécialistes allemands parlent, à la différence de la France, d'un système qui favoriserait le maintien à domicile (Auth 2019). Les interventions sont financées à l'acte<sup>93</sup>. De plus à la différence des caisses de retraite françaises,

---

<sup>93</sup> Comme en France avec les actes médicaux

les caisses d'autonomie n'ont pas de services sociaux, ne proposent pas d'aides sociales à leurs bénéficiaires et ne sont pas dans les réseaux partenariaux de la vieillesse ou de l'autonomie. Elles n'ont qu'un rôle de financeurs.

#### Ouverture à la concurrence du marché de l'aide à domicile

Avec la création de la cinquième branche, les prestations d'accompagnement sont ouvertes à la concurrence. Les *freien gemeinützigen Träger* (ou *Wohlfahrtsverbände*), qui sont les partenaires privilégiés de l'État allemand et des collectivités territoriales perdent leur statut privilégié de pourvoyeurs de l'accompagnement des personnes en perte d'autonomie. Elles sont, avant 1994, les prestataires des services médico-sociaux, maisons de retraite, hébergements médicalisés, services à domicile, accueils de jour... Aujourd'hui, 66 % des services d'aides à domicile sont réalisés par des entreprises qui se sont développées suite à la création des *Pflegekassen* et la mise en place de forfaits de prestations. Les travaux de Lena Schürmann montrent le développement de petites entreprises de soin, parallèlement aux grosses structures que sont les *Wohlfahrtsverbände* et qui regroupent de nombreux métiers. La création de la *Pflegekasse* a, à la fois, permis la professionnalisation des *Alterpfleger\*in* (aides soignants) mais est également responsable de la baisse des salaires du secteur avec l'apparition d'entreprises hors convention collective et de postes non qualifiés (Schürmann 2019).

La création de la *Pflegekasse* est vue comme un changement du modèle corporatiste allemand avec la baisse du pouvoir local et des *Wohlfahrtsverbände*. Les communes et l'État prévoient et organisent l'action sociale dont d'autres aspects pourraient également être ouverts à la concurrence. Actuellement, l'accompagnement des jeunes et de l'enfance (*Kinder und Jugendarbeit*) reste relativement préservé de la concurrence. La mise en place de la politique de dépendance est vue comme un tournant du modèle d'État social allemand et de sa libéralisation (Schürmann 2019).

#### Une branche autonomie qui s'appuie sur les familles

Tout comme en France et l'APA, les prestations couvertes par l'assurance autonomie ne sont pas suffisantes pour répondre à l'ensemble des besoins des personnes. La cinquième branche ne couvre que les besoins primaires. Il est attendu des personnes qu'elles participent financièrement aux soins et s'entourent d'aidants familiaux, non professionnels. Les allocations de la *Pflegekasse* peuvent payer, directement des professionnels, ou les bénéficiaires peuvent les toucher pour dédommager les aidants (*Pflegepersonen*), non professionnels. Il est ainsi souhaité que la solidarité familiale participe à l'accompagnement de la perte d'autonomie des personnes vieillissantes. Les travailleurs et travailleuses sans enfant cotisent à hauteur de 3,3% pour 3,05% pour ceux avec enfants, afin de combler le possible déficit futur de l'aide familiale (Auth 2019, 5). Ce positionnement est à interroger

sous l'angle du genre et de la surreprésentation des aidantes familiales et des inégalités que cela induit (Auth 2019)<sup>94</sup>.

### 2.3.3. Les municipalités : entre filet de sécurité et planificatrices

Dans les années 1970 à 1990, les communes s'alarmaient du poids toujours plus important de l'accompagnement de la perte d'autonomie sur leurs budgets de l'action sociale. Suite à l'instauration des caisses d'autonomie, leur rôle a évolué (Auth 2019; M. Laroque 2016). Les communes allemandes sont maintenant responsables de l'attribution et du versement de l'*Hilfe Zu Pflege* (l'aide au soin) à destination des personnes qui ne peuvent pas bénéficier de la *Pflegeversicherung* (Bundesgesetzblatt 1995). Elles sont exclues du système assurantiel, en raison de cotisations trop faibles, liées à des carrières hachées ou non reconnues, car réalisées en partie à l'étranger. Elle peut également venir en complément, de la *Pflegeversicherung* pour les petits revenus. Les dépenses couvertes par l'*Hilfe zu Pflege* correspondent à celle de la *Pflegeversicherung*. À travers l'*Hilfe zu Pflege*, les communes conservent l'exercice de l'action sociale. Les *Landkreise* et les *Kreisfreie Städte* planifient également la création des infrastructures nécessaires au bien vieillir et au vieillir à domicile. De plus, elles informent à travers les *Pflegestützpunkte* (les points d'information)<sup>95</sup> le public sur les droits et les offres d'accompagnement existants. Les communes allemandes ont, comme nous allons l'approfondir dans le chapitre suivant, un rôle central d'animatrices de réseaux de la vieillesse (G. M. Backes et Amrhein 2011).

#### Conclusion intermédiaire du système gérontologique allemand

##### 17 Caractéristiques de la politique gérontologique allemande

|   |   |
|---|---|
| Acteurs de la politique de vieillissement | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Commune/ <i>Landkreis</i> en charge des solidarités et de l'accompagnement des personnes</li> <li>- <i>Pflegekasse</i> : reconnaissance et financement de la perte d'autonomie</li> <li>- <i>Wohlfahrtsverbände</i> : pourvoyeurs de services et expertise du terrain</li> </ul> |
| Dates clés                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en place en 1992 d'un cinquième risque dépendance indépendamment de l'âge</li> <li>- Soutien au maintien à domicile dans les années 1990</li> </ul>   |
| Représentation de la vieillesse           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Autonomie : Approche basée sur le soin, soutien à l'autonomie sans différenciation liée à l'âge</li> <li>- Maintien à domicile</li> <li>- Personnes autonomes vs. Personnes dépendantes</li> <li>- Participantes à la vie de la cité</li> </ul>                                  |
| Personnes âgées et logement social        | Personnes âgées considérées comme des personnes vulnérables par la législation  |
| Modèle d'État social                      | Modèle bismarckien avec attente vis-à-vis des familles  |

<sup>94</sup> Diana Auth observe tout de même une évolution durant les 20 dernières années avec un rôle de plus en plus important des aidants masculins.

<sup>95</sup> Equivalent allemand des Centres Locaux D'Information et de Coordination gérontologique (CLIC) français

Les *Pflegekasse* financent et contrôlent les prestations d'accompagnement de la dépendance ; les communes, quant à elles, soutiennent le développement d'offres d'accompagnement et intègrent les questions de vieillissement à l'ensemble de leurs activités. Elles ne se concentrent pas, seulement, sur les questions de dépendance, mais adressent également, par exemple, les questions de participation et l'offre de logements adaptés (G. M. Backes et Amrhein 2011). La paupérisation des populations âgées paraît plus avancée en Allemagne qu'en France et nécessite l'intervention des communes et des *Sozialamt*. Les champs d'intervention des différents acteurs cités paraissent délimités et encadrés en Allemagne, quand ils se mélangent au sein des acteurs français. Cette répartition précise des rôles facilite l'identification des différents acteurs d'un secteur et l'intégration d'acteurs externes, tels les bailleurs de logements sociaux. En France, Dominique Argoud observe une séniorisation, marchandisation et territorialisation de la vieillesse (Argoud 2017). Le rôle central des collectivités territoriales dans les politiques gérontologiques et le développement du marché de l'aide à domicile, avec l'instauration de la branche dépendance, participent, en Allemagne, à la création d'un marché concurrentiel. Cependant, même si les bénéficiaires de l'aide à l'autonomie ont pour la majorité, plus de 70 ans, elle s'adresse à tous les âges et limite la séniorisation et médicalisation de la vieillesse. En continuité de la comparaison France, Allemagne, nous allons, maintenant, observer le contexte anglais.

### 3. Politiques vieillesse en Angleterre : entre la *NHS* et l'action sociale

Dans cette dernière partie sur l'Angleterre, nous présenterons rapidement les conditions d'habitat des personnes vieillissantes avant de revenir sur l'État social anglais et ses branches retraites, santé et dépendance. En effet, la libéralisation du système beveridgien et la place à part du système de santé anglais modulent les questions d'habitat et de maintien à domicile outre-Manche. L'entremêlement de la politique santé et de la politique d'action sociale est caractéristique du contexte anglais et joue sur le développement de services et d'habitats à destination des seniors. Nous étudions dans la deuxième partie, l'évolution de la prise en compte de la dépendance dans les politiques nationales et locales anglaises.

#### 3.1. *Quels habitats pour les seniors en Angleterre ?*

Près de 19% de la population anglaise a plus de 65 ans et elle sera plus de 22% d'ici 10 ans, soit plus de 12 millions de personnes. Ils sont propriétaires occupants à 78,6% et 15,7% locataires du parc social (Department for Levelling Up, Housing and Communities 2022, tab. AT\_4). Cela concrétise, à la fois, la tendance anglaise d'accès à la propriété et le constat partagé, dans les trois pays, de générations âgées plus nombreuses parmi les propriétaires occupants. La propriété immobilière est également pensée, en Angleterre, comme un moyen



d'assurer des ressources nécessaires à la vieillesse (Ogg et al. 2010)<sup>96</sup>. Cependant, le nombre de seniors vivant dans le parc locatif privé augmente, particulièrement au sein des cohortes seniors les plus jeunes. Parmi le groupe des 55-64 ans, ils étaient 4,1% à être locataires du parc privé en 2003 et ils sont plus de 11% en 2021 (Department for Levelling Up, Housing and Communities 2022, tab. AT\_4). Cette tendance commence, également, à s'observer dans les autres pays. Ces chiffres amplifient la sur-représentation des dépenses de logements dans le budget des ménages et les risques de santé liés à l'habitat. En effet, les statistiques anglaises montrent que les locataires âgés du parc privé anglais dépensent près de 50% de leurs ressources pour leur logement et 20% du parc privé est considéré comme insalubre, voire néfaste pour la santé. Si en France et en Allemagne, les réflexions autour de l'adaptation des logements au vieillissement portent surtout sur leur accessibilité physique, leur coût et leur adéquation avec la taille des ménages, en Angleterre ces aspects paraissent quasiment secondaires en comparaison des enjeux de décence et de chauffage. Ainsi, il est comptabilisé la mort de 9 000 personnes âgées comme suite de logements trop froids (Centre for Ageing Better 2022; Office for National Statistics 2023, 4).

Si l'on revient sur la structure de l'habitat, seulement 10% des logements anglais seraient accessibles pour les personnes à l'autonomie réduite. Le parc social participe activement à cette offre. Ainsi 14,5% des logements locatifs sociaux gérés par des municipalités ou des *housing associations* sont accessibles en fauteuils roulants et 19,5% adaptés (à la perte d'autonomie)<sup>97</sup> (Ministry of Housing Communities and Local Government 2020). Il est intéressant de noter que le parc des *Housing associations* est à 20% accessible en fauteuil roulant, mais 21% du parc des municipalités est adapté. Cela s'explique par l'âge du parc de ces deux typologies d'habitat. Enfin, suite à la privatisation du secteur du soin, le secteur privé propose, en 2017, 78% des places en hébergement pour les personnes vieillissantes (Lewis et West 2014).

### 3.2. L'État social anglais : libéralisation d'un système dit *beveridgien*

Les systèmes de protection de l'État social anglais sont financés différemment, selon les risques traités. La retraite est financée à travers la cotisation des employeurs, des salariés et de l'État selon un modèle assurantiel. Le système de santé est, lui, financé par l'impôt pour tous. Enfin, la dépendance et l'accompagnement social sont pris en charge par les communes à travers les taxes locales et des fonds nationaux. Nous allons, dans cette partie, revenir sur le fonctionnement, les objectifs et les possibles conséquences, pour les locataires âgés du parc social de ces politiques. Nous commençons par interroger un modèle de retraite comme filet

---

<sup>96</sup> Comme nous allons le voir plus tard, le capital immobilier occupé par les personnes nécessitant un accompagnement de leur perte d'autonomie, un hébergement médicalisé est pris en compte dans le financement de ces services.

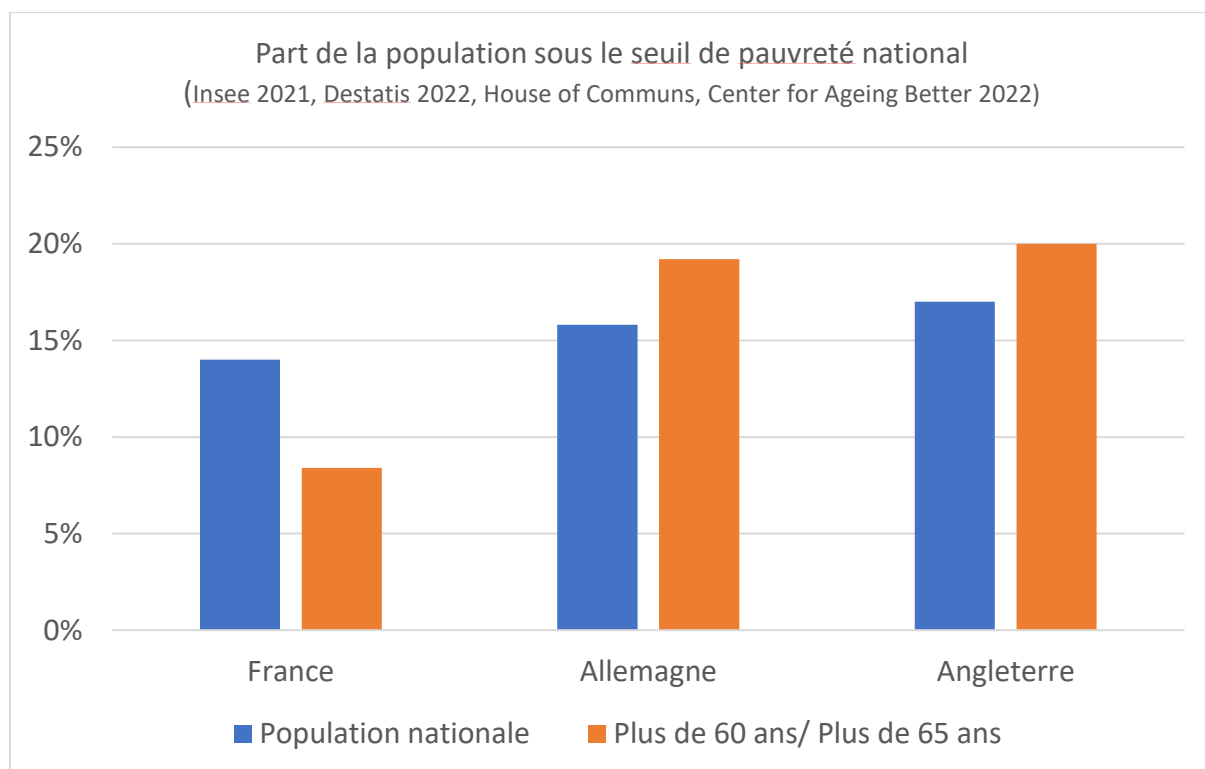
<sup>97</sup> Au moins un des cinq critères d'adaptation est appliqué

de sécurité puis le modèle universel de santé avant de finir sur les politiques d'accompagnement social des communes.

### 3.2.1. La branche retraite de la sécurité sociale anglaise : une augmentation des risques liés à la vieillesse

Les statistiques révèlent un risque de pauvreté qui augmente auprès des 60 ans et plus. Ainsi en 2019, 20% des plus de 65 ans vivaient sous le seuil de pauvreté, soit près de 2 millions de personnes (Brigid 2023, 6; Centre for Ageing Better 2022). Après avoir baissé dans les années 2000, la part des retraités sous le seuil de pauvreté réaugmente depuis 2011. Les inégalités entre les 20% de seniors les plus riches, dont les ressources ont doublé en 20 ans, et les plus pauvres, dont les ressources ont, elles, chuté de 30%, augmentent (Center for Ageing Better 2021, 11).

18 Comparaison des taux de pauvreté parmi les populations allemandes, françaises et anglaises de plus de 60 ans<sup>98</sup>



Cela s'explique, entre autres, par des retraites publiques (*state pensions*) pensées comme un simple filet de sécurité à compléter par d'autres sources de financement. Les retraites publiques, gérées par l'État représentent seulement 58% des ressources préalables du travail, elles sont particulièrement faibles pour les petites ressources et sont en dessous de la moyenne des retraites de l'OCDE (OECD 2021).

En effet, la retraite des Anglais est composée de plusieurs sources de financement afin d'assurer une retraite convenable à son bénéficiaire. Ainsi la *State Pension*, ou retraite

<sup>98</sup> En raison de l'accès aux données démographiques, ce graphique n'a qu'une valeur informative.

publique est formée des cotisations des salariés à la *National Insurance Contribution* (assurance nationale) et des employeurs. Tout travailleur gagnant plus de £242/semaine cotise en fonction de ses revenus. Les Anglais peuvent prendre leur retraite à 66 ans après avoir fait valoir leurs droits et avoir cotisé *a minima* 35 ans. Cependant, des personnes ne savent, ainsi, pas comment accéder à leur pension de £203,85/semaine soit environ 934 euros/mois. On retrouve l'idée d'une pension, comme filet de sécurité, identique à tous, complétée par deux autres types d'assurances retraite qui dépendent des salariés et employeurs (Age UK 2023; GOV.UK 2023b). Les entreprises doivent proposer des *workplace pension* à leurs salariés, employés pour une période longue et gagnant un salaire minimum. Les personnes qui travaillent sur des périodes courtes ou avec de faibles salaires peuvent se voir refuser ces cotisations, basées sur la participation financière du salarié, de l'employeur et de l'État (GOV.UK 2023d). Cette forme d'assurance retraite exclut les travailleurs les plus précaires confrontés à la dérégulation du marché de travail, avec des contrats de courtes périodes et peu rémunérés. Ils sont poussés à travailler plus longtemps afin d'assurer des ressources minimales (Centre for Ageing Better 2022). Enfin, le dernier type de retraite est la *personal pension* également organisée par l'employeur ou le salarié, mais cette fois-ci adossée à des fonds d'investissement dont le revenu dépend de la rentabilité de ces derniers. Elle est accessible à partir de 55 ans (GOV.UK 2023c).

En Angleterre comme en Allemagne, la vieillesse est associée à une vulnérabilité financière, alors qu'aujourd'hui, les plus de 60 ans français sont encore relativement protégés de la pauvreté. La réforme de la retraite de 2016 avec le recul de l'âge de départ, et des pensions faibles et inégales expliquerait la baisse de l'espérance de vie en Angleterre des dernières années (Centre for Ageing Better 2022). Cela a pour conséquence, l'augmentation des besoins en soin et en soutien. Ainsi en 2017, près de 15 millions de livres sont dépensées pour le soutien à l'autonomie de 870 000 personnes. 75% des personnes bénéficient d'une aide à domicile et 8% de la population nationale est considérée comme un aidant (Lewis et West 2014). Ces baisses de ressources influencent, également, directement les conditions d'habitation des personnes âgées et les champs d'action des acteurs de l'habitat social. Le changement de régime et la nécessité de faire valoir ses droits peuvent provoquer des retards de loyer ou la suppression de certaines aides.

Dans les paragraphes suivants, nous présentons les deux autres branches anglaises qui interviennent dans la gestion de la perte d'autonomie.

### 3.2.2. Le National Health System (NHS) : un système universel de santé

À la différence de l'assurance retraite, le système de santé anglais propose un service médical gratuit pour l'ensemble de la population anglaise. Le système est financé par l'impôt général. Le NHS a été créé en 1946, au lendemain de la seconde guerre mondiale, pour offrir des services médicaux identiques, de qualité et gratuits à l'ensemble des Anglais (Klein 2019).

Ce système qui a fait la fierté de l'Angleterre pour son caractère unique et progressif s'est développé autour de l'hôpital et du *primary care* (le premier niveau de soin)<sup>99</sup>.

Cependant, des visions différentes du modèle politique du soin médical et social s'opposent rapidement et restent d'actualité. D'un côté, les défenseurs de la concurrence souhaitent un modèle qui permet au patient d'exercer son libre choix en opposition à un modèle technocrate et paternaliste. Les protecteurs du modèle initial de la NHS relèvent, eux, une inégalité entre les patients dans leurs capacités à choisir : capacités physiques, psychiques et financières. Ils prônent l'idée de justice redistributive et de solidarité sociale (Gorsky 2008, 432).

#### Mise en concurrence et évaluation par l'objectif

L'aspect technocrate du système, son coût et ses manquements sont rapidement critiqués par le parti conservateur. Le système est restructuré, en 1994, avec l'instauration d'un nouveau système de gestion suite à l'intervention de consultants en management. La notion de qualité et de contrôle des dépenses est renforcée durant les années 1980 et 1990 avec Margaret Thatcher puis le new Labour de Tony Blair. Ils voient, dans la mise en concurrence et la stratégie à l'objectif chiffré, un moyen d'améliorer la qualité et d'assurer les besoins des patients. La NHS commande et achète des soins au secteur privé et met les différents organismes publics en concurrence selon les mécanismes du NMP et la recherche d'économie (Forbes, Evans, et Scott 2010; Gorsky 2008; Klein 2019). La politique médicale est centralisée avec un système top-down de santé dont l'organisation et le fonctionnement traduisent des décisions politiques nationales, qui défendent, pourtant, une approche locale. La NHS est une agence publique indépendante du ministère de la Santé organisée en échelon. Elle redistribue un budget aux différentes entités, hôpitaux et groupement de médecins généralistes (Gorsky 2008, 443).

#### Un financement entre privatisation et sanctuarisation

Comme pour la retraite, les Anglais sont incités à faire appel à des assurances privées de soin pour financer leurs dépenses et à mobiliser le secteur privé. Les médicaments sont gratuits pour les enfants, les personnes à faibles ressources et les personnes de plus de 60 ans. L'aspect universel et gratuit du soin médical procure un rôle particulier à ce secteur, que l'on ne retrouve pas dans l'accompagnement de la dépendance. Il est, cependant, envisagé un recul de l'âge de gratuité des médicaments pour le faire correspondre à l'âge de départ à la retraite (66 ans) (Forbes, Evans, et Scott 2010). Cela aurait pour conséquence de pénaliser les personnes les plus vulnérables aux ressources les plus faibles, qui sont touchées plus jeunes par des problèmes médicaux. Les logements sociaux pour seniors sont, pour cette raison, ouverts à partir de 55 ans.

Malgré les nombreuses critiques faites à la NHS, la pandémie du COVID a, à la fois, montré les limites du système, mais également l'attachement des Anglais à leur système de santé et à ses

---

<sup>99</sup> En français on parlerait de médecine de ville

professionnels comme la photo ci-bas l'illustre. En comparaison avec les autres branches de l'État social et politiques publiques, le système de santé paraît avoir été relativement préservé de la baisse des financements de l'État. En effet, comme nous allons le voir, la NHS avec le *Health and Social care act* de 2014 se retrouve à financer l'action sociale locale (Forbes, Evans, et Scott 2010).

1: Fresque murale en l'honneur de la NHS et des soignants lors de l'épidémie de COVID. Photo prise à Bolton le 19/10/2021

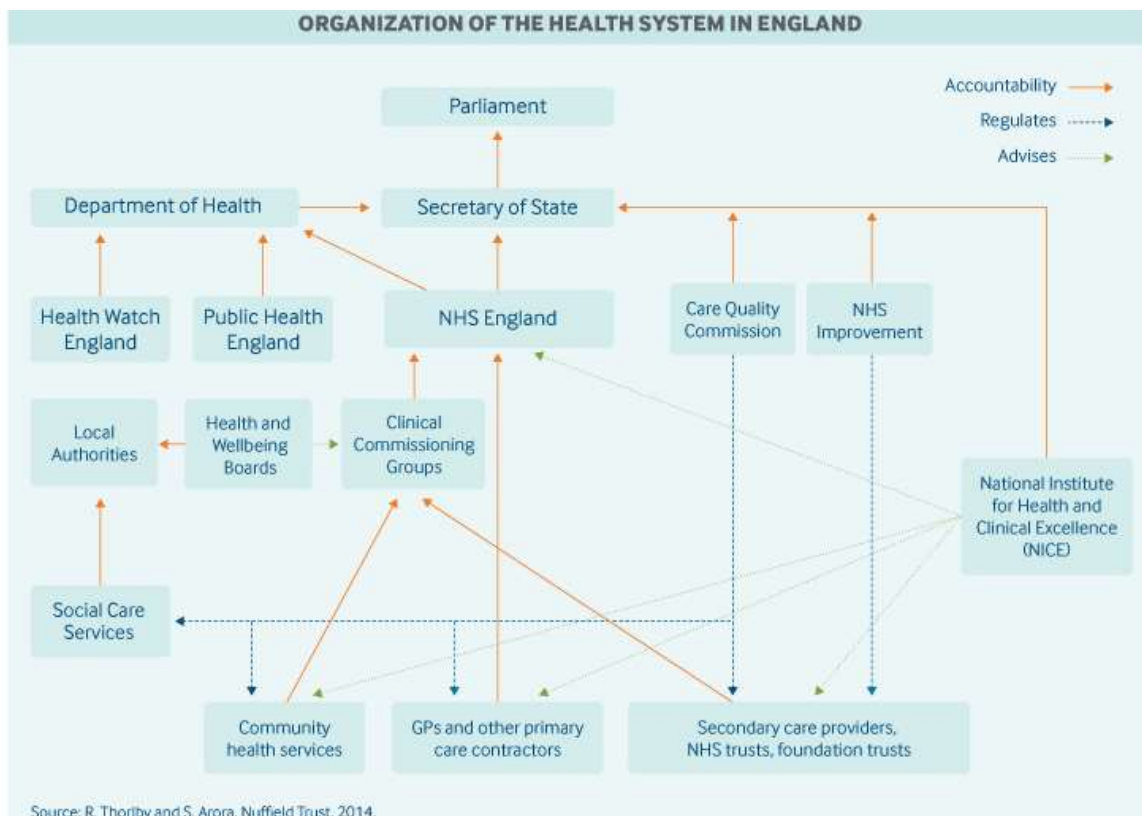


#### La place des personnes vieillissantes dans la politique de la NHS

Si les personnes âgées ont été identifiées à la création de la NHS comme un public central du système de santé, au regard de leur besoin en accompagnement, elles ont rapidement été perçues comme bloquant l'accès au soin pour d'autres patients. Elles occupaient des lits trop longtemps ou multipliaient les rendez-vous. Les médecins généralistes ont ainsi eu le rôle, dans les années 1960-1970 et encore aujourd'hui, de *gate keeper*. Ils limitent l'accès au système hospitalier aux réelles nécessités (Humphries 2015; Klein 2019). La NHS et ses acteurs défendaient ainsi l'idée de *social care* plutôt que de *medical care* avec le maintien à domicile ou le développement de *nursing home* (maisons de retraite) afin de désengorger le système de soin. La notion de dépendance se développe ainsi dans les années 1970. Dans les travaux sur le système de santé, la volonté des personnes à rester à domicile n'est pas abordée. Le choix de laisser aux communes le rôle d'accompagnement du soin longue durée apparaît surtout comme un moyen de réduire les dépenses de la NHS. Un positionnement similaire a mené à la création des *Pflegekassen* en Allemagne. Ainsi, entre 1974 et 2003, les communes sont chargées de gérer le soin social (ou accompagnement), en particulier, des personnes vieillissantes (Humphries 2015).

En 2014, on observe un changement de politique avec le *Health and social care act* et la réintégration du NHS dans l'accompagnement longue durée des personnes vulnérables, dont les personnes vieillissantes et les personnes victimes de troubles mentaux. Les communes et les médecins deviennent responsables de la prévention des troubles. Les besoins doivent être anticipés afin d'éviter une réponse curative par la NHS. Pour cela est souhaité le développement de réseau intégré (*Integrated care System*), pour limiter les silos du *social care* et du *medical care*. Les médecins généralistes sont au centre de cet *integrated care ou primary network* et font le lien entre les services d'aides à domicile, les communes et l'hôpital. Des réseaux pré-existants sont redéfinis, repensés. Un rôle central est attribué aux NHS locales. Le *Health and social care act* défend une santé et un soin plus proches des personnes et intégrant tous les acteurs, que cela soit le secteur associatif ou encore les pharmaciens (Forbes, Evans, et Scott 2010; Lewis et West 2014; Miller, Glasby, et Dickinson 2021). Ces transformations locales sont, ici encore, la marque d'une politique descendante de l'État anglais sur les questions de santé et d'accompagnement social. Ces changements de politique et d'échelle de réseau ont pour conséquence des réorganisations fréquentes qui fragilisent les échanges entre acteurs. Le schéma réalisé par le *Nuffield Trust* ci-bas résume à la fois les échanges entre le secteur du *medical* et du *social care* et l'organisation hiérarchique de ces secteurs.

32 Schéma de l'organisation des secteurs du soin (social et médical) en Angleterre :



<https://www.commonwealthfund.org/international-health-policy-center/countries/england> 2023 (mise à jour 2020)

### 3.2.3. La politique du *adult social care* : le parent pauvre de l'État social anglais

Le modèle d'état social anglais s'est développé en parallèle de la notion de *care* qui désigne l'accompagnement des personnes dans un contexte médical, *medical care*, avec l'intervention d'infirmiers et infirmières ou de *social care* avec un accompagnement social du quotidien des populations vulnérables. Ainsi, en Angleterre le *social care* définit généralement l'ensemble des actes de soutien du quotidien afin de répondre aux besoins liés au vieillissement, aux maladies, aux problèmes de santé physique et mentale et aux problèmes liés à la consommation de drogues. Cela peut avoir lieu dans des espaces spécialisés comme des hébergements ou des accueils de jour ou à domicile grâce à l'intervention humaine ou des équipements et adaptations comme le portage de repas à domicile. Cela désigne les différentes étapes du processus d'accompagnement de l'identification des besoins (*need assessments*), la mobilisation des ressources disponibles, son financement et son organisation (Humphries et al. 2016, 6). *L'adult social care* est similaire à l'action sociale française et aux activités des CCAS. *L'adult social care* anglais est une des politiques centrales de soutien aux personnes vieillissantes. Nous revenons dans les lignes qui suivent sur ces spécificités.

#### Les communes responsables de *l'adult social care*

Les communes ont, à la fois, un rôle de définition du cadre de l'action sociale, de son financement et de l'organisation locale du secteur. Elles sont commanditaires de l'aide, et, depuis les années 1990, de moins en moins, prestataires de services. En effet, à cette période, l'État défend l'ouverture au secteur privé afin d'améliorer la qualité. Ainsi, en 1993, seulement 5% des services étaient proposés par le secteur privé pour représenter, en 2011, 81% de l'activité (Lewis et West 2014, 2). Ils sont plus de 19 000 organismes en 2016 de tailles diverses et au statut juridique tout autant divers (Humphries et al. 2016, 6). Ainsi, dès les années 1990, les communes sont confrontées à la baisse de leurs ressources, cantonnées à un rôle de contrôleuses d'un secteur qui se privatise, tout en observant l'augmentation des personnes nécessitant un accompagnement. Elles limitent leurs dépenses en passant à un système de grille tarifaire de prestation, plutôt qu'une analyse individuelle des besoins de la personne. Des standards de qualité et de services sont également intégrés, dans les années 1990 et 2000, par le gouvernement de Tony Blair, au secteur de *l'adult social care*. Les communes paient les services aux fournisseurs selon un barème qui monétarise les différents actes. Les organismes d'aide à domicile doivent rentrer dans ces conditions tarifaires. On observe, comme dans les deux autres pays, un secteur de l'aide à domicile sous-financé et des travailleuses aux compétences et savoirs qui ne sont pas reconnus. Cela a pour conséquences, à la fois, des cas de maltraitances et un *turn-over* important au sein du secteur (Forbes, Evans, et Scott 2010; Lewis et West 2014).

#### Hébergement et Habitats spécifiques :

En 1963, avec le *local health and welfare plan*, les communes sont chargées du développement d'hébergement et d'habitat pour personnes vieillissantes. La question des services à domicile reste, elle, en suspens jusqu'aux années 1974, entre les communes et le NHS. Les communes deviennent responsables de l'accompagnement de l'aide à domicile. En 1990, le *community care act* marque la privatisation du secteur (Humphries 2015) et l'arrivée de prestataires privés. Comme nous allons le voir dans les chapitres suivants, les communes favorisent, dès les années 1960, la construction de logements spécifiques adaptés et réservés aux 55 ans et plus à travers les Council Homes et les *Housing Associations* spécialisées (Ogg et al. 2010).

#### Des financements en fonction des ressources des bénéficiaires et des communes

L'action sociale est présentée par les chercheurs en politiques sociales comme « le cendrillon » ou le parent pauvre de l'État social anglais (Lewis et West 2014, 1). L'accompagnement des publics vulnérables, et en particulier des personnes vieillissantes est, certes, reconnu comme central, mais les moyens et les outils mis à disposition des acteurs ne sont pas suffisants. L'accompagnement du quotidien et à domicile des populations âgées a rapidement été refusé par le NHS pour des questions de coûts, revenant aux communes, sans qu'elles aient, pour autant, accès à des ressources suffisantes. Les communes sont, certes, autonomes dans la définition de l'accompagnement qu'elles peuvent proposer aux personnes fragiles, mais elles doivent également le financer. Elles financent ces *personal budgets* grâce à des fonds versés par l'État national, les *Revenues Support Grant* et leurs fonds propres issues des taxes locales. La participation nationale se réduit depuis plusieurs décennies forçant les communes à adapter leur budget et à réduire leur participation financière. En effet, entre 2009 et 2013, malgré une augmentation de la population âgée, une baisse des ressources des publics ciblés, un besoin en accompagnement augmentant, le nombre de personnes bénéficiant du *care and support plan* a baissé de 1,1 millions de personnes à 853 615 personnes (Humphries et al. 2016, 15). Cela s'explique, par l'austérité budgétaire des années 2010 qui touche directement le secteur de l'action sociale. Ainsi, entre 2010 et 2013, 20% des fonds nationaux du *Revenue Support Grant* des communes ont été supprimés, soit une perte de 2,68 milliards de livres. En intégrant la baisse des taxes locales, on parle d'une chute de près de 50%, entre 2010 et 2018, des dépenses des *adults social care*. Ainsi de 2010 à 2016, les ressources pour l'accompagnement des personnes vieillissantes ont chuté en moyenne de 30% au sein des communes anglaises (Lewis et West 2014, 7).

#### Des municipalités qui s'adaptent

Les municipalités rationalisent leurs aides et limitent donc leur accompagnement aux plus vulnérables. L'accueil de publics autofinancés permet d'équilibrer les comptes. Les aides à disposition des personnes de plus de 65 ans sont plus faibles que celles pour les personnes avec un handicap. L'*Health and Social Care Information Center* (HSCI) constate en 2013 d'une allocation moyenne de £155/semaine pour l'aide à domicile des personnes âgées pour



£202/semaine pour les personnes avec handicap<sup>100</sup> (Lewis et West 2014, 9). En effet, à la différence de l'accès au soin, le financement de l'action sociale dépend des ressources du bénéficiaire. Sur un modèle similaire à l'APA en France, les communes réalisent des *care and support plans* en fonction des ressources et des besoins en accompagnement des personnes. Cependant, à la différence de la France et l'Allemagne, la perte d'autonomie n'est pas mesurée à partir d'une grille standard et unique à l'ensemble des communes malgré des questions et thématiques similaires entre les trois pays. En effet, les évaluateurs interrogent les demandeurs sur leur possibilité à réaliser les actes du quotidien dans leur environnement et proposent des solutions d'accompagnement sur ces thématiques. Les plans de soutien peuvent couvrir l'ensemble, une partie ou laisser aux bénéficiaires les dépenses d'un certain nombre de services. Les personnes dont les ressources dépassent £23 250 soit 26 759 euros paient l'ensemble de leurs services en tant que *self-funder*. Pour le calcul de ce *personal budget*, l'ensemble des ressources et revenus de la personne sont pris en compte. La valeur du bien immobilier occupé n'est pas pris en compte pour les services à domicile (au sein d'un logement ordinaire ou habitat senior), mais pris en compte pour le financement d'hébergement médicalisé. Cela sous-entend une vente du bien immobilier par la suite et peut inciter le choix du maintien à domicile (Age UK 2022).

#### Le secteur de la santé comme financeur du *care*

Le NHS finance, depuis les années 2010 et particulièrement après 2014, le soin social à travers le *Better care Fund*. Les municipalités candidatent, en lien avec les acteurs locaux du médical, à ce fond pour financer le *social care* local. À une époque de baisse des financements, le secteur de santé devient financeur de celui du *care* et de l'action sociale malgré des restrictions budgétaires importantes. Cette relation de financeur-financés ne favorise pas les relations d'égalité et l'intégration totale des réseaux, mais permet la création de nouveaux types de partenariats comme nous allons le voir avec les acteurs de l'habitat dans les chapitres à venir (Aujla et al. 2023; Forbes, Evans, et Scott 2010; Lewis et West 2014).

#### **Différence entre le *care and support plan* des communes et le *NHS continuing healthcare* :**

Les personnes dépendantes anglaises peuvent bénéficier depuis 2014 de deux aides distinctes qui symbolisent à la fois la différence entre le soin médical et le social *care* et le fonctionnement des deux secteurs.

Le *care and Support Plan* attribué par les communes dépend des ressources de la personne. La commune participe selon les ressources personnelles du bénéficiaire et ses besoins. Ce budget personnel sert à financer un accompagnement humain dans les tâches du quotidien. Ainsi le *need assesment* réalisé par une personne du service social de la mairie s'intéresse à la capacité de la personne à manger correctement, à aller aux toilettes, à se sentir en sécurité chez elle, à l'entretien de la maison, au réseau social, à la possibilité de travailler, à participer

<sup>100</sup> On retrouve ici la barrière d'âge comme source d'économie.

Adult social care data hub: <https://digital.nhs.uk/data-and-information/data-tools-and-services/data-services/adult-social-care-data-hub?area=dashboards>

à des activités d'éducation ou bénévoles et à utiliser les ressources de son environnement direct. En plus du financement de certains services tarifés et reconnus par la commune, elle propose des aides techniques et des travaux d'adaptation gratuits pour une somme inférieure à £1000 sous la forme de *Deasability Facility Grants* (Age UK 2022).

Le *NHS continuing healthcare*, introduit en 2014, finance sans condition de ressources, les besoins en soins médicaux (infirmier par exemple) de longue durée. Les soins médicaux peuvent être réalisés à domicile ou au sein d'hébergement médicalisé (NHS 2021).

Ces programmes s'adressent directement aux locataires du parc social, qui sont, comme nous l'avons vu dans le chapitre sur le logement social, de plus en plus vulnérables. Les bailleurs sociaux sont ainsi confrontés à la baisse de l'accompagnement de leurs locataires, à l'augmentation d'un certain nombre de troubles et à l'incapacité financière de leurs partenaires locaux à y répondre.

### *Conclusion intermédiaire du système anglais*

#### *19 Caractéristiques de la politique gérontologique anglaise*

|   |   |
|---|---|
| Acteurs de la politique de vieillissement | <ul style="list-style-type: none"> <li>- État national : implanter de nouvelles politiques</li> <li>- NHS : système de santé</li> <li>- Communes : <i>adult social care</i></li> <li>- Secteur associatif et privé : fournisseur de services</li> </ul>   |
| Dates clés                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1974 : les communes sont en charge de l'accompagnement social, de la dépendance</li> <li>- 1980 à 2010 : phases de libéralisation du secteur de la santé et de l'accompagnement social et d'autonomisation des acteurs (selon le NMP)</li> <li>- Années 2010 : Baisse des fonds publics aux communes</li> <li>- 2014 : réintégration de la NHS dans les réseaux locaux de <i>care</i> et de santé</li> </ul> |
| Représentation de la vieillesse           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Autonomie : soutien à l'autonomie avec différenciation sur l'âge</li> <li>- Maintien à domicile</li> <li>- Personnes autonomes vs. Personnes dépendantes</li> <li>- Participantes à la vie de la cité</li> </ul>   |
| Personnes âgées et logement social        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Personnes âgées considérées comme des personnes vulnérables par la législation</li> </ul>  |
| Modèle d'État social                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Branche retraite : modèle bismarckien complété par le marché</li> <li>- Branche santé : modèle beveridgien en partie libéralisé</li> <li>- Branche accompagnement social de la dépendance : modèle beveridgien limité s'appuyant sur les familles</li> </ul>   |

Pour résumé, la politique gérontologique et d'accompagnement de la vieillesse en Angleterre est directement influencée par l'évolution de l'État social anglais et de sa privatisation. Les modèles de financement de l'action publique et de l'accompagnement changent tout comme le rôle des acteurs. Avec la baisse des ressources des communes en charge de l'action sociale, les bailleurs sociaux anglais sont confrontés à la vulnérabilité de leurs habitants et réinventent leur fonctionnement au regard des ressources disponibles. Comme en France et en Allemagne, la politique de soutien aux personnes vieillissantes s'ancre dans les territoires en fonction des objectifs et surtout des ressources des communes. Les personnes vieillissantes sont perçues comme des actrices de la vie locale et du secteur associatif qui participe à l'action sociale sur les territoires. Les allocations à l'autonomie ne sont pas suffisantes pour des aides à domicile de qualité, ce qui pousse les personnes le pouvant, à faire appel à d'autres acteurs et à s'appuyer sur leurs aidants familiaux. Le secteur de la santé, relativement préservé par la libéralisation de l'État social anglais, finance l'action sociale et l'habitat des seniors, qu'il a pourtant exclus, dans les années 1970, de son giron d'action pour des questions financières.

20 *Caractéristiques principales des systèmes gérontologiques français, allemand et anglais*

| Caractéristiques                          | France  | Allemagne   | Angleterre  |
|---|---|---|---|
| Acteurs de la politique de vieillissement | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Caisses de retraite : financement des retraites et de la prévention</li> <li>- Département comme acteur des politiques sociales</li> <li>- Municipalité (CCAS) et Intercommunalité : Mise en place de la solidarité à l'échelle des territoires</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Commune/ <i>Landkreis</i> en charge des solidarités et de l'accompagnement des personnes</li> <li>- <i>Pflegekasse</i> : reconnaissance et financement de la perte d'autonomie</li> <li>- <i>Wohlfahrtsverbände</i> : pourvoyeurs de services et expertise du terrain</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- État national : Implante de nouvelles politiques</li> <li>- NHS : système de santé</li> <li>- Communes : <i>adult social care</i></li> <li>- Secteur associatif et privé : fournisseur de services</li> </ul>    |
| Représentation de la vieillesse           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prévention, Maintien à domicile, Perte d'autonomie</li> <li>- Personnes autonomes vs. Personnes dépendantes</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Autonomie : Approche basée sur le soin, soutien à l'autonomie sans différenciation liée à l'âge</li> <li>- Maintien à domicile</li> <li>- Personnes autonomes vs. Personnes dépendantes</li> <li>- Participantes à la vie de la cité</li> </ul>                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Autonomie : soutien à l'autonomie avec différenciation sur l'âge</li> <li>- Maintien à domicile</li> <li>- Personnes autonomes vs. Personnes dépendantes</li> <li>- Participantes à la vie de la cité</li> </ul> |
| Modèle d'État social                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modèle mixte : Bismarckien, Beveridgien et familial</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modèle Bismarckien avec attente vis-à-vis des familles</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Branche retraite : modèle bismarckien</li> </ul>   |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>complété par le marché</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Branche santé : modèle beveridgien en partie libéralisé</li> <li>- Branche accompagnement social de la dépendance : modèle beveridgien limité s'appuyant sur les familles</li> </ul> |
|--|--|---|

Dans les trois pays étudiés, le maintien à domicile est plébiscité par les politiques gérontologiques et s'inscrit dans leur modèle d'État social. Il se traduit avant tout par le développement d'un marché d'aides et d'accompagnements à domicile complété par le développement d'une offre d'habitat adapté, sur laquelle nous revenons dans les chapitres suivants. Le maintien à domicile facilite, par rapport à l'hébergement institutionnalisé l'accompagnement des personnes vieillissantes par leur famille et proches. Les sources de financement étatiques issues d'assurances sociales de type bismarckien ou beveridgien ne sont pas suffisantes pour garantir un maintien à domicile de qualité, assuré par des professionnels ou l'installation d'équipements adaptés. Les proches aident humainement et financièrement les personnes vieillissantes, qui soutiennent également les générations plus jeunes. L'accompagnement de la perte d'autonomie des personnes vieillissantes est, dans les trois pays étudiés, la politique à destination des personnes âgées rentrant dans « le quatrième âge » quand les politiques de retraite paraissent concerner les jeunes seniors. Ce dernier groupe est mobilisable auprès des personnes dépendantes, au sein des familles, dans les trois pays et en Allemagne et en Angleterre au sein de la société civile. L'universalisation et la généralisation des aides à l'autonomie participent à légitimer leur mobilisation par les citoyens des trois pays, en les décorrélant des ressources des personnes. Cependant, on observe une paupérisation, déjà avancée en Angleterre et en Allemagne, des cohortes de 60 ans et plus. Cela révèle à la fois de disparités importantes au sein des générations et du rôle central du secteur de l'habitat social en tant que producteur de logements abordables de qualité. En conclusion, le système français est caractérisé par une répartition des rôles entre les caisses de retraite qui financent la prévention et interviennent auprès des personnes âgées considérées comme autonomes et les Départements qui visent les publics dépendants. En Allemagne, l'instauration de cinquième branche Dépendance a participé à l'ouverture à la concurrence du secteur médico-social et à la création d'un marché du soin au détriment des *Wohlfahrtsverbände*. Les communes financent l'aide sociale et coordonnent l'action locale. En Angleterre, l'action sociale, chargée du financement de l'accompagnement à l'autonomie, est touchée par la baisse des dépenses de l'État et l'externalisation des services. Elle se retrouve financée par la branche santé, relativement préservée et le secteur caritatif.



## Chapitre 5 : Des politiques de l'habitat et de la vieillesse sur plusieurs échelles : quelle place pour les bailleurs sociaux ?

### RESUME

Dans ce chapitre, nous étudions les spécificités des politiques locales de l'habitat et du vieillissement. Ces deux politiques font intervenir des acteurs à différents échelons administratifs. Nous commençons par observer la gouvernance locale de l'habitat qui est avant tout une politique de planification s'appuyant sur des outils législatifs et économiques. En engageant les acteurs sur le long terme et des ressources importantes, la politique locale de l'habitat apparaît comme une politique valorisante. Elle fait le lien avec les politiques gérontologique et sociale en étant également une politique de peuplement. La politique de la vieillesse est quant à elle caractérisée par un devoir moral vis-à-vis des aînés, ainsi que par le fonctionnement du secteur de l'action sociale et par les réseaux d'acteurs qui la font vivre. Enfin, le mille-feuille administratif crée des interstices favorables au développement de nouvelles offres d'habitat et de politiques locales du maintien à domicile en favorisant le transfert de connaissance, les économies d'échelle et l'institutionnalisation des pratiques.

### PLAN

|  |     |
|--|-----|
| Chapitre 5 : Des politiques de l'habitat et de la vieillesse sur plusieurs échelles : quelle place pour les bailleurs sociaux ?..... | 197 |
| 1. Politiques locales de l'habitat : de la planification au peuplement .....   | 199 |
| 1.1. Des compétences politiques différentes selon l'échelon administratif.....   | 199 |
| 1.2. Une gouvernance locale de l'habitat qui s'appuient sur différents types d'acteurs ..  | 203 |
| 1.3. La politique de l'habitat : une politique de planification .....  | 206 |
| 1.4. Des outils législatifs et réglementaires au service de la politique locale de l'habitat.  | 207 |
| 1.5. Des instruments économiques et fiscaux au service d'une « politique noble » .....   | 210 |
| 1.6. Politique de peuplement et d'accès au logement.....   | 213 |
| 2. Politique de la vieillesse : une politique de réseau .....  | 213 |
| 2.1. Les compétences politiques par échelon administratif .....  | 214 |
| 2.2. Une gouvernance de la vieillesse basée sur le devoir moral de l'aide aux aînés.....   | 216 |
| 2.3. La politique d'action sociale : d'acteur à décideur.....  | 217 |
| 2.4. L'action sociale : une politique de la bonne volonté.....   | 226 |
| 2.5. La politique vieillesse : une politique de réseaux.....   | 226 |
| 3. Un mille-feuille administratif qui crée des interstices .....   | 227 |
| 3.1. Des échelons intermédiaires qui facilitent la prise de décision .....   | 228 |
| 3.2. Les échelons intermédiaires : source d'économie .....   | 229 |
| 3.3. Le national, l'échelon de l'institutionnalisation .....   | 231 |

Les politiques de l'habitat social et du vieillissement dont nous avons commencé à détailler les contours nécessitent et encadrent la participation d'une variété d'acteurs de secteur d'activité et de champs d'activités variées dont les bailleurs sociaux. Elles s'organisent autour de différentes échelles administratives relativement similaires au sein des trois pays étudiés. En nous appuyant sur les grilles d'analyse des néo-institutionnalistes, nous pouvons identifier trois échelles de prises de décisions (Ansell 2006; W. R. Scott et Meyer 1991): l'échelle nationale, les échelles intermédiaires et l'échelle municipale. Plusieurs typologies de collectivités intermédiaires par pays sont présentes et leur territoire de rattachement et d'intervention sont amenés à se recouper et se superposer<sup>101</sup> comme nous l'avons résumé dans le tableau suivant.

*21 trois échelles des politiques de l'habitat et du vieillissement à l'exemple des monographies françaises, allemandes et anglaises :*

| Echelle               | France  | Angleterre                                  | Allemagne                                     |
|-----------------------|---|---|---|
| Land                  |   |   | Rhénanie-du-Nord-Westphalie (NRW)             |
| Echelle intermédiaire | Région Hauts-de France  |   |   |
|                       | Département du Nord   |   | Regionalverband Ruhr                          |
|                       | EPCI: Métropole Européenne de Lille<br>Communauté d'agglomération de la Métropole de Valenciennes | Greater Manchester Combined Authority       | Unna Landkreis<br>Dortmund                    |
| Echelle communale     | Valenciennes  | Bolton<br>Wigan<br>Manchester City<br>Burry | Stadt Unna<br>Lünnen<br>Quartiers de Dortmund |

Ces différents échelons administratifs ont leurs propres compétences et s'appuient sur des acteurs aux pouvoirs variés. Ils apparaissent comme des gouvernements locaux qui constituent des gouvernances locales au nom de leur politique. Dans ces gouvernances locales, les prises de décisions sont le résultat de multiples négociations et d'échanges formels

<sup>101</sup> La notion développée dans le cadre de cette étude se rapporte à la définition de collectivités territoriales définie par l'INSEE comme « des structures administratives française, distinctes de l'administration de l'État, qui doivent prendre en charge les intérêts de la population d'un territoire précis » (Insee 2016). Le terme de collectivité intermédiaire retenu exclut les communes de cette catégorie d'acteurs. De plus, à la différence du terme collectivités territoriales, nous nous intéressons ici surtout au territoire d'intervention des acteurs et aux échanges entre échelons, plutôt qu'à leurs relations et dépendance vis-à-vis de l'État.

et informels entre acteurs. La participation des acteurs économiques illustre, ainsi, une recomposition de l’État-providence et des modalités de réglementation qui s’orientent, autour des compromis et de nouveaux instruments d’actions publiques (Lascoumes et Le Galès 2005; Quermonne 2006, 518; Wright et Cassese 1996, 21). L’organisation de ces espaces de décision et les rapports de forces entre acteurs dépendent de leur typologie et nombre, des flux et réseaux de chacun et des normes de ces échanges et négociations (Moreau Defarges 2015, 61). Afin d’expliquer les modes de participations des bailleurs sociaux à ces politiques et les transformations observées au sein du secteur de l’habitat social, nous nous appuyons sur les travaux sur les réseaux et les secteurs des néo-institutionnalistes (Ansell 2006; W. R. Scott et Meyer 1991). Christopher Ansell (Ansell 2006) explique l’importance des réseaux et de la détention d’information dans les rapports de pouvoir entre acteurs. Ces échanges d’information ont lieu de manière directe et indirecte, officielle et inofficielle entre acteurs. Plus ils sont officiels et nombreux, plus ils apparaissent comme sûrs et de qualité. Les normes et le cadre de ces échanges favorisent les interactions avec certains acteurs, mais en limitent d’autres. Nous nous intéressons dans ce chapitre aux caractéristiques de la gouvernance de l’habitat, puis à celle de la gérontologie en France, Allemagne et Angleterre. Avant de détailler l’organisation de ces politiques, nous précisons que dans le cas de l’Allemagne fédérale, l’échelle du Land peut être assimilée à une échelle nationale. En effet, celui-ci est en charge des politiques du logement. Nous terminons par analyser la manière dont les acteurs et en particulier les bailleurs sociaux utilisent ces différents niveaux de prises de décisions.

## 1. Politiques locales de l’habitat : de la planification au peuplement

### 1.1. Des compétences politiques différentes selon l’échelon administratif

En nous appuyant sur les chapitres 2 et 3 de cette thèse, nous proposons un tableau synthétique des compétences des différents échelons administratifs identifiés afin de faciliter la comparaison dans la suite de la démonstration. Nous observons au sein des trois pays étudiés une similitude à l’échelle intermédiaire. Ces entités mutualisent les compétences des communes<sup>102</sup> et les accompagnent dans leurs prises de décision. Si en France l’EPCI est reconnu comme un nouvel acteur de l’habitat par l’État national, les *Landkreis* et la *Combined Authority* de *Greater Manchester* sont surtout légitimisés par leurs communes membres.

#### 22 Les compétences habitat des différents échelons administratifs en France, Allemagne et Angleterre

|  | France | Allemagne | Angleterre |
|--|--------|-----------|------------|
|--|--------|-----------|------------|

<sup>102</sup> Le terme de commune est ici utilisé de manière générale pour décrire l’entité administrative la plus proche des habitants. Il peut être perçu comme un synonyme de ville, village ou municipalité. Il englobe et simplifie des contextes nationaux différents.



|                |   |        |   |  |
|----------------|---|--------|---|--|
| État et Länder | <p>Compétences :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Définition des critères d’attribution de logement social</li> <li>- Définition des objectifs de construction et de la répartition des logements</li> <li>- Financements pour la réhabilitation et l’amélioration du parc de logement</li> </ul> <p>Mise en œuvre et contrôle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-CCH et loi dite SRU de 2002 pour les quotas de logements sociaux et la loi ELAN de 2018 pour les normes d’accessibilité</li> <li>-Agences nationales</li> <li>-Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) à l’échelle départementale, notamment recours aux aides à la pierre</li> </ul> |        | <p>Compétences :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Transfert de la fonction « habitat » aux Länder en 2006 et du budget pour le financement de ces politiques.<sup>103</sup> (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen 2023)</li> <li>- En cas d’absence de loi des Länder, la juridiction nationale est appliquée.</li> <li>- Financement des politiques de logement et des constructions.</li> <li>- Définition des objectifs et des normes de construction.</li> </ul> | <p>Compétences:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectifs de construction des communes</li> <li>- Modalités de financement du logement social</li> </ul> <p>Contrôle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Agences nationales à travers des outils de contrôle de la performance et des objectifs (Whitehead 2014).</li> </ul> |
|                | Echelle intermédiaire   | Région | <p>Compétences :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- financement de la rénovation énergétique des bâtis et de rénovation urbaine à travers leurs missions pour l’accessibilité et l’égalité des territoires.</li> <li>- délégués du Fonds Européen de Développement Régional (FEDER) (Direction de l’information légale et administrative 2019).</li> </ul>  |  |

<sup>103</sup> Ces fonds nationaux permettent de financer les projets de type : *Sozialer Stadt* pour le soutien à la politique de la ville des quartiers identifiés comme défavorisés ou encore permettent de bonifier les prêts publics pour la construction de logements publics.

|                         |  |  |  |
|-------------------------|--|--|--|
| Échelons intermédiaires | <p>Compétences des Départements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Politiques de l'action sociale, de la solidarité et de la santé.</li> <li>- Soutien à l'accès au logement</li> </ul> <p>Outils :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestion du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL), en cas de difficultés sociales</li> <li>- Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), visant les populations vulnérables comme les personnes âgées.</li> </ul> | <p>Définition de l'échelon :</p> <p>RvR Regionale Planung (Groupe régional de planification)<sup>104</sup>, Städteregion 2030. Il regroupe les Kreisfreier Städte et les Landkreis (les villes indépendantes de Landkreis)<sup>105</sup><sup>et</sup><sup>106</sup></p> <p>Compétences :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réseaux d'échanges et de planification autour des développements urbains, des enjeux environnementaux à l'échelle de la métropole de la Ruhr.</li> <li>- Les documents et décisions sont informatifs pour les acteurs locaux.</li> </ul> |  |
| Échelons intermédiaires | <p>Définition de l'échelon :</p> <p>Les EPCI sont un transfert de compétences accordées par les communes à une entité mutualisant leurs compétences sur un territoire plus étendu.</p> <p>Compétences des EPCI :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- programme local d'Habitat (PLH)</li> <li>- délégués des aides à la pierre<sup>107</sup></li> </ul> <p>Mise en œuvre et contrôle :</p>  | <p>Définition de l'échelon :</p> <p>Les <i>Landkreise</i> sont similaires aux EPCI françaises et permettent de mutualiser des fonctions administratives pour plusieurs communes (<i>Gemeinde</i>).</p> <p>Compétences :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- guichets des demandes de crédits et subventions auprès de la banque du <i>Land de NRW</i> pour la construction de nouveaux logements sociaux.</li> </ul>  | <p>Définition de l'échelon :</p> <p>La <i>Combined Authority de Greater Manchester</i><sup>109</sup> existe grâce à la mise en commun des compétences des 10 communes qui la composent. Les décisions prises à l'échelle de <i>Greater Manchester</i> sont le résultat d'un consensus entre les 10 maires du territoire<sup>110</sup>.</p> |

<sup>104</sup> <https://www.rvr.ruhr/themen/staatliche-regionalplanung/>

<sup>105</sup> <https://www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/index.php>

<sup>106</sup> Les Kreisfreier Städte désignent les communes de (en moyenne) plus de 100 000 habitants qui administrent eux-mêmes l'ensemble de leurs compétences.

<sup>107</sup> Ils peuvent attribuer les subventions et conventionnement pour la construction de logements sociaux, ainsi que les aides de l'Anah pour la rénovation du parc de logements privés à la place des agences de représentation de l'État.

<sup>109</sup> La forme actuelle d'Autorité Combinée a été créée le 1 avril 2011. Elle regroupe les 10 maires des 10 communes qui la compose et un maire élu.

<sup>110</sup> Si une commune refuse un plan de développement décidé par *Greater Manchester*, il ne sera pas appliqué sur ce territoire. La *combined authority* fonctionne à travers des groupes de travail entre élus communaux et acteurs locaux.

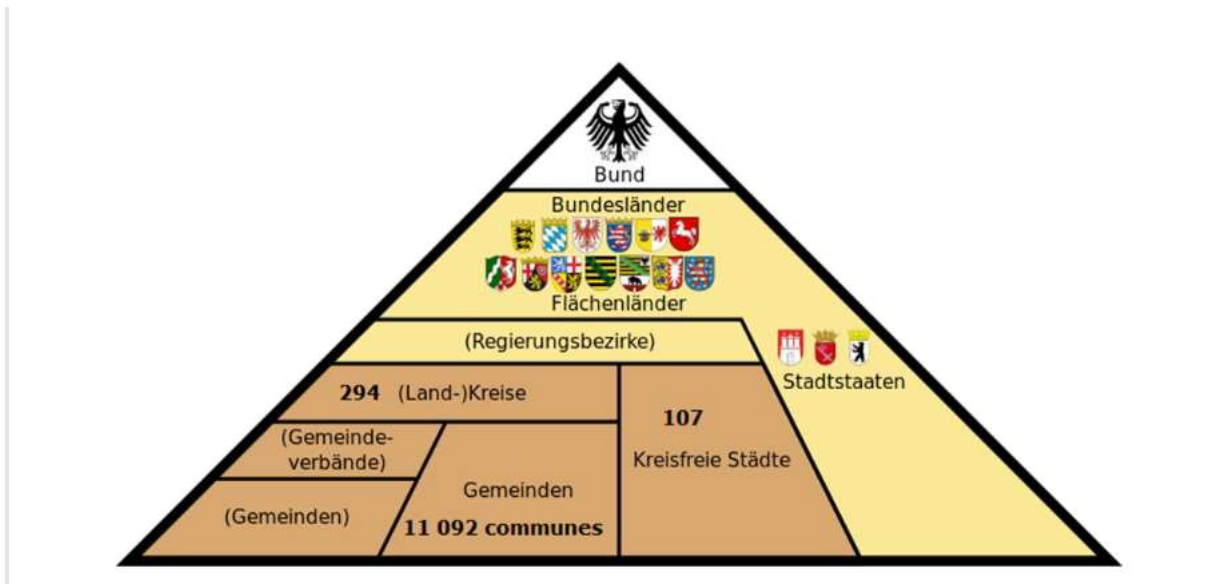
|              |  |  |   |
|--------------|--|--|---|
|              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conférences Intercommunales du Logement (CIL)<sup>108</sup>, en charge du respect et de la mise en place d'objectifs d'attribution de logement social (Cerema 2022; Direction de l'information légale et administrative 2023).</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagnement des différents acteurs de l'habitat et de la construction.</li> <li>- Délégués de certaines compétences pour de petites communes comme l'attribution des certificats de droits au logement social. (Egner 2019; Krummacher 2011).</li> </ul>   |   |
| Municipalité | <p>Compétences :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planification de l'habitat et urbanisme, sauf si transfert aux EPCI.</li> <li>- Autorisations et interdictions des constructions via les permis de construire</li> <li>- Droit de préemption sur les ventes (Driant, 2016; Fijalkow, 2016, p. 60).</li> <li>- Accompagnement des habitants dans leur demande de logement social et dans la gestion des impayés</li> <li>- Emploi d'assistant.e.s social.e.s spécialisé.e.s.</li> <li>- Participation à l'attribution des logements sociaux et droit de réservation.</li> </ul> | <p>Compétences :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « <i>Daseinversorgung</i> » : toutes les infrastructures nécessaires à la vie en collectivité, dont l'habitat (Vandamme et al., 2017).</li> <li>- Coordination des directives des <i>Länder</i> et des besoins du territoire</li> <li>- Encadrement et animation des acteurs locaux de l'habitat dans la définition des objectifs et leurs réalisations.</li> <li>- Attribution des permis de construire.</li> </ul> | <p>Compétences :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Définition des critères d'attributions des logements sociaux (Parliament 2011).</li> <li>- possible instauration de quota de logements abordables</li> <li>- Possible participation financière à la construction de nouveaux logements.</li> <li>- Réinvestissement des fonds issus des loyers pour la construction de nouveaux logements.</li> <li>- Assurer l'accès à des logements décents pour tous.</li> </ul> |

#### L'Allemagne : République Fédérale et répartition des pouvoirs

L'Allemagne est un État fédéral avec des *Länder* qui se partagent avec le *Bund* des fonctions régaliennes. Le graphique suivant réalisé par l'Euro-institut permet de résumer les différents échelons administratifs allemands.

<sup>108</sup> Créés suite à la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté.

33 Organisation administrative de la République Fédérale d'Allemagne (en 2018)



Sources : Euro-Institut (2018) : Le système politico-administratif de l'Allemagne. L'exemple du Bade-Wurtemberg. Page 8, [https://www.euroinstitut.org/fileadmin/user\\_upload/01\\_News/2018/SPA-Allemagne\\_2018\\_BW.pdf](https://www.euroinstitut.org/fileadmin/user_upload/01_News/2018/SPA-Allemagne_2018_BW.pdf). Visité le 1/06/2023

En résumé de ce tableau, en France, les compétences de l'habitat sont divisées entre les différents échelons administratifs. Les compétences de planification, d'urbanisme et d'action sociale sont les plus importantes. L'État national, les départements, les EPCI et les communes sont donc les 4 échelles principales des réseaux d'acteurs. En Allemagne, les différents échelons administratifs sont régulés selon le principe de subsidiarité. Les *Landkreis* prennent en charge les compétences d'attribution de financements publics et d'aides sociales pour les petites communes. Le rôle de chaque échelon est défini par la législation. Enfin, en Angleterre, l'État national continue à avoir un rôle central dans la définition des politiques d'habitat et de vieillissement et illustre un modèle néo-libéraliste de l'État. Les échelons intermédiaires nécessitent un consensus entre communes. Les communes sont directement touchées par les changements de régulations et politiques budgétaires de l'État national.

1.2. Une gouvernance locale de l'habitat qui s'appuie sur différents types d'acteurs

Après avoir rappelé l'organisation administrative de la politique de l'habitat des trois pays étudiés, nous présenterons les acteurs intervenants dans la gouvernance de l'habitat. Nous commençons avec les acteurs politiques administratifs qui participent à cette gouvernance et leur rôle. Nous continuons avec l'identité et les conditions de participations des bailleurs et des associations aux réseaux locaux de l'habitat avant de terminer sur celles des habitants participants.

## Des acteurs politiques et administratifs comme régulateurs de la gouvernance de l'habitat

La politique de logement est une mission des communes et des échelons administratifs intermédiaires. Les communes planifient et encadrent les constructions à venir. Les collectivités territoriales mobilisent les acteurs de l'habitat pour atteindre leurs objectifs de construction et de qualité. Les représentants de la politique d'habitat des échelons supérieurs et inférieurs, présentés précédemment sont conviés aux discussions. En France lors des réunions de travail des intercommunalités, les services de la DDTM, représentant l'État sont peuvent participer aux réunions. En Angleterre, ce sont les représentants des quartiers et de leur stratégie habitat, que les communes invitent. Le responsable de la stratégie habitat d'une commune anglaise explique durant l'entretien :

« le conseil local de ce quartier, ils ont écrit un plan de développement du quartier pour Black Road [le nom du quartier], maintenant il va passer à travers un espèce d'accord formel et le conseil [municipal] va adopter ce plan de quartier »<sup>111</sup>.

En Allemagne et Angleterre, s'ajoute à la gouvernance locale de l'habitat, les représentants des autres directions de la commune comme l'explique la responsable habitat d'un *Landkreis* allemand : « le service d'urbanisme [est associé] comme il s'agit de quartiers d'habitat et de construction de logement. Autant à Unna qu'à Lünen, les services sociaux sont associés »<sup>112</sup>. En Angleterre, les services de santé participent aux échanges sur la politique de l'habitat. La participation d'acteurs d'autres secteurs reste rare en France.

## Des acteurs du secteur de l'habitat

En France et en Angleterre, les bailleurs sociaux locaux participent aux discussions des politiques de l'habitat. En Allemagne, les anciens organismes à but non lucratif en lien avec les communes comme les bailleurs municipaux et les coopératives sont également conviés. Des bailleurs privés ou investisseurs « locaux » peuvent également participer. La participation aux réseaux de l'habitat des acteurs privés découle de leur légitimité aux yeux des communes qui dépend de leur identité locale et de leur engagement pour la qualité de leur parc. Une responsable habitat d'une commune allemande catégorise les bailleurs participants aux politiques locales comme ceux ayant « un pied sur le territoire »<sup>113</sup>. En effet, une représentante d'une fédération régionale française des bailleurs sociaux parle de « la peur de ne pas maîtriser [pour les élus] les [acteurs] privés et ce qui se passe sur le territoire ». Une responsable de l'habitat d'une commune anglaise a identifié certains bailleurs privés de sa

---

<sup>111</sup> So the local council is in that area. They have written a neighborhood planning development document for Black Road. OK, which sort a time to do this going through formal approvals now. So we know the council will adopt that neighborhood planning policy. (Responsable habitat d'une commune anglaise)

<sup>112</sup> Bereich der räumlichen Planung könnte man ja auch vermuten, weil es ja auch um Wohngebiete und Wohnungsbau geht. Aber sowohl in Unna als auch in Lünen ist das im Sozialbereich angedockt. (Responsables du service habitat et social d'un Landkreis)

<sup>113</sup> «Die in Dortmund ein Standbein haben“ (Responsable de l'habitat d'une commune allemande)

commune comme « des propriétaires criminels »<sup>114</sup> aux caractéristiques des marchands de sommeil (Fijalkow et Maresca 2020, 143)<sup>115</sup>. Les promoteurs privés (et sociaux) participent également à la gouvernance locale de l'habitat en dénonçant et refusant les plans locaux d'urbanisme pour non-conformité avec les obligations légales des collectivités territoriales. En Angleterre, en Allemagne et en France des promoteurs privés portent ainsi plainte auprès des tribunaux administratifs pour contourner des plans d'occupation des sols contraignants ou des décisions des maires. Un acteur de l'habitat inclusif français relate ainsi l'action en justice d'un promoteur immobilier français contre un maire :

« Le maire, légitimement, s'y est opposé et a fait jouer son droit de préemption sur le foncier. Le promoteur il fait quoi ? Il s'attaque aux tribunaux administratifs, mais ça jamais un Nacarat ou un Vilogia [de gros bailleurs sociaux régionaux français], par exemple, n'attaquerait une mairie au tribunal administratif ».

On observe un urbanisme négocié (Fijalkow 2016, 61) et la place à l'arrangement entre les acteurs (Newman et Thornley 1996).

Les associations et organisations spécialisées dans l'accompagnement à l'accès au logement peuvent également être mobilisées lors d'échanges ou au quotidien. Il s'agit des associations de locataires, les associations de soutien à l'habitat des plus vulnérables ou d'AMO spécialisées. On retrouve ainsi, dans les réseaux d'acteurs, des organismes spécialisés dans le conseil et l'assistance à maîtrise d'ouvrage de travaux d'adaptation avec les *Wohnberatungen* (organismes d'accompagnement aux adaptations) en Allemagne, Soliha<sup>116</sup> ou les *care and repair agencies*<sup>117</sup> en Angleterre.

L'association de locataires de Dortmund explique que dans le cas « de la stratégie pour l'habitat [de la ville]. Il y a maintenant aussi deux représentants des *Wohlfahrtsverbände* qui y participent. C'est la première fois cette année [en 2021]! Mais nous avons dû nous battre. Enfin... Peut-être qu'il fallait juste le mentionner [à la mairie]<sup>118</sup> ».

Pour finir, les entreprises locales de construction et les fournisseurs d'énergie peuvent également être mobilisées.

---

<sup>114</sup> „also criminal landlords”

<sup>115</sup> Un marchand de sommeil définit « un propriétaire qui abuse de ses locataires en louant très cher un logement indigne et en les mettant directement en danger : insalubrité, suroccupation organisée, division abusive de pavillons, etc. » (Fijalkow et Maresca 2020, 143)

<sup>116</sup> Fédération d'associations pour l'accès au logement et l'habitat privé à vocation sociale. <https://soliha.fr/actualites/chiffres-cles-2020-du-mouvement-soliha/>

<sup>117</sup> Les agences *care and repair* réalisent des petits travaux pour les personnes vieillissantes au sein des communes. Elles sont en partie financées par des fonds municipaux et des fonds associatifs

<sup>118</sup> „okay, also wie gesagt, es geht um die Handlungskonzept Wohnen, wo das ist. Da sind jetzt tatsächlich auch zwei Vertreter der Wohlfahrtsverbände mit drin. Also das haben wir dieses Jahr dann tatsächlich erst mal! Aber ich weiß ja, rein kämpfen mussten. Aber vielleicht war es einfach die Erwähnung” (représentant d'une association de locataire)

### Des habitants qui participent (un peu)

Enfin, les habitants sont interrogés dans le cadre de concertations locales sur des projets de construction à venir. Ils participent à des projets d'habitat comme l'habitat participatif ou intergénérationnel (voir chapitre 7). Selon la responsable habitat de la commune de Dortmund, la diversité des formes d'habitat s'explique par la mobilisation de petits collectifs d'habitants, car les promoteurs n'investiraient pas autant de ressources à la construction d'un bâtiment.

« C'est souvent des groupes de construction, groupe de projet, des petites coopératives qui initient le projet, qui regardent vraiment dans le détail. Ce n'est pas pensé comme une phase de conception, de dessin, mais : « voilà ce qu'on veut construire, ce que les gens sur place ont besoin ! »<sup>119</sup>.

Les habitants sont regroupés dans des associations de défenses d'intérêts locaux. Ils y revêtent un rôle d'experts. Enfin, ils réagissent et s'organisent contre la construction de nouveaux projets d'habitat. La construction de nouveaux logements (sociaux) apparaît comme une possible source de résistance des riverains dans les trois pays étudiés. Ainsi, une responsable de l'habitat d'une commune anglaise fait part « d'oppositions de la part des riverains. Ils n'aiment pas et utilisent toutes les opportunités possibles pour empêcher toutes constructions sur des espaces verts<sup>120</sup>». On retrouve les arguments identifiés par Grégoire Fauconnier de refus de nouveaux logements sociaux au nom de la préservation du bien immobilier, de la vue et du refus d'une densité urbaine plus élevée (Fauconnier 2019).

#### *1.3. La politique de l'habitat : une politique de planification*

La politique d'habitat fait partie intégrante des politiques d'urbanisme. Les communes ont le pouvoir d'organiser les espaces et leurs usages. Cette fonction a été renforcée et institutionnalisée durant les dernières décennies dans les trois pays étudiés. Les outils de planification, les IAP incitatifs, montrent ce changement. (Lascoumes et Le Galès 2005).

#### **Des documents de planifications à l'échelle des collectivités territoriales :**

##### **Angleterre :**

---

<sup>119</sup> „das häufig eigentlich von entweder von Baugruppen, von Baugruppen, Projekten, von kleineren Genossenschaften initiiert wird oder auch da wieder, weil einfach genauer hingeschaut wird. Es wird nicht so sehr als Blaupause geplant und gebaut, sondern genau das möchte man eigentlich umsetzen, was die Menschen da brauchen vor Ort.“ (responsable habitat d'une commune allemande)

<sup>120</sup> “there's a lot of opposition residents don't like it and residents are using every opportunity to try and stop any building on Greenbelt.”(responsable habitat d'une commune anglaise)

En Angleterre, le localism Act de 2011 renforce le rôle des communes<sup>121</sup> qui déterminent leurs objectifs de construction. Elles peuvent s'appuyer sur les plans régionaux d'habitat et respecter les objectifs nationaux de construction de logement, mais décident du format et des contraintes finales. Pour la définition des objectifs, les communes doivent s'entourer des acteurs locaux et intègrent les habitants aux discussions. Le localism Act soutient la création de documents de planification à l'échelle des quartiers avec les *neighbourhood plannings*. Les communes jouent un rôle de conseil et d'accompagnement des quartiers (LocaAll magne Allemagne, 2011).

#### France :

En France, depuis les années 1990, les collectivités territoriales doivent définir les objectifs d'urbanisme de leur territoire à travers les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et ceux de construction de logements avec les Programmes Locaux d'Habitat (PLH). Ces documents se composent d'un diagnostic des besoins et de la définition d'objectifs et de moyens pour une période de six ans. Ces compétences stratégiques sont passées dans les années 2000 à l'échelon supérieur (EPCI)<sup>122</sup>. Ce travail de planification permet de penser les besoins des territoires sur plusieurs années et d'influencer leur « peuplement » en s'engageant sur la construction de logements abordables, sociaux et accessibles pour différents publics. Le PLH est un outil partagé dont la construction relève de la participation des différents échelons administratifs des communes à l'Etat mais également « des organismes agréés pour la construction et la gestion de logements locatifs sociaux (LLS) » et « toute autre personne morale jugée utile d'associer [...] (promoteurs, investisseurs...) » (Cerema 2022).

#### En Allemagne :

Les communes définissent et encadrent avec des documents similaires à leurs voisins européens l'urbanisme de leur territoire : le *Bebauungsplan* lie des espaces à des usages et le *Kommunale Handlungskonzepte Wohnen* édicte les objectifs en termes de qualité et quantité de logements. Ces documents de planification engagent les communes sur plusieurs années et leur permettent de justifier de leurs actions et demandes de financement auprès des banques des *Länder*. (Krummacher 2011)

#### 1.4. Des outils législatifs et réglementaires au service de la politique locale de l'habitat

Ces outils conventionnels et incitatifs peuvent favoriser la construction de certaines typologies de logement comme l'accession à la propriété ou le locatif en Allemagne et imposer des normes d'habitat. Si en France la loi SRU oblige les communes de plus de 20 000 habitants à avoir 20% de logements sociaux dans leur parc de logement, aucune loi similaire n'existe en

---

<sup>121</sup>Le localism act de 2010 se résume par la possibilité des communes d'avoir accès aux mêmes droits que les individus, donc de développer leur esprit entrepreneurial

<sup>122</sup> Loi relative du 13 août 2004 aux libertés et responsabilités locales. Il s'agit des EPCI dotées de la compétences « habitat ». Les communautés de communes de moins de 30 000 habitants ont la possibilité de choisir de l'endosser, pour les autres EPCI, elle est devenue obligatoire.

PLU se transformant en PLUi (intercommunalité) avec la loi ALUR.



Allemagne ou en Angleterre. Les communes déterminent une part de logements obligatoires à construire dans leurs documents stratégiques. En Angleterre, ce pourcentage s'applique sur tous les types de terrains.

Dans le cas de Bolton le responsable de la stratégie habitat explique : « si c'est un site en reconversion compliquée, le nombre de logements abordables peut être limité à 10%. Si c'est un beau terrain totalement ouvert au développement, là on peut attendre 35% de l'ensemble. [...] il y a des négociations et on peut accepter ce qui est appelé la "community summ" [participation à la commune]. Donc on décidera de ne pas demander de logements abordables, mais on demandera de l'argent pour construire des logements abordables autre part »<sup>123</sup>.

En Allemagne, les communes peuvent imposer des quotas sur les terrains municipaux comme l'observe au sein de ses communes membres, une responsable habitat d'un *Landkreis*:

« Lünen, par exemple, ils disent : « nous ne faisons pas un quota général pour l'ensemble de la ville, mais nous déciderons à chaque fois, pour chaque plan de développement. On regardera pour voir si le quartier peut se permettre plus de logements publics, est-ce que le quartier peut accueillir [plus de] personnes avec pas beaucoup d'argent, ou non ? » Bergkamen fait ainsi. D'autres communes ont décidé d'un pourcentage commun comme la commune de Unna, qui attend toujours que 30% de logements sociaux soient construits. Mais aussi c'est une approche « autant faire ce peut ». Et d'autres communes n'ont pas ce genre de décisions ». <sup>124</sup>

À travers ces exemples anglais et allemands, une certaine flexibilité s'observe dans l'application de ces quotas et la possibilité pour les différents acteurs de négocier et d'adapter aux contraintes les objectifs de construction. En France, la métropole de Valenciennes et la Métropole Européenne de Lille imposent à tous bailleurs souhaitant construire du logement social l'acquisitio- réhabilitation d'au moins trois logements comme l'explique un responsable peuplement d'une EPCI.

« Donc aujourd'hui par exemple avec notre PLH là. Si vous voulez avoir les financements de l'Agglo pour pouvoir construire, vous devez *a minima* faire deux

---

<sup>123</sup> "If it is a Brouwnfield challenging site, then the affordable housing element can be quite, quite limited, 10%, if it is a nice open side so completely available development. When we look at it by 35 percent, that would all. But as you rightly say, there is negotiation around and we can and we can accept what is called the community summ. So so we'll say, OK, well, we don't actually we might decide we don't ask, wont any affordable housing, that what we would sue to have is some money. So we can build affordable housing over here." (responsable habitat d'une commune anglaise)

<sup>124</sup> „Lünen zum Beispiel, die sagen: Wir machen jetzt nicht eine pauschale Quote für die gesamte Stadt, sondern wir entscheiden jeweils neu. Wenn ich, wenn man einen Bebauungsplan aufstellen. Na, gucken wir uns das Quartier an: Verträgt das Quartier noch weitere öffentlich geförderten Wohnungsbau und damit eben eine Bewohnerschaft, die nicht ganz so viel Geld hat? Oder verträgt es das Quartier eben nicht? Bergkamen macht es z.B. ganz genauso. Und andere Kommunen haben beim pauschalen Beschluß wie z.B. Unna, das immer 30 Prozent öffentlich gefördert werden, öffentlich geförderter Wohnungsbau entstehen soll. Aber auch als Soll Vorschrift, auch nicht als Muss-Vorschrift. Und dann gibt's Kommunen, die haben gar keine solche Entscheidung.“ (Responsable Habitat d'un Landkreis)

opérations d'acquis-amélioré. C'est-à-dire qu'un bailleur social doit repérer deux adresses dans l'année (hmhm) deux adresses de logements privés, d'habitat privé dégradé, qu'il s'engage à réhabiliter et à mettre sur le marché. S'il n'a pas ces deux acquis-améliorés, nous, on ne finance pas ».

Les bailleurs, ne respectant pas ces obligations, peuvent se voir refuser l'accès à des financements et des permis de construire ou devoir payer des compensations comme en Angleterre. Les collectivités territoriales possèdent ainsi des outils pour négocier l'accès à des financements et surtout du foncier afin d'assurer un nombre minimal de constructions.

#### Des instruments conventionnels et incitatifs de l'action publique

Ce travail de diagnostic, de définition d'objectifs et de recherche de solutions et de moyens nécessite la participation de l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat.

Les communes sont en charge de l'animation des réseaux. Le projet urbain à travers ces documents de planification permet les échanges et l'intégration de différents acteurs à la réflexion. Par les échanges, les acteurs défendent à la fois leur intérêt, comprennent les enjeux des autres participants et sont plus à même de respecter les engagements issus de consensus. Ces moments de planification sont également des moments de constitution de réseau. Les communes et collectivités territoriales ont un rôle de coordinatrices de la gouvernance de l'habitat (Pinson, 2005). Ce travail de réseau et de mobilisation des professionnels s'explique par le changement de doctrine au sein des institutions publiques qui deviennent « commissionnaires de services », en s'assurant la mise en place et le respect du cadre de gouvernance de l'habitat national et local. Les opérateurs d'habitat sont les acteurs économiques et associatifs locaux de l'habitat. Les services des communes ont des capacités réduites qu'ils compensent en s'appuyant sur les ressources disponibles. Ils font appel à des cabinets de conseil externes et mobilisent les parties prenantes disponibles. Ce phénomène de commissionnaire-opérateur est particulièrement présent dans le cas anglais. Il est le résultat d'une politique nationale visant à limiter et contrôler le rôle de l'État et à mobiliser le plus possible la concurrence du marché (Sacranie 2012)(voir chapitre 3). Un responsable habitat d'une commune anglaise étudiée résume ainsi :

« Clairement, la gouvernance locale est passée par d'importantes transformations ces dernières années. Donc nous sommes dans l'équipe stratégique, probablement passée de 17 à 2 membres. Donc je suis le responsable principal de la politique d'habitat de la mairie, pour le Conseil de [nom de la commune]. Je pense que notre rôle, en gros, est de s'assurer que nous proposons un habitat, pas fournissons, c'est le mauvais mot. [...] C'est à nous de comprendre les besoins des communautés, des différents besoins et de dispenser. Pas que *le council* le dispense, mais s'assurer que le service soit proposé et réponde aux besoins. On commissionne beaucoup de services ».<sup>125</sup>

---

<sup>125</sup> gosh, obviously local government has been through a huge transition in the last few years. So we as a strategy team have gone from probably about 17 to now 2 members of staff. (OK), um, so I'm a principal officer as a strategy for the council, For [the council]. I think I think in general terms our role is to ensure that we provide

1.5. *Des instruments économiques et fiscaux au service d'une « politique noble »*

En plus de planifier et encadrer la construction de logements, les communes peuvent, grâce à des instruments financiers, inciter et favoriser la construction de certains types de logements. Il peut s'agir de logements pour l'accueil de jeunes familles, le maintien de population à faible ressource sur les territoires ou encore de logements adaptés aux personnes vieillissantes.

Un accès au foncier

En plus des plans locaux qui encadrent les constructions à venir, les communes s'engagent pour des projets d'habitat en mettant à disposition des bailleurs et des habitants des terrains en dessous du prix du marché ou sous forme de baux emphytéotiques. Cet engagement financier (Holm 2020) doit permettre de répondre à un besoin de la commune en habitats et infrastructures ou aux besoins de publics vulnérables. Les communes anglaises doivent justifier auprès de l'État des raisons de vente de terrain en dessous des prix du marché. En Allemagne, une responsable de l'habitat spécifique du ministère de l'habitat de NRW parle de vrai pouvoir des communes de disposer des terrains comme elles le souhaitent pour leur politique d'habitat. En effet, les terrains du Land ne peuvent être vendus qu'au prix du marché : « Chez nous, c'est réglé de manière à ce qu'on puisse vendre qu'au prix le plus élevé. [...] c'est les limites de notre action ».<sup>126</sup> La vente de terrains municipaux permet également de financer la construction de nouvelles infrastructures ailleurs et d'équilibrer des coûts de fonctionnement.

Un responsable de la stratégie habitat d'une commune anglaise résume ainsi cette double utilisation possible des terrains municipaux :

« Si un terrain ou un bien n'est pas vendu au prix du marché, il faut donner des raisons très détaillées, pourquoi et cela prend beaucoup de temps. Et si vous parlez avec notre équipe de juristes ici, et vous leur demandez de faire quoi que ce soit, ils vous diront que nous n'avons pas les ressources, parce que la justification de la vente ou l'utilisation de terrain est un cauchemar actuellement.

---

housing and housing serve is not provided it is the wrong world. [...] It at us to to understand the needs of the communities, different needs of the communities, and then deliver or not deliver from the council's point of view, but ensure that the service is delivered to meet those needs. So a lot of what we do is commissioning of services". (Responsable Habitat d'une commune)"

<sup>126</sup> „Das ist bei uns in der Haushaltsordnung so geregelt, dass es eigentlich nur zum Höchstpreis verkauft werden darf. [...] Das sind so unsere Handlungsstränge." (Responsable habitat spécifique du ministère de de l'habitat de NRW)

Parce qu'à cause des finances de la mairie, on vend pas mal de terrain pour rester à flot financièrement. »<sup>127</sup>

### Des subventions à attribuer

Les communes et collectivités territoriales proposent également des subventions à la construction de logements sociaux et alternatifs. Ainsi, la commune de Dortmund accompagnait les porteurs de projet d'habitat alternatif jusqu'en 2020 et le département du Nord finance les frais de fonctionnement des habitats inclusifs construits sur son territoire.

Un responsable de l'habitat inclusif au sein du Département présente les fonds disponibles au cours de l'entretien :

« Cette stratégie départementale se décline en trois leviers financiers. Le premier levier, c'est celui qu'on appelle le levier de l'ingénierie. Le levier de l'ingénierie, c'est un montant de 25 000 euros qui est versé une fois aux porteurs de projets, mais qui peut être étalé sur deux années, deux fois 12.500€. [...] Ce volet social et aussi ce volet technique qui nécessitent soit la recherche du bâtiment, le diagnostic territorial. Alors après, il y a le deuxième levier. [...] C'est celui qu'on appelle la coordination de fonctionnement. C'est-à-dire qu'il devient opérationnel à partir du moment où le premier habitant intègre le logement. Et là, on passe à ce que nous on appelle la coordination de fonctionnement. Et là, le département octroie une subvention à hauteur de 35 000 euros par an pour le poste de la coordination. D'accord ? Et depuis 2019, je ne sais pas si vous êtes au courant, mais il y a eu la mise en place par l'ARS : de l'animation à la vie partagée donc on a des porteurs de projets effectivement qu'on accompagne en coordination de fonctionnement qui ont pu bénéficier également du forfait de l'animation ARS. Oui, voilà, en sachant que le forfait ARS, il est fait. Il répond une convention bien réelle de trois ans. (responsable habitat inclusif Département du Nord) »

En France, 3% du prix de revient d'un logement social neuf est couvert par des subventions de collectivités locales (soit 5100€ TTC/logement) (Union Sociale pour l'Habitat 2021a). En Allemagne, les « *Modernisierungsförderungen* » sont des subventions ou crédits d'impôt proposés par le Land par l'intermédiaire des communes pour rénover les logements en contrepartie d'un conventionnement ou re-conventionnement des logements.

On observe ainsi une multitude d'instruments financiers à disposition des acteurs locaux pour diriger les constructions et rénovations de logements dans le sens souhaité.

---

<sup>127</sup> « So the council has to demonstrate very clearly. Now, if it doesn't achieve market value for land or assets, then it releases it has to give detailed reasons as to why, and that is very time consuming. And if you if you speak to our legal team here and ask them to do anything, they will say we don't have any resources at all because we are currently working on all this land that we are trying to justify either selling or using it in different way with absolutely morder. And yet, because of the council finances, we're selling a lot of land just to keep us financially afloat. So it's a real pressure area and quite toxic times. » (Responsable habitat d'un Council anglais)

Des collectivités territoriales : attributaire des aides à la pierre

Enfin, les communes anglaises, les EPCI et les communes ou *Landkreis* en Allemagne sont dépositaires des financements nationaux à la construction de logements sociaux. Si en Angleterre, les communes paraissent seulement interrogées par *Home of England*<sup>128</sup> sur la validité et la légitimité des demandes de financement des bailleurs sociaux, les EPCI français sont délégataires des aides à la pierre. De même, les services des *Wohnungsförderungen* des communes allemandes sont responsables de l'enregistrement des demandes de financements pour la construction de logements sociaux. En France, les EPCI attribuent les financements, en fonction du budget national qui leur a été alloué et des besoins du territoire, comme le présente un responsable du peuplement d'un EPCI durant l'entretien :

« On en a quand même l'avantage de notre position en tant que EPCI aujourd'hui et délégataire des aides à la pierre. On a un moyen de pression sur les bailleurs sociaux, donc ils sont obligés de nous écouter d'une certaine façon, puisqu'on peut très bien dire si vous êtes en désaccord avec notre politique, on peut aussi couper les vannes ».

En Allemagne, les *Landkreis et Wohnungsamt* enregistrent et suivent les demandes traitées par le *Land*. Ils ont également un budget dédié et un rôle de facilitateur entre le promoteur et le ministère. Ils sont responsables de l'utilisation des fonds des *Länder*. Une représentante du ministère du logement allemand explique le procédé : « ils reçoivent [les communes ou les *Landkreis*] un budget attribué pour un an qu'ils doivent gérer et prioriser, quel projet sera réalisé cette année et lequel sera reporté à l'an prochain ».<sup>129</sup>

À travers les entretiens réalisés, la politique de logement apparaît comme une politique digne d'intérêt, voire noble. En effet, elle mobilise des ressources importantes nécessitant un arbitrage préalable, donc le développement d'expertise. Les acteurs locaux s'engagent sur plusieurs années pour un résultat visible. Les missions d'urbanisme et d'habitat se regroupent généralement dans une même direction en lien direct avec le ou la maire. Cela illustre une hiérarchie des compétences. La compétence habitat et logement souhaite être conservée par les communes comme le montre la volonté de ne pas froisser les communes et les maires des collectivités intermédiaires sur les questions d'habitat et des communes qui affirment leur compétence logement vis-à-vis des autres acteurs.

En Allemagne, au sein du *Landkreis* étudié, les communes de plus de 50 000 habitants ont une volonté de conserver leur compétence habitat en développant à la fois des outils internes d'analyse du marché immobilier et en gardant un service habitat conséquent. Un service municipal de l'habitat actif qui communique sur son action est un signal envoyé aux échelons

---

<sup>128</sup> Agence nationale en charge de l'attribution et du contrôle des subventions pour la construction de logements sociaux.

<sup>129</sup> Sie bekommt ein gewisses Budget zugewiesen in im Jahr und darf dann selber sozusagen priorisieren, welche Projekte in diesem Jahr dann realisiert werden und welche ins nächste Jahr geschoben werden.

administratifs supérieurs et aux parties prenantes, pour rappeler leur place dans les politiques.

### 1.6. Politique de peuplement et d'accès au logement

Les communes sont aussi responsables, au nom de la solidarité des territoires, de l'accès au logement de leurs administrés. Les élu.e.s et les administratifs considèrent l'accès au logement comme central pour leurs activités d'accompagnement social. Suite à la remunicipalisation de son parc de logement, la commune de Wigan a fusionné la partie « humaine »<sup>130</sup> de l'habitat avec le service d'accompagnement social. Les services municipaux sont des guichets pour l'accès à un logement social (demande, reconnaissance de droits) et l'ouverture de droits liés à l'habitat. Des assistant.e.s sociales, basées au sein des communes, accompagnent la demande de logement et en cas de difficultés sociales et financières le paiement des loyers. Cet accompagnement peut être dispensé directement par le service logement des mairies. Mais il est généralement proposé par des services dédiés à l'accompagnement aux droits sociaux comme le *Sozialamt* (services sociaux) en Allemagne ou les CCAS en France. Les interlocuteurs de l'accompagnement social, en contact avec les habitants, différent donc de ceux en charge de la production de logement, en lien avec les maîtrises d'ouvrage et maîtrises d'œuvre. La maire adjointe à l'autonomie de Valenciennes explique ainsi travailler rarement avec les bailleurs et seulement dans « des situations toujours difficiles et toujours dans l'urgence ».

## 2. Politique de la vieillesse : une politique de réseau

Après avoir analysé les spécificités de la gouvernance locale de l'habitat, nous nous intéressons à celle de la politique vieillesse. Tout comme pour la gouvernance de l'habitat des caractéristiques partagés au sein des trois pays s'observent. Nous regarderons tout d'abord comment la politique de la vieillesse est guidée par un sentiment de devoir vis-à-vis des aîné.e.s. Comme expliqué dans le chapitre 3, la politique gérontologique s'appuie sur différents champs politiques et actions publiques. Elle est particulièrement liée au secteur de l'action sociale et témoigne des transformations de cette branche de l'action publique. Les collectivités territoriales jouent des rôles différents selon les pays, mais doivent, encore plus que pour les politiques d'habitat, s'appuyer sur la bonne volonté des acteurs et donc d'un réseau d'acteurs locaux. Avant de revenir sur les grandes spécificités de l'action gérontologique locale, à savoir son caractère moral, les caractères de l'action sociale, le peu de ressources disponibles et l'importance des réseaux, nous présentons sous forme de tableau synthétique les compétences de chaque échelon.

---

<sup>130</sup> « people element of housing »

2.1. Les compétences politiques par échelon administratif

34 Les compétences en termes de la politique vieillesse des différents échelons administratifs en France, Allemagne et Angleterre

|               | France   | Allemagne   | Angleterre   |
|---------------|--|---|--|
| État - Länder | <p>Contexte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Depuis 2020, en attente de la « loi grand âge »</li> <li>- Les nouvelles directives sont généralement associées à des lois finance.</li> </ul> <p>Acteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA) est depuis 2021 officiellement une caisse d'assurance maladie, sans changement sur son financement<sup>131</sup> (Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie 2015).</li> <li>- Les caisses nationales de retraite interviennent sur : les retraites, la vieillesse, le maintien de l'autonomie et financent des projets innovants.</li> <li>- Les Agences régionales de santé (ARS) : représentent le ministère de la santé. Elles encadrent la prévention, l'accès au soin et le champ du médico-social. Elles dotent et contrôlent les établissements médicalisés et attribuent des fonds pour l'habitat spécifique. (Direction de l'information légale et administrative 2021).</li> </ul> | <p>Compétences:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le <i>Pflege Weiterentwicklungsgesetz</i> (la loi d'amélioration du soin) désigne les communes comme co-responsables des offres de soin avec les <i>Länder</i> et les caisses de soin.</li> <li>- Concordance entre les plans de soin, et les besoins des communes qui gèrent et régulent l'offre de leur territoire selon l'article 28 du <i>Grundgesetz</i> (G. M. Backes et Amrhein 2011; Dahme et Wohlfahrt 2011) .</li> </ul> | <p>Contexte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enjeu national comme le montrent les différents documents directifs (Center for Ageing Better 2021; Ogg et al. 2013) et son financement par un think thank national : Le Center for Ageing Better<sup>132</sup>.</li> <li>- Modèle national de retraite,</li> <li>- Système universel de santé de la NHS.</li> <li>- Baisse des financements nationaux de l'aide sociale (<i>adult social care</i>).</li> </ul> |
|               | Région   | <p>Compétences :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La silver économie à travers leur compétence de soutien à l'économie. Ex : les gérontopôles.</li> </ul>   |  |

<sup>131</sup> Impôts dédiés sur les revenus de remplacements, sur les revenus d'activité, sur les entreprises, dotation de l'assurance maladie, impôts sur les salaires, compensation de l'État

<sup>132</sup> Center for Ageing Better : <https://ageing-better.org.uk/>

|              |                         |   |   |   |
|--------------|-------------------------|---|---|---|
|              | Echelons intermédiaires | <p>Département</p> <p>Compétences :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagnement des publics vulnérables<sup>133</sup>.</li> </ul> <p>Outils :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attribution des allocations personnalisées d'autonomie (APA)</li> <li>- Programmation et contrôle de la gestion de nouvelles institutions pour personnes vieillissantes (Direction de l'information légale et administrative 2022).</li> </ul> | <p><i>Landkreise</i> et villes moyennes (<i>Kreisfreier Städte</i>).</p> <p>Compétences :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le diagnostic et la planification des besoins en termes d'infrastructures pour le bien vieillir des personnes pour guider l'action publique.</li> <li>- Attribution de la <i>Grundsicherung</i>, l'équivalent de l'allocation de solidarité pour personnes âgées (Welti 2020)</li> </ul> <p>Outils :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Pflegeplan</i> et <i>Pflegekonferenz</i> soit des programmes de concertation avec les différents acteurs (Auth 2019; Kricheldorff 2017; Rixen 2020).</li> </ul> | <p><i>Combined Authority</i></p> <p>Compétences :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diagnostics, plans d'offres et partage de connaissance.</li> </ul> <p>le <i>Ageing Hub de Greater Manchester</i> profite de l'expertise de chercheurs de l'université de Manchester et la venue d'élus des communes membres de la <i>Combined Authority</i>.</p> |
| Municipalité |                         | <p>Compétence :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Action sociale et accompagnement à travers leur Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) et le financement d'associations locales.</li> </ul>   | <p>Compétence :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Action sociale et accompagnement des publics les plus vulnérables.</li> <li>- Information du public (<i>Pflegepunkt</i>)</li> <li>- Entretien de réseau à travers des groupes de travail</li> </ul> <p>la politique senior n'est pas une compétence en tant que telle, mais une sous-section de l'action sociale (G. M. Backes et Amrhein 2011; Dahme et Wohlfahrt 2011).</p>  | <p>Compétence :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attribution de l'aide sociale et de l'aide à l'autonomie</li> <li>- Action sociale et animation à destination des seniors (Glasby et al. 2021).</li> </ul>   |

Tout comme pour l'habitat, différents échelons interviennent sur la politique gérontologique. En France, le Département et la Région ont des rôles définis par la loi et les politiques nationales sur ces questions de vieillissement. En Allemagne et en Angleterre, les échelons intervenants sont plus proches des habitants et les échelons intermédiaires cherchent à définir leur propre rôle et à accompagner les communes. Ces espaces apparaissent comme des espaces de discussions et d'échanges.

<sup>133</sup> Que l'on peut regrouper autour de trois groupes : les personnes âgées, l'enfance et les personnes touchées par un handicap.



2.2. Une gouvernance de la vieillesse basée sur le devoir moral de l'aide aux aînés

Comme nous avons pu le voir dans le chapitre 4, l'aide aux aînés est un devoir des sociétés et des politiques publiques apparue à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle puis renforcé après-guerre (Hudson 2016). Le soutien et l'accompagnement des plus démunis reviennent dans les trois pays aux communes.

Un président adjoint à l'habitat d'une intercommunalité française résume ce rôle ainsi « si vous prenez les 3 : Liberté, égalité, fraternité. La liberté et l'égalité, c'est du régalien. Mais la fraternité, c'est de la proximité, c'est-à-dire que le 3<sup>ème</sup>, le 3<sup>ème</sup> emblème de notre nation qu'est la fraternité ne se règle pas au niveau de Paris. Ce serait au niveau de la proximité du maire de la commune, même pas de l'EPCI, donc. C'est là-dessus qu'on va accompagner de manière très fraternelle nos aînés sans soucis ».

Des collectivités territoriales qui sont des guichets de l'aide sociale

Cet accompagnement des plus démunis est organisé par des services comme *l'adult social care* et *Sozialamt* des municipalités anglaises et allemandes. Les communes ont ainsi pour mission de lutter contre l'exclusion de leurs administrés. Les communes sont le premier point de contact de l'action sociale vis-à-vis des publics (G. M. Backes et Amrhein 2011, 244).

Les communes allemandes s'occupent de l'attribution de la *Grundsicherung* et de l'*Hilfe zu Pflege* (l'aide au soin) pour les personnes aux faibles ressources. Les communes anglaises sont également composées d'équipes telles les *adult care team* ou *social team*<sup>134</sup> qui accompagnent les personnes âgées dans leurs différentes démarches. La responsable de l'habitat d'une commune anglaise présente l'organisation de son administration avec : « *l'adult social team* qui soutient les personnes âgées et répond aux besoins en lien avec l'habitat des personnes »<sup>135</sup>. En plus d'accompagner les personnes âgées vulnérables dans le recours à leurs droits et la mise en place de mesures d'aide ou d'animation, elles ont un rôle central d'information et de mise en relation des bénéficiaires vers les services existants. La mairie de Valenciennes a créé au sein de son CCAS un service avec deux travailleuses sociales spécialisées dans l'accompagnement des personnes vieillissantes. La ville de Dortmund a mis en place des *Seniorenbüros* dans chaque quartier pour répondre à tous types de questions en lien avec le vieillissement. Enfin, des documents spécifiques à destination des personnes vieillissantes sont édités par les communes pour communiquer sur les offres de services

---

<sup>134</sup> Equivalent français des services d'action sociale

<sup>135</sup> So there's we have adult social *care* teams that support older people and older people's housing needs (Responsable Habitat de la commune de Burry).

adaptés aux personnes vieillissantes proposées sur leur territoire. La commune de Wigan a ainsi édité « un prospectus sur des hébergements spécifiques »<sup>136</sup>.

### 2.3. La politique d'action sociale : d'acteur à décideur

L'activité gérontologique des collectivités territoriales a évolué durant les dernières décennies passant de la mise en place de services (*services providers*) à la création et soutien d'un réseau d'acteurs et d'un marché de services. Ce changement d'approche s'appuie sur la bonne volonté des acteurs à participer à la gouvernance locale des politiques de vieillissement.

#### 2.3.1. Opérateur de l'accompagnement des aînés (provider)

En France, certains services d'aides et de soins à domicile, même si minoritaires, restent gérés ou propriétés des communes. Ainsi, la responsable politique senior de la fédération départementale des CCAS du Nord de la France<sup>137</sup> identifiait en 2021 :

« 36 adhérents gérant une ou plusieurs résidences autonomie et 18 adhérents gérant un ou plusieurs EHPAD. [...], 21 CCAS gérant un SSIAD, un service de soins infirmiers à domicile, et 31 gérants un service d'aide à domicile. [...] Certains gèrent et un EHPAD et une résidence autonomie et un SAAD et SIAD<sup>138</sup>. »

Dans les cas anglais étudiés, les services de *care* qui interviennent au sein des habitats accompagnés et avec soins<sup>139</sup> dépendent des communes. En effet, dans les communes pour lesquelles nous disposons de l'information, les entreprises de soin *Bolton care and Persona* sont des ALMO<sup>140</sup>. Tout comme nous l'avons vu avec la gestion du logement municipal dans le chapitre 3, ces services de *care* et d'accompagnement ont été externalisés à une entreprise municipale. Ils pourront par la suite être totalement privatisés. Ces services sont en concurrence avec les autres organismes de soin conventionnés.

#### 35 Processus de privatisation de service municipal anglais (de soin ou logement)



<sup>136</sup> "We've got a specialist accommodation prospectus. (Responsable habitat de la commune de Wigan)"

<sup>137</sup> Composée de 204 centres sociaux municipaux et intercommunaux membres, représentant près de 80% des CCAS du Nord. La direction des Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS) est occupée par des élus communaux : le.a maire ou un.e de ses adjoint.e.s

<sup>138</sup> Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile (SAAD) et le Service de Soins Infirmiers A Domicile (SSIAD)

<sup>139</sup> Voir chapitre 7

<sup>140</sup> Entreprise de droit privé détenue par une commune. Elle gère des activités de la commune.

### Continuer à proposer des services : une volonté politique

Continuer à proposer des services directement aux administrés est une « ambition politique » comme le présente une élue. Elle s'appuie sur des choix économiques comme l'explique une assistante sociale spécialisée dans l'accompagnement des seniors d'une commune française.

«On a SAAD et un SSIAD qui perdurent depuis des années. Alors faut pas se leurrer, en effet, on dit ça parce que ce sont des services déficitaires pour la ville le SAAD est, [...] qui est financé par la Ville, entre autres, avec d'autres financements de part et d'autre, en fonction des thématiques et des enjeux. Mais oui, c'est à perte. C'est pas un scoop! Après, pour l'instant, c'est une décision politique de perdurer. Cela changera peut-être, mais là c'est toujours une décision politique. »

Les SIAAD et SAAD municipaux français proposent des prix plus abordables aux ménages les plus fragiles en subventionnant les services. En gardant ces services, les communes font le choix d'investir dans l'accompagnement du public dépendant. Cependant, en dépendant du politique, le service est précaire et peut disparaître du jour au lendemain en fonction des élus et capacité économique des communes.

### Continuer à proposer des services : le contexte local comme variable importante

L'offre des communes dépend également de l'environnement d'acteurs du territoire. Ainsi, Valenciennes se caractérise par la présence d'un hôpital sur son territoire qui gère plusieurs EHPAD et résidences autonomes. Cela explique le non-engagement du CCAS sur ce type de structure à la différence d'autres communes. En Allemagne, les *Wohlfahrtsverbände* sont historiquement des acteurs du *care* et de l'accompagnement. On retrouve des interactions et dépendances entre acteurs de champs et de différente typologie au sein de réseaux horizontaux. Le choix politique des communes dépend des acteurs historiques locaux (Ansell 2006) et les spécificités territoriales permettent de comprendre les choix politiques observés.

### Continuer à proposer des services : le contexte national

Avec le développement de la concurrence et une gestion des dépenses publiques organisée sur le modèle du nouveau management public, ces services, souvent déficitaires, sont de moins en moins proposés en France et en Angleterre. L'échange qui va suivre entre le responsable habitat et une spécialiste en santé publique d'une commune anglaise le résume :

Le responsable habitat d'une commune : [A propos de l'organisme municipal de care] « c'est mon avis, il va avoir une vie similaire [au bailleur de la ville]. [Il] faisait partie de la mairie. Donc vous avez tous ces liens et on se connaît tous. Nous étions dans le même département, on travaillait avec [eux]. Donc nous travaillions avec eux tout le temps, la distance fait changer et bouger les choses, on a gagné en indépendance. Dans la mairie on s'est rendu compte que l'on pouvait travailler avec d'autres personnes aussi. Nous n'avons pas besoin de travailler avec eux,

juste parce que nous les possédions. Donc je pense que le changement on le voit à chaque fois, c'est mon avis. C'est ainsi avec [l'organisme municipal de care]. [...] Souvent avant [l'ancien bailleur municipal] réalisait le service et on donnait l'argent maintenant on va commander, on va l'ouvrir à la concurrence. »

Responsable santé publique : « oui c'est sûrement plus juste. »<sup>141</sup>

Les services de SAAD communaux paraissent, à l'échelle de notre terrain, plus nombreux à avoir été conservés en Angleterre qu'en France, où pourtant de nombreux *council home* se sont transformés en ALMO avant de devenir des *housing associations*. Ce choix différencié selon le champ politique des mairies s'explique par des législations et structures de réseaux d'acteurs différents. La politique nationale anglaise a poussé les communes à se séparer de leur parc de logements à l'aide d'instruments incitatifs et restrictifs. Les communes gardent un rôle important d'information et d'attribution de ressources pour compenser les difficultés liées à l'âge. En France, cet accompagnement dépend des Départements. La séparation entre différents échelons administratifs de l'accompagnement social des personnes en perte d'autonomie (accompagnement social pour les communes et aides sociales et suivi de la dépendance pour les Départements) a pu participer à la fermeture de différents services tout comme un phénomène d'isomorphisme mimétique. La suppression du service de *care* par des communes voisines et leur soutien aux acteurs privés et associatifs est devenu un modèle à copier (Powell et DiMaggio 1991a). De plus, si en France les SIAAD et SAAD municipaux peuvent se permettre d'être déficitaires, ce n'est pas le cas des ALMO anglaises dont chaque intervention est optimisée dans un calcul coût-bénéfice.

### 2.3.2. Devenir commanditaire de l'accompagnement des aînés

#### La réalisation de diagnostic des besoins

Tout d'abord, les communes et collectivités intermédiaires doivent diagnostiquer les besoins des territoires afin de planifier les politiques à venir. Ce travail de recherche et analyse des besoins est réalisé par les services des communes et plus généralement des collectivités intermédiaires en analysant les données démographiques disponibles, en collectant les retours et les observations des différents services et des partenaires. Un responsable

---

<sup>141</sup> "It my guess it will it will go a similar journey to [the housing association]. So [the housing association] used to be part of the council. So you've got all those links and all that know each other. And we all used to work in the same department, we served with [the housing association]. And so we went to them work with them all the time, gradually as a space change things, change and move more independent, people in the council so there is other people we can work with as well. We don't have to work with them because we used to own them. So I think you will you will see all the time, the change, it will be my guess. It is what about [the housing association]. So now, um, yeah. So we would, often lot of services, we would just Bolton of Home deliver that and we give the money and now we will commissionaire send it to the open market. " "o yeah. So it probably makes it fair." (discussion entre le responsable habitat d'une commune anglaise et la responsable du service de santé publique)

allemand de la politique de vieillissement d'un *Landkreis* allemand a relaté sa méthode de travail :

« l'importance avec ces diagnostics et ce plan stratégique, à part inclure les professionnels pour qu'ils influencent et participent. [...] La situation et les résultats [des diagnostics] ont été discutés dans de nombreuses réunions. Alors, le risque que je raconte n'importe quoi, que j'ai un discours d'universitaire était très faible. Il y avait des directeurs, directeurs adjoints de cliniques, d'accueils de jours, des acteurs concernés... »<sup>142</sup>

En France, ces diagnostics sont réalisés par les départements, les CCAS et font appel aux réseaux d'acteurs des CLICs. La réalisation des diagnostics peut avoir été sous-traitée à des acteurs spécifiques, consultants, universitaires, comme l'explique un responsable de l'habitat spécifique d'un EPCI français :

« Moi, j'ai ce souvenir de quand j'étais au département et ça a été les premiers groupes de travail. On se questionne et donc on consulte, consulte largement. Et comment on le fait. On n'a pas de compétences en interne. On a mandaté une consultante en gérontologie. Elle était complètement extérieure au territoire. Mais qui a fait un diagnostic, un inventaire avec le centre de recherche, le CRÉ. Je ne sais pas si c'est un centre de recherche qui est basé à Nîmes et donc il y a eu un inventaire des structures existantes, etc. Et cette consultante qui était bien, c'est effectivement l'intervenante extérieure mandatée par la MEL, mais qui a un regard neutre qui, du coup, peut permettre cette rencontre entre deux mondes [...]. Donc, comme je le disais, l'équipe, les acteurs gérontologiques et qui propose du coup des rencontres, c'est ce souvenir-là de rencontres en groupe de travail avec des .... à côté, de caisses de retraite à côté, ... etc. Et donc, c'est vrai que sur les premières rencontres, on se demandait quel était l'objectif et en fait, c'est simplement une première exploration, quelque chose qui phosphore ».

On retrouve cette tendance à faire appel à des agences externes pour la réalisation des documents de cadrage également lors de la rédaction des plans d'habitat. Ainsi le plan habitat de la commune de Wigan et celui de Burry en Angleterre ont été réalisés par le même bureau et des passages identiques se retrouvent dans les deux documents (voir images suivantes). La mobilisation de bureau d'étude externe participe à la standardisation et la diffusion de

---

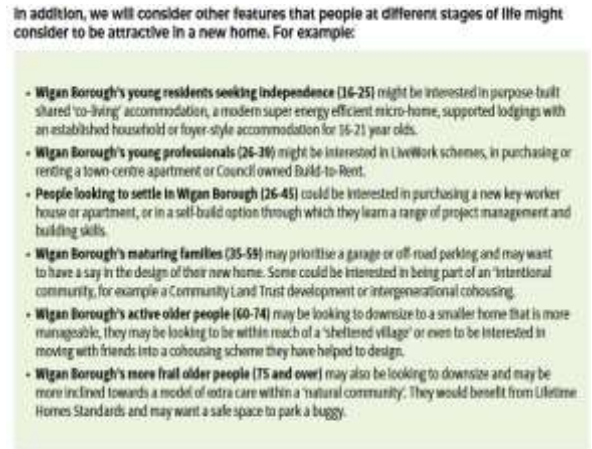
<sup>142</sup> „, die in diesem besagten Arbeit Handbuch Ältere Menschen im Kreis Unna. Das ist dort seit 92 dann erschienen, um um einzelne Projekte unterzubringen. Das Wichtige an diesen Daten Papier und den Handlungsempfehlungen, abgesehen davon, dass sie die Praxis direkt mit Einfluss hatte und mitgewirkt hat. Ich habe mir nichts einfach diktieren lassen. Das will ich gar nicht sagen. Aber die Einwirkung um meine Ergebnisse, die haben wir in zahlreichen Sitzungen einfach diskutiert. Also die Wahrscheinlichkeit, dass ich da am grünen Tisch einen Quatsch, einen akademischen verzapfen, war sehr gering. Also sozusagen nicht gründlich wie man sich vorstellen Die Auseinandersetzung mit Halbleitern, Klinikdirektor und Tagesstätten, Leitungen der Betroffenen.“ (Responsable de la politique vieillesse d'un *Landkreis* allemand)

certaines pratiques autant en termes d'organisation (managériale) que de vision de l'habitat et de la vieillesse (Powell et DiMaggio 1991a).

36 Exemples de documents directifs rédigés par un bureau d'étude anglais



Source : Campbell Tickell et arc 4 (2021): Bury Housing strategy april 2021, page 12. <https://www.bury.gov.uk/asset-library/bury-housing-strategy-april-2021.pdf> (consulté le 05/03/2023)



We will continue to increase our intelligence about what people in each of these six stages of life want from their accommodation - for example through focus groups, talking to existing forums and particular groups, such as our care leavers. We will use this to inform what is built, how we might make more of the borough's homes 'right' and how we will help people to access the right home.

Source : Campbell Tickell et arc 4 (2020): Wigan Borough Housing strategy, page 15. <https://www.wigan.gov.uk/Docs/PDF/Council/Strategies-Plans-and-Policies/Housing/Wigan-Housing-Strategy-Nov-2020.pdf> (consulté le 05/03/2023)

Planifier les objectifs des politiques locales de la vieillesse

Les administratifs des collectivités sont chargés de l'organisation et de l'animation de groupe de travail d'experts d'un sujet. Ils ont pour mission de faciliter les échanges et la transmission d'informations lors des groupes de travail et de transformer les échanges en diagnostics et plans. Le travail important de synthèse reste porté par les communes comme l'explique le responsable vieillissement *du Landkreis*, dans la citation précédente. Il met ses résultats à disposition des acteurs.

En Angleterre, les acteurs qui participent à ces diagnostics sont les services des communes, tout comme les bailleurs, les acteurs du *care*, les services de santé, les médecins généralistes locaux, les acteurs associatifs spécialisés dans le champ gérontologique (Age UK). Les acteurs sont nombreux et ne peuvent pas être tous listés, mais la responsable de Age UK Bolton présente, lors d'un entretien, les partenaires auxquels elle pensait :

« au niveau local, c'est la même chose vraiment [qu'au niveau de Greater Manchester]. Nous avons des représentants de différents départements de la mairie, de la NHS [secteur de la santé], de l'hôpital, du secteur associatif [CCT sector], association Alzheimer's, les services de bénévoles du Council. Nous avons l'habitat et X. X participe aussi, du secteur de l'habitat. Nous avons le responsable de la stratégie pour l'habitat de la mairie, Monsieur. Y, la santé publique. Donc

encore les mêmes dynamismes. Et encore la conseillère municipale Madame X.  
Donc voilà, c'est ainsi qu'on fait [le plan Bolton] une ville amie des aînés ».<sup>143</sup>

Le groupe de travail de Bolton pour la définition du plan vieillesse de la commune est cogéré par la représentante d'un bailleur social et la directrice d'une association en soutien aux 60 ans et plus. On remarque une variété d'acteurs autant en termes de secteurs d'activités que de statuts professionnels. Des professionnels côtoient des bénévoles et des élu.e.s. Le milieu associatif et bénévole fait historiquement partie du secteur du vieillissement et permet de compenser des ressources limitées. Le nombre varié d'acteurs et d'intérêts, comme le schéma de travail présent en annexe le résume, contraint les réseaux à s'organiser en sous-groupes pour mobiliser, seulement, les acteurs les plus pertinents et limiter les sollicitations d'acteurs bénévoles ou professionnels à cheval sur différents secteurs.

#### Des collectivités territoriales qui informent sur les dispositifs existants

Les communes et les collectivités intermédiaires (comme les Départements) proposent des guichets d'information à destination des personnes vieillissantes et de leurs proches et des professionnels. En effet, la majorité des services d'aide à domicile et d'accompagnement sont proposés par le secteur associatif et privé. Ces points d'informations (CLIC, CCAS en France, *Seniorenbüro* en Allemagne ou encore *care and Repair* en Angleterre) nécessitent de capter et de mettre à jour les informations, afin d'informer les demandeurs par la suite. Ils développent des réseaux autour du soin, de l'accompagnement, de la santé et des hébergements spécialisés. En Angleterre et en Allemagne, les acteurs du quartier et de l'habitat sont inclus dans ces réseaux d'échanges d'information. Une responsable de *Seniorenbüro* de Dortmund explique son rôle ainsi : « un rôle d'intermédiaire [...]. Cela veut dire que nous donnons beaucoup d'informations. Les seniors et leurs proches viennent chez nous personnellement, ou appellent, ou par mails »<sup>144</sup>.

En France, un CLIC du département du Nord joue ce rôle d'agent de liaison, comme l'explique une des responsables des réseaux d'acteurs :

« Du coup, tout le réseau important de partenaires, car en fonction des problématiques, elles vont travailler en lien, ou orienter vers ces professionnels. Donc on a cet accompagnement, on va dire, individuel, cette information individuelle et à côté, on a une mission d'information, de prévention via des

---

<sup>143</sup> "that's like the local level. That's the same thing really. So we've got representatives from different council departments, from the NHS, from the hospital, from the CCT Voluntary Sector, Alzheimer's Association south of Council for Voluntary Service, SVS. So we've got home. And X, XX is it sits on there as well from housing. And then we've got the housing strategy officer from the council, John Slater, public health. So again, the similar sorts of thinkgs. OK. Yeah. And again, Councillor XX, she comes to that. So that's about, well, how do we make Bolton and H age friendly?"(directrice de Age UL Bolton)

<sup>144</sup> Ja, im Prinzip haben wir häufig so eine Mittlerrolle, würde ich sagen. Das heißt, wir geben viele Informationen weiter. Die Senioren oder Angehörige kommen zu uns, kommt zu uns persönlich oder rufen an oder es gibt auch per E-Mail häufig Kontakt. (Seniorenbüro)

actions collectives comme cet espace, comme des conférences et à après on a une coordination partenariale avec nos partenaires pour travailler ensemble, passer les informations, recevoir des informations, travailler en bonne cohérence avec tout le monde pour pouvoir après répondre aux différentes missions que sans nos partenaires bah on ne pourrait pas répondre à l'accompagnement, on ne pourrait pas faire des actions de prévention. Voilà, c'est un peu c'est trois profils-là. Et du coup, pour cette relation avec nos partenaires, on met en place, ce que nous appelons chez nous les concertations locales, ces réunions tous les deux mois où on invite nos partenaires à se réunir pour passer l'info du secteur. »

Les acteurs de l'habitat ordinaire commencent en France à y participer à l'instar du groupe de travail de l'ADUM ou comme le témoigne cette même interviewée. On observe un nouvel intérêt de la part de ces acteurs.

#### Guichet unique ou partage d'information par le réseau :

Une part importante de l'activité à destination des seniors consiste à informer sur les offres disponibles, les services existants, les modes de financement et le droit des personnes. Pour cela, des guichets d'information se développent. Deux approches apparaissent à travers les monographies : la notion de guichet unique et celle d'un réseau d'information avec de multitudes d'entrées.

Le guichet unique est vu comme un moyen de centraliser l'ensemble des informations et démarches liées au vieillissement en un point unique. Le guichet unique permettrait une meilleure identification du service par les futurs bénéficiaires et la reconnaissance du service comme interlocuteur-expert par les autres acteurs locaux, comme le défend un président adjoint d'EPCI en charge de l'habitat :

« on va faire une maison de l'habitat, guichet unique de l'habitat sur le territoire. Toutes les politiques, y compris des politiques seniors, mais ça ne veut pas dire qu'on va tout traiter, mais au moins, il y a un lieu unique où on peut chercher une information, quitte à nous, après, à évidemment relancer vers les partenaires. On va essayer de faire des conventions de partenariat pour ça, que toutes les politiques sur l'habitat... Elles sont, de mon point de vue, trop diffuses. Il faut rendre la forme, une forme de cohérence, de réponse auprès du citoyen avec un lieu unique. Or, chacun fait son guichet unique la région fait son guichet unique. Le département fait son guichet unique, lui, tout le monde fait, donc il y a plus d'unicité. Moi, je dis que le guichet doit appartenir au territoire. C'est la politique du territoire qui doit l'emporter. »

Cette approche est défendue par des acteurs externes au secteur gérontologique, ayant des difficultés à se retrouver dans le portefeuille d'acteurs et d'offres. Ils n'ont pas forcément identifié les points d'information déjà existant. Les personnes en charge de ces guichets doivent avoir une connaissance détaillée et à jour des dispositifs existants dans l'habitat, la santé, le *care* ... Cela nécessite donc la mise à jour très régulière des informations.

Les personnes en charge de ces points d'accueil (CLIC et *Seniorenbüro*) collectent et actualisent régulièrement leur information, allant au-delà du *care*, santé et logement. Elles défendent le partage de connaissance entre tous les acteurs. À travers les réunions



d'échanges, un réseau d'acteurs se crée et l'information est partagée entre un grand nombre de personnes capables de la diffuser auprès de leur public respectif. L'information est centralisée au sein des guichets d'information, mais pas uniquement.

#### Des collectivités qui financent l'action des autres

Les aides à la personne existantes ou les subventions proposées par les communes favorisent également la réalisation d'animations et d'activités dans le secteur gérontologique. Ces ressources financières sont limitées et dépendent des ressources des communes. Une responsable de la politique senior d'une commune allemande indique ainsi :

« Oui cela serait bien, si c'était comme pour l'aide à l'enfance, que la politique vieillesse ait des fonds définis [versés par le Land]. On aurait plus d'égalité en Allemagne. Nous sommes une commune modèle en ce qui concerne la politique vieillesse. Mais cela serait bien si d'autres communes avaient les mêmes possibilités »<sup>145</sup>.

D'autres types de ressources sont proposés, comme des espaces de travail ou encore des soutiens à la recherche de financement.

En effet, malgré des soutiens humains et des subventions périodiques pour l'animation d'activité à destination des seniors, l'action sociale à destination des seniors reste une politique publique avec peu de moyens comme le témoigne une responsable des politiques seniors d'une autre commune allemande.

« Nous avons un certain budget, les rencontres seniors de Unna, c'est la ville qui paye le loyer. Pour de petites mesures, j'organise aussi le journal des seniors, c'est réalisé par des bénévoles, là je cherche des dons et donc là j'ai un budget de dons et je dois faire avec »<sup>146</sup>.

Les acteurs publics comme les CCAS sont également à la recherche de subventions (privées) pour financer leurs activités et peuvent se retrouver en compétition sur des fonds avec les acteurs qu'ils soutiennent et encouragent à chercher des fonds supplémentaires :

Une responsable d'un CCAS explique ainsi comment ils ont financé certaines de leurs actions:

---

<sup>145</sup> „Ja, wie gesagt, es wäre schön, wenn das so ähnlich wäre wie bei der Jugendhilfe, dass eben auch die Senioren Hilfe eine feste Finanzierung hätte, dann hätten wir auch mehr gleichartige Lebensverhältnisse in ganz Deutschland. Also wir sind ja hier so eine Vorzeige Kommune, was die Seniorenarbeit angeht. Aber das wäre eben auch schön, wenn andere Kommunen die Möglichkeit hätten.“ (Responsable de la politique vieillesse de la commune de Dortmund)

<sup>146</sup> „Wir haben ein gewisses Budget jetzt. Ich weiß gar nicht, wie das aussieht mit dem Späßchen, was ich gerade angesprochen habe, das Seniorentreffen Una. Ja, die Miete und das bezahlen wir von der Stadt. Wenn man jetzt so kleinere Maßnahmen ich betreue z.B. ein Senioren Magazin, das ist auch von Ehrenamtlichen jetzt da suche ich halt nach Spendengeldern und hab dann halt denen die das sind das Budget von der Spende und dann muss ich damit haushalten“ (Responsable de la politique senior d'une commune allemande)

« il y a eu un appel à projets Caisse d'épargne qui a été lancé. Et politiquement, on a été fortement, à l'époque, incités à répondre à cet appel à projets qui nous a amené un beau financement. Et a été décidé avec l' élu en charge de la politique senior à l'époque de créer une spécificité d'aide à domicile, des services que nous n'avions pas et que nous voulions créer. [...] Il y a eu AG2R aussi, mais ça, c'était plus tard aussi, la CARSAT et la fondation Bruno au fur et à mesure, on a acheté des véhicules, enfin voilà. »

#### Des collectivités et un réseau qui légitiment le travail des acteurs

Les communes anglaises et les Départements français en conventionnant des organismes du soin et du *care* intervenant auprès des bénéficiaires, légitiment ces derniers. Ils institutionnalisent et systématisent ainsi la participation de ces acteurs au champ local de la vieillesse. En participant aux rencontres des collectivités territoriales, les acteurs sont également légitimés aux yeux de leurs pairs et futurs bénéficiaires. En France, les événements organisés lors de la semaine bleue en sont un exemple.

#### Exemple de réseaux du terrain français :

Lors de l'organisation de la semaine bleue d'une commune française portant sur l'habitat en 2021, les responsables du service senior du CCAS ont réuni des représentants des centres sociaux locaux, un représentant du service espace vert de la mairie, l'association de cinéma de la commune, une historienne locale, des gestionnaires et associations d'habitats intermédiaires pour seniors (résidences services, résidences autonomie, habitat inclusif, habitat intergénérationnel), des représentants d'une mutuelle, des représentants de l'agence départementale d'information sur le logement (ADIL), SOLIHA et le service autonomie de la commune. La représentante d'une association développant de l'habitat inclusif nous a fait part de son contentement d'avoir été conviée à la réunion. Elle voyait l'invitation comme une reconnaissance de leurs activités et un aboutissement de ses sollicitations. Elle espérait que les contacts tissés pourraient permettre l'organisation d'activités communes avec les acteurs présents au profil de leurs bénéficiaires. Un autre acteur de l'habitat inclusif non convié à ces échanges, l'a regretté et l'expliquait par le refus des collectivités territoriales à reconnaître les acteurs privés, hors secteur médico-social comme étant légitimes dans l'accompagnement des personnes en perte d'autonomie.

Enfin, les communes avec des réseaux actifs paraissent se différencier des autres communes et être plus progressistes que la législation nationale. La politique de vieillissement apparaît comme un moyen de valoriser sa politique interne et son réseau. Une responsable de CLIC raconte ainsi : « C'est vrai que sur le Valenciennois, on a un bon partenariat. Des partenaires qui viennent d'autres territoires vont vous dire des fois, au contraire, c'est compliqué la concurrence ou autre ». Ces échanges réguliers participent à une évolution des regards sur la vieillesse des acteurs locaux. Il n'y a plus une vieillesse, mais une variété de vieillissements. Ce changement de regard s'explique par la présence de partenaires engagés sur le sujet comme

la Diakonie à Dortmund qui défend « le changement d'image des seniors de ces dernières années et [qu'ils] souhaitent aussi concrètement et stratégiquement continuer à faire évoluer »<sup>147</sup>.

#### 2.4. L'action sociale : une politique de la bonne volonté

L'action sociale et l'animation sociale à destination des seniors dépendent donc des politiques, des acteurs et de leurs ressources disponibles. Les ressources restreintes du secteur font ainsi dépendre le fonctionnement du secteur sur la volonté de personnes clés. On identifie ainsi, dans l'ensemble des terrains étudiés la présence de figure phare, de personnes considérées comme des institutions et engagées sur les questions de vieillissement depuis des années. Elles sont connues par toutes et tous et leur temps d'engagement est reconnu et admiré. Un responsable du *Ageing Hub de Greater Manchester* considère que le système fonctionne, car « il y a des gens comme X. qui sont capables de faire des liens et ont des relations avec différentes personnes. Ils font fonctionner le système, vraiment »<sup>148</sup>. L'action publique à destination des seniors se base sur la conviction personnelle de ses acteurs. Leur engagement s'explique par un besoin de légitimer leur action, de recherche de nouveaux bénéficiaires ou de partenaires et de modeler le secteur à leur avantage.

#### 2.5. La politique vieillesse : une politique de réseaux

Nous avons pu observer le réseau d'acteurs des politiques gérontologiques de deux communes différentes en Allemagne. Une commune a mis, il y a une quinzaine d'années, des points de contacts gérontologiques dans l'ensemble de ses quartiers. À partir de là, ce sont créés des réseaux gérontologiques au fil des années. A la différence, la commune voisine a elle commencé une politique gérontologique à l'échelle des quartiers il y a moins de 10 ans. Pour motiver l'ensemble des acteurs cités précédemment, elle s'appuie sur les réseaux d'acteurs jeunesse et enfants préexistants où participent l'ensemble des acteurs associatifs et du tiers secteur (associations, églises...).

La fonction d'animateur revient, en Angleterre et en Allemagne surtout aux communes, quand en France, le Département paraît être l'animateur en chef des politiques de vieillissement, ainsi défini par la loi dite ASV.

---

<sup>147</sup> „ auch das sage ich jetzt mal das gesellschaftliche Erscheinungsbild von Senioren hat sich in den letzten Jahren ja auch gewandelt und wir möchten da sehr konkret und sehr strategisch auch dran mitarbeiten“, (responsable de Nachbarschaftsagentur et représentante de la Diakonie)

<sup>148</sup> “Leadership outcomes that people like Paul being able to join those dots together and have those relationships between between all these different people, which makes the system work. Yeah, yeah“. (Représentant du Ageing Hub)

Nous observons des services qui passent d'un rôle d'informateur à celui d'animation et de coordination de réseaux. La taille et les spécificités de ces réseaux se différencient selon leur emprise territoriale. Ainsi, plus l'échelle du territoire sur lequel le réseau s'inscrit est réduite, plus la typologie d'acteurs et leurs champs d'action seront variés : allant de l'épicerie au médecin généraliste. Ces acteurs se rencontrent autour de moments particuliers, d'évènements phares ou de projets : comme les projets de rénovation urbaine, les semaines bleues ou encore les fêtes annuelles comme Noël, Pâques, fête de l'été. Les participants partagent une identité commune et la volonté de développer le territoire. Plus le territoire couvert est important plus le réseau regroupera des acteurs spécialisés ou intéressés par un sujet précis comme l'habitat des seniors. Plus l'échelon administratif augmente, plus les réseaux d'échanges sont des réseaux de circulation de l'information, de prises de décision et de planification. La *Seniorenstrategie* est développée depuis les années 1990 par la ville de Dortmund, des travaux sur les besoins en soin sont réalisés par le Landkreis Unna. Les stratégies seniors des communes anglaises sont en cours de définition tout comme celles de *Greater Manchester*. En France le département du Nord a réalisé le sien en 2018 et est en cours d'actualisation de ses documents directifs. La réalisation concrète de projet se fait, elle, à l'échelle des villes, voire des quartiers.

On retrouve comme pour la politique de logement un besoin de diagnostiquer les besoins et de définir des objectifs. Cependant, ces documents directifs et de planifications ne paraissent pas aussi contraignants et autant stratégiques que les documents de politique de l'habitat.

Au regard de cette première analyse de réseau, deux types de réseaux horizontaux apparaissent. L'information peut être partagée entre acteurs opérationnels de secteurs divers, à l'échelle très locale, très régulièrement afin de faciliter les activités de chacun. L'information et la participation à un réseau peuvent également constituer une gouvernance locale dont l'objectif final est une prise de décision consensuelle des différents acteurs. Nous allons maintenant étudier la manière dont ce mille-feuille administratif permet le développement de nouvelles politiques de maintien à domicile et de stratégie des bailleurs sociaux.

### 3. Un mille-feuille administratif qui crée des interstices

Le mille-feuille administratif auquel les bailleurs sociaux sont confrontés paraît, d'un premier abord, une superposition d'intervenants aux fonctions similaires. Cependant, il permet aux acteurs d'échanger à des échelons avec peu d'enjeux politiques et donc de libérer la parole. Les niveaux intermédiaires permettent la réalisation d'économies d'échelle et la rencontre de décisionnaires. Enfin l'échelle nationale reste l'échelle de l'institutionnalisation.

### 3.1. Des échelons intermédiaires qui facilitent la prise de décision

Les échelons intermédiaires sont à la fois des cadres moins institutionnalisés et donc facilitant les échanges et plus politiques car plus stratégiques. Ils peuvent être moins dépendants des agendas électoraux que les échelons municipaux où les projets s'arrêtent et les contacts sont redéfinis après chaque élection. Les alliances politiques sont également différentes. Elles dépendent, à la fois, du rattachement à une même commune ou à un parti politique. Si l'échelle des quartiers et de la commune reste les échelles des opérationnels et du travail du quotidien, les échanges aux échelons intermédiaires sont des échanges de pratiques, de stratégies et de planification. Les acteurs décisionnaires qui participent à ces échanges, y identifient un intérêt pour leur organisme et favorisent en même temps la prise de décision et l'engagement des autres acteurs. La présence d'acteurs stratégiques dans le réseau le légitime et attire d'autres acteurs similaires. La participation des acteurs décisionnaires aux projets urbains facilite l'adoption de ces nouvelles politiques par leur organisme et limite les contournements du cadre par les investisseurs et acteurs locaux par la suite.

#### Des échelons intermédiaires : lieux de discussions et de partages d'intérêts communs

Pour le développement de nouveaux projets, il est important que les acteurs se rencontrent. Pour cette raison, des présentations de bonnes pratiques et des nouveautés dans le secteur de l'habitat pour personnes vieillissantes ou le soin sont réalisés à des échelons intermédiaires. Un échelon supérieur à celui de la commune facilite la venue d'acteurs et expert.e.s externes au territoire et renforce la légitimité de l'évènement. Les personnes titulaires d'autorité comme les directeurs et directrices d'organismes et élu.e.s sont plus enclins à participer. Un responsable de stratégie senior d'un *Landkreis* allemand en charge de la *Pflegekonferenz* (Conférence sur le soin/ l'autonomie) a fait de sa journée de tables rondes thématiques, un évènement incontournable du secteur gérontologique avec la venue de ministres, experts nationaux et directeurs d'organismes. En effet, plus des acteurs détenteurs de pouvoir participeront, plus les évènements pourront avoir une suite comme la création d'une offre de mutuelle pour les locataires d'un bailleur français par un organisme local de mutuelle le prouve. Ces rencontres permettent, à la fois, l'évolution des pratiques et la rencontre d'acteurs de secteurs différents sans attente de résultats immédiats. Les acteurs échangent et testent de nouvelles approches.

Les travaux des collectivités intermédiaires, particulièrement de planification, ont avant tout un rôle d'activation et de rencontres entre les acteurs. Le chemin apparaît comme plus important que le résultat. Si l'accès à du foncier ou des financements peut dépendre d'échanges locaux, il en est moins le cas à l'échelle intermédiaire. Les acteurs similaires échangent sur leurs expériences, partagent un point de vue commun alors qu'ils peuvent être en concurrence à l'échelle communale. De plus, on observe des échelons administratifs qui deviennent des alliés des bailleurs sociaux vis-à-vis des maires et communes. Les échelons

intermédiaires défendent une approche plus globale et une utilisation plus rationnelle des ressources. Ainsi les EPCI défendent la répartition de nouveaux logements sociaux sur un territoire plus étendu. Le responsable peuplement d'un EPCI français parle ainsi de « vision d'agglomération, donc de solidarité entre les communes d'intercommunalité » avec la possibilité « de dire non à des maires, ce qui est quand même assez important ». Le *Landkreis* Unna apparaît également comme un soutien à la politique de construction de logements sociaux du bailleur intercommunal vis-à-vis des communes.

### 3.2. Les échelons intermédiaires : source d'économie

#### 3.2.1. Des portes d'entrée sur un territoire et dans un nouveau secteur d'activité

Les échelons intermédiaires facilitent l'entrée sur un nouveau territoire aux acteurs de l'habitat. Ainsi la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole (CAVM) et *Greater Manchester* sont reconnues comme des portes d'entrée sur leur territoire qui permettent aux bailleurs de centraliser et mutualiser des démarches. L'échelle intermédiaire joue le rôle de tampon à la fois pour les bailleurs de logement social que pour les acteurs du vieillissement ou de la *silver economy*. La fédération régionale des bailleurs sociaux des Hauts-de-France est ainsi contactée par des acteurs gérontologiques qui souhaitent développer de l'habitat inclusif dans leur parc comme témoigne la chargée d'habitat inclusif de l'AR HLM : « ils m'avaient contactée parce qu'ils voulaient se lancer sur l'habitat inclusif. Ils ont déjà des projets en place et voulaient que je leur donne des contacts, chez des bailleurs. » En passant par l'Association Régionale HLM (AR HLM) les acteurs de l'habitat spécifique peuvent, à la fois, diffuser des informations à un nombre plus élevé de bailleurs et bénéficier de la légitimité de la fédération. Les bailleurs sociaux s'organisent donc également en fédération ou groupe d'intérêt pour défendre un positionnement commun et proposer un interlocuteur unique aux acteurs locaux publics et partenaires privés. Le GMHP a ainsi été constitué en Angleterre pour faciliter les échanges entre *Greater Manchester* et les bailleurs sociaux du territoire. En France, l'AR HLM Hauts-de-France joue un rôle similaire et représente le secteur HLM auprès des institutions publiques comme dans le cadre des conférences des financeurs pour l'habitat inclusif des Départements. Elle a également été identifiée comme une entrée vers le secteur HLM et les bailleurs sociaux par les acteurs associatifs et de la *silver economy*. En s'organisant verticalement et en se structurant avec des représentants officiels, l'ensemble de l'organisation et ses membres paraissent gagner en légitimité.

#### 3.2.2. Faciliter les diagnostics communs

Ce changement d'échelle permet de mutualiser des services tout en conservant, voire en améliorant, la qualité des activités. Ainsi, le diagnostic territorial est plus détaillé tout en s'appliquant à un territoire plus large. Les données sont traitées de manière systématique et diffusées à un plus grand nombre. Les résultats sont la base d'une communication par les

preuves et des plaidoyers pour « le bien vieillir ». Unna Landkreis et l'AdUM<sup>149</sup> réalisent des rapports sur l'état du marché pour leurs collectivités de rattachement. En traitant des territoires plus larges et en centralisant les études, les données collectées répondent à la fois aux besoins des communes, mais également des bailleurs et développeurs souhaitant proposer de nouveaux projets de construction. Ils intègrent ces informations dans leur stratégie de développement. En changeant d'échelle, les diagnostics ont plus de chance de faire évoluer les pratiques et paraissent plus généralistes. Si des partenariats entre des acteurs publics et le monde de la recherche s'observent à toutes les échelles, nos territoires d'études montrent un rapprochement au niveau des grosses communes comme Dortmund et Manchester,<sup>150</sup> mais surtout de Greater Manchester, d'EPCI en France et d'un Landkreis en Allemagne. Les chercheurs en architecture, urbanisme et sciences sociales participent aux diagnostics, à la définition des stratégies seniors et accompagnent également les expériences de co-construction avec les habitants (Bertillot et Vanneste 2022).

### 3.2.3. Faciliter l'accès aux financements

Les groupes d'échanges régionaux intra-sectoriels ou intersectoriels permettent le partage d'information entre experts. Les échanges avec des acteurs touchés par des enjeux similaires permettent d'aborder des questions techniques et spécifiques. Les échelles intermédiaires facilitent également l'accès à des financements proposés par des institutionnels. En effet, de nombreux institutionnels demandent la création de partenariats afin de candidater aux fonds proposés. Les échelles intermédiaires facilitent la rencontre et la constitution de consortium d'acteurs. Une candidature commune de plusieurs entités (communes ou bailleurs) à un échelon intermédiaire renforce la demande qui paraît permettre une répartition la plus efficace et rationnelle des fonds. Le responsable de la stratégie habitat de Greater Manchester explique qu'ils peuvent avoir plus de fonds et plus rapidement qu'à l'échelle communale :

« Notre rôle est d'une certaine manière de renforcer les demandes auprès du gouvernement central pour nous assurer d'avoir plus [de ressources] et de les recevoir rapidement. Parce que souvent, il y a 500 millions au niveau national, on peut en avoir 50 millions. On les a dépensés rapidement, proprement et bien, mais dans d'autres régions ils ont des difficultés. On peut récupérer encore 2 millions rapidement parce que Birmingham n'a pas tout dépensé ou quoique ce soit d'autre. »<sup>151</sup>

---

<sup>149</sup> Agence d'urbanisme de Lille métropole.

<sup>150</sup> Elles regroupent toutes les deux plus de 500 000 habitants

<sup>151</sup> "And one of our roles is to. Help make stronger bids to central government so that we get more and to ensure that we deliver quickly. Well, because quite often. There'll be 500 million nationally will put it in, we might get 50 million, we get out quickly and done properly and done well, some areas elsewhere might be struggling. We can maybe drag another two million in because Birmingham are not spend there or whatever" (responsable de la stratégie habitat de Greater Manchester)

La collectivité intermédiaire propose également des fonds aux échelons inférieurs. Ainsi en Angleterre, le *Ageing Hub* de Greater Manchester finance des projets à l'échelle des communes à travers les fonds du *Center For Ageing Better*. En France les départements permettent l'accès à des fonds pour l'habitat inclusif. En Allemagne, le Land de NRW finance des projets d'habitat innovants et sociaux à travers les *Wohnraumförderungen* (les aides à la construction de logements abordables) et le projet d'*Altengerechte Quartier*.

### 3.3. Le national, l'échelon de l'institutionnalisation

#### 3.3.1. Des structures pyramidales : A chaque échelon, son rôle

L'organisation verticale, soit pyramidale, des groupes d'acteurs selon les différents échelons décisionnaires démontre l'importance du lobby et de la défense des politiques au niveau national. Les fédérations sont organisées de manière à ce que les échelons inférieurs partagent les informations avec leurs représentants intermédiaires qui sont les interlocuteurs des acteurs publics à l'échelle en question. Ils défendent les intérêts de leurs membres et organisent des réunions d'information et de formation. Ils font la liaison avec les échelons supérieurs qui sont les contacts directs des acteurs publics. On retrouve cette organisation dans l'ensemble des secteurs et pays étudiés.

#### 23 Organisation verticale des organisations en fonction des différents échelons à l'exemple de l'Allemagne

|                       | Ex : Bailleurs sociaux  | Ex d'organisation du secteur gérontologique                   |
|-----------------------|---|---|
| National              | Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – Die Wohnungswirtschaft Deutschland<br><br>Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen | Union Nationale des Centres Communaux d'action Sociale (CCAS) |
| Echelon intermédiaire | WIR – Wohnen in Revier <sup>152</sup>   | Union Régionale des CCAS<br><br>Union Départementale des CCAS |
| Echelon communal      | Die Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen  | CCAS/ Centre intercommunal d'Action Sociale                   |

Cette structuration similaire des acteurs permet à la fois une identification rapide des interlocuteurs et une connaissance préalable du fonctionnement de l'organisation interlocutrice. Ainsi en France, l'AR HLM des Hauts-de-France a signé un partenariat avec l'Union Régionale Interfédérale des Œuvres et organismes Privés non lucratifs Sanitaires et

<sup>152</sup> Regroupement à l'échelle de la Ruhr de bailleurs municipaux



Sociaux (URIOPSS), quand l'association de bailleurs allemands (*Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen*) échange avec les fédérations des *Wohlfahrtsverbände* au niveau des Länder. Elles ont un rôle similaire et un pouvoir semblable vis-à-vis de leurs membres et des pouvoirs publics.

### 3.3.2. Des instruments nationaux incitatifs

Le national, l'échelle qui légifère

Les acteurs publics nationaux ou des Länder s'appuient sur des instruments incitatifs pour soutenir et développer une politique d'habitat des seniors. La politique nationale favorise le travail des acteurs en légitimant le rôle des fédérations et leur connaissance du terrain. La mise en place de guide de bonnes pratiques aide les acteurs dans leurs prises de décisions et valorise, ceux, déjà engagés dans des démarches d'habitat seniors ou de soutien au maintien à domicile. En Angleterre, le guide de bonnes pratiques pour l'habitat adapté et modulable Happi développé par *Homes and Communities Agency* a été cité par plusieurs acteurs dont le responsable du *Ageing Hub* et celui de la stratégie habitat de *Greater Manchester*<sup>153</sup>. Le développement de label ou la reconnaissance de label indépendant comme celui de « ville amie des aînés » légitime à la fois les démarches et permet aux futurs acteurs de communiquer sur leurs offres. On retrouve cette idée, également, avec le label *Betreutes Wohnen* de NRW qui participe à la création d'un cadre.

Le national, l'échelle qui finance

L'État national et les Länder soutiennent et encouragent la création d'habitats à travers des fonds dédiés ou des appels à projets, proposés par des agences nationales ou régionales. Les ARS subventionnent l'animation de la vie partagée dans les habitats inclusifs (voir chapitre 7) et la loterie nationale anglaise finance pour 10 ans le *Center for Ageing Better* et ses projets liés au vieillissement. Les conditions d'attribution de ces fonds peuvent être inscrites dans la législation ou autres textes officiels. L'enveloppe financière attribuée sert soit aux investissements, au financement du fonctionnement ou de soutien à l'ingénierie de projet. Ainsi, en Angleterre les fonds pour les *support livings* dont bénéficiaient les *sheltered homes* ont favorisé leur développement et fonctionnement dans les années 1980.

### 3.3.3. Le cadre légal comme instruments restrictifs

Le cadre juridique défini à l'échelle nationale reste un des instruments centraux des politiques de maintien à domicile. Ainsi, les acteurs sont régulés par des codes de la

---

<sup>153</sup>Happi :

[https://www.housinglin.org.uk/\\_assets/Resources/Housing/Support\\_materials/Other\\_reports\\_and\\_guidance/Happi\\_Final\\_Report.pdf](https://www.housinglin.org.uk/_assets/Resources/Housing/Support_materials/Other_reports_and_guidance/Happi_Final_Report.pdf)

construction, de la santé, du soin et de l'action sociale. Les aides individuelles sont définies en partie au niveau national et régulent leur utilisation. Elles peuvent être une opportunité de développement comme le montre le développement du secteur privé du soin en Allemagne. Le rôle des différents échelons est statué par les réglementations nationales, même si les territoires aiment à se penser différents et indépendants, comme le montre les nombreux « c'est pas pareil là », « on a de la chance » ou encore « c'est notre spécificité » entendus durant les entretiens. Les documents de planification sont ainsi rendus obligatoires par la législation. Les codes de la construction peuvent être incitatifs, proposer des standards de constructions plus accessibles ou les rendre obligatoires. Nous observons ainsi, des positionnements différents sur la question de l'accessibilité selon le pays. La France impose dans son code de la construction un quota de logements accessibles. L'Allemagne incite à l'accessibilité de l'ensemble des bâtiments par des instruments financiers. Enfin, l'Angleterre s'appuie sur la valorisation de bonnes pratiques et l'engagement des territoires à travers leurs documents de planification. *Greater Manchester* impose des normes d'accessibilité plus importante que la législation anglaise.

En conclusion, on observe différentes approches de l'action publique selon s'il s'agit de politique d'habitat ou de politique de vieillissement. Les communes ont un pouvoir décisionnaire sur les questions d'habitat grâce aux différents documents de planification qu'elles rédigent. Elles s'appuient, à l'échelle municipale, mais également intermédiaire sur les acteurs locaux de l'habitat. Les bailleurs sociaux participent ainsi, dans les trois pays étudiés activement à la gouvernance locale d'habitat. Les politiques de vieillissement locales sont, elles, plus opérationnelles, car basées sur l'animation de réseau et la recherche et mise en commun de ressources.

On observe des collectivités anglaises qui « commissionnent » : elles définissent, planifient les politiques et sous-traitent la réalisation de leurs objectifs à des acteurs externes. Elles sont poussées par les politiques nationales néo-libérales et la baisse des ressources à la recherche du meilleur rapport qualité-prix du service proposé. Les bailleurs sociaux apparaissent comme prestataires de services et de logements du secteur de l'habitat, mais également de celui du vieillissement. Ils sont légitimés par leur offre de logements spécialisés et leur implantation locale. En Allemagne, l'approche locale est très partenariale et s'inscrit dans le modèle corporatiste et de subsidiarité allemand avec des acteurs de l'habitat indépendants, un secteur du soin privatisé et des *Wohlfahrtsverbände* historiques. À la différence de l'Angleterre, le rôle de chaque acteur paraît clairement défini et limité. Cela favorise les relations partenariales avec des acteurs externes à son secteur d'activité, qui sont vus comme complémentaires. En France, les municipalités, les EPCI et les Départements ont des fonctions, certes définies par la loi comme complémentaires, mais des compétences pouvant être très proches et se superposant. Cet enchevêtrement d'échelons permet aux bailleurs sociaux de s'investir à l'échelle la plus favorable à leur politique de développement, de mobiliser des alliés

aux différentes échelles et de découvrir les réseaux gérontologiques. Les bailleurs sociaux français commencent juste à participer aux réseaux du quotidien orchestrés par les CLIC. Dans le chapitre suivant, nous présentons comment se traduisent ces gouvernances locales en termes de relations entre les bailleurs et les communes et quels sont les points de rencontre entre ces champs de l'habitat et du vieillissement sur lesquels les bailleurs sociaux s'appuient pour développer leurs offres seniors.

## Chapitre 6 : Les bailleurs sociaux : de la gouvernance de l'habitat à acteurs des réseaux locaux de l'habitat seniors

### RESUME

Dans ce chapitre, nous revenons sur les types de relations que les bailleurs sociaux et les collectivités territoriales entretiennent à travers les gouvernances locales de l'habitat. Elles peuvent être de type dépendances, partenariales ou commerciales. Après cette typologie de relations surtout basées sur les questions d'habitat, nous nous intéresserons aux points de rencontres et de non-rencontres des acteurs du secteur de l'habitat et de celui de la vieillesse et la manière dont cela influence les stratégies seniors des bailleurs sociaux.

### PLAN

|   |     |
|---|-----|
| Chapitre 6 : Les bailleurs sociaux : de la gouvernance de l'habitat à acteurs des réseaux locaux de l'habitat seniors             | 235 |
| 1. Bailleurs et collectivités territoriales entre dépendance, partenariat et relation commerciale.....                            | 236 |
| 1.1. Des bailleurs au service des collectivités territoriales.....  | 237 |
| 1.2. Des bailleurs partenaires des collectivités territoriales.....   | 248 |
| 1.3. Des bailleurs, acteurs du marché immobilier.....   | 253 |
| 1.4. Des acteurs centraux des secteurs locaux de la construction.....   | 254 |
| 2. Les points de rencontre entre les politiques de l'habitat et de la vieillesse : quelle place pour les bailleurs sociaux ?..... | 257 |
| 2.1. La politique de peuplement : la rencontre de la planification et de l'opérationnel.....                                      | 258 |
| 2.2. Des lieux d'apprentissage mutuel : Conseil d'Administration, rénovation urbaine et appels à projets.....                     | 264 |

Les liens forts que les bailleurs entretiennent vis-à-vis des acteurs politiques de l'habitat, tout comme leurs attachements aux territoires, font d'eux des acteurs indiscutables de la gouvernance locale de l'habitat. Le développement d'offres seniors s'inscrit, comme nous l'avons vu précédemment, à la fois, dans des politiques de l'habitat et des politiques du vieillissement. Les valeurs sociétales et organisationnelles communes favorisent la création de réseaux d'acteurs inter-secteurs et le développement de nouveaux champs, tel le maintien à domicile. L'analyse des gouvernances locales de l'habitat et du vieillissement permet d'identifier à l'échelle locale les relations de pouvoir au sein des champs du logement social et du maintien à domicile, et plus particulièrement entre les communes et les bailleurs sociaux. Ils permettent également d'identifier les points de rencontre des différents réseaux permettant la création de réseaux autour de l'habitat adapté et l'intégration des bailleurs sociaux au champ du maintien à domicile. Afin d'analyser et comprendre comment ces échanges deviennent possibles, nous nous appuyons sur une partie des travaux portant sur les valeurs des différentes cités de Luc Boltanski et Laurent Thévenot. Ces derniers expliquent les interactions et actions faisant intervenir des acteurs à l'identité et aux intérêts divers comme possibles grâce à la mobilisation de ces acteurs *via* différents référentiels de valeurs partagés ou du moins connus. Les sept référentiels ou mondes de valeurs sont organisés autour de l'inspiration, l'opinion, l'industrie, le domestique, le civique, le marchand et le projet permettent aux acteurs de justifier, expliquer et comprendre le positionnement de l'interlocuteur ou de l'organisme en face (Boltanski et Thévenot 1991; Landon 2014, 386). Ces différents mondes-types se recoupent et se combinent comme nous pouvons l'observer à l'échelle de nos cas d'études. Nous en retrouvons certains dans notre étude.

Dans un premier temps, nous nous intéresserons aux relations de pouvoir entre les bailleurs et les collectivités territoriales afin de comprendre les positionnements d'acteurs privés ou semi-privés vis-à-vis de cette gouvernance locale. Dans un second temps, en nous appuyant sur les spécificités de chaque échelle, identifiées dans le chapitre précédent, nous discuterons les points de rencontre entre les politiques de l'habitat et du vieillissement et les modes de participation des bailleurs sociaux.

### 1. Bailleurs et collectivités territoriales entre dépendance, partenariat et relation commerciale

Les bailleurs sociaux participent aux réflexions locales et nationales sur l'habitat social à travers leurs fédérations (USH, GdW *die Wohnungswirtschaft Deutschland*, *the National Housing Federation*). A l'échelle locale, une part importante du parc global de logements est gérée par les bailleurs de logements sociaux. Les communes souhaitant construire du logement social font appel à des bailleurs de logements sociaux pour la construction puis la

gestion de ces futurs logements<sup>154</sup>. Les bailleurs requièrent des fonciers abordables et des aides financières sous forme de subventions ou des garants pour des crédits. Les communes délivrent les permis de construire et sont responsables des infrastructures desservant les nouvelles habitations. Les intérêts des communes et des bailleurs se recoupent lors de l'attribution des logements. Les communes souhaitent des logements pour loger leurs publics vulnérables et des travailleurs afin d'attirer ou conserver des activités économiques sur leur territoire et les bailleurs espèrent une gestion locative aisée. La gouvernance locale de l'habitat est caractérisée à la fois par des communes qui comptent sur les bailleurs pour assurer le suivi et le respect de leur politique et des bailleurs qui y défendent leurs points de vue et limites. Comme nous l'avons déjà identifié avec le cas de l'Allemagne et la diversification des activités et des typologies des bailleurs allemands, la relation de pouvoir entre les acteurs n'est pas toujours aussi symétrique et évolue. Les bailleurs de logements sociaux peuvent être consultés, coconstruire les politiques de l'habitat ou les contourner. Ainsi, plusieurs types de relations entre les collectivités territoriales et les bailleurs de logement social s'observent. Les bailleurs sont au service des collectivités, des partenaires autonomes des communes ou encore entretenir des relations commerciales avec ces dernières. Enfin, nous concluons cette partie sur les transformations des secteurs immobiliers poussés par les bailleurs sociaux.

### *1.1. Des bailleurs au service des collectivités territoriales*

La majorité des bailleurs sociaux entretiennent des liens forts avec les collectivités territoriales en raison de leurs liens historiques et des contraintes de fonctionnement locales et nationales (Malpass 2011; Sanders 2006).

#### *1.1.1. Des bailleurs issus de municipalités*

Certains bailleurs sont issus de municipalités. Leur histoire passée, malgré une possible privatisation ou indépendance vis-à-vis de l'ancienne commune propriétaire continue à avoir des conséquences sur leur fonctionnement et leur organisation.

En France : des organismes aux rôles différents

Le logement social français est, comme vu dans le chapitre 2, composé en majorité de deux groupes d'organismes : les Sociétés anonymes d'habitat à loyer modéré (SA HLM) et les Organismes publics d'Habitat (OPH). Les OPH sont contrôlés par des Départements, EPCI ou communes. Si certaines SA HLM, en étant détenues par des collectivités territoriales peuvent avoir un rôle similaire aux OPH, ces deux types d'organismes ont des rôles différents. Comme des dirigeants de SA HLM ont pu nous l'expliquer lors de nos activités en tant que

---

<sup>154</sup> En France et en Angleterre, seuls certains acteurs reconnus par l'Etat peuvent gérer du logement social. En Allemagne, la construction et la propriété de logement social sont ouverts à tous promoteurs.

consultante au sein de DEL&COOP' : « les SA HLM construisent et gèrent des logements pour répondre à la demande, les OPH construisent pour répondre à des besoins ». Ainsi, les OPH départementaux ou encore les SA d'HLM dépendantes des Départements<sup>155</sup> vont construire du logement dans les territoires ruraux ce que les SA d'HLM vont considérer, généralement, comme risqué. Si tous les bailleurs sociaux doivent inscrire leur stratégie d'organisme dans le cadre des politiques locales et de CUS (Convention d'Utilité Sociale), celles des OPH servent les politiques des collectivités. Ainsi, le bailleur départemental du Nord est à la fois propriétaire de trois Etablissements médicalisés et sept résidences autonomes pour personnes vieillissantes<sup>156</sup> au nom de la compétence « autonomie » du Conseil Départemental. Il s'engage, également, dans l'accueil des jeunes sortis de l'assistance publique en accord avec sa fonction d'action sociale. Plusieurs interviewé.e.s ont fait part de ces liens particuliers, comme la directrice d'une direction départementale des territoires :

« Un organisme comme Partenord, l'OPAC départemental qui a pour tutelle le Conseil Départemental, forcément, il a, par exemple, développé une grosse compétence en matière de logement foyer et en maîtrise d'ouvrage de structures sociales et médicosociales. Sa tutelle, c'est le Conseil Départemental, la collectivité compétente pour l'action sociale. »

En Angleterre : de council homes à *ex-council homes*

Évolution des *Councils home* en *Housing Associations* de droit privé :

Dans les années 1980, la majorité du parc de logement social, 30% du parc, était détenue par les municipalités. Ces dernières construisaient et géraient leur parc de logements. Suite à une volonté politique nationale de réduction du parc de logement municipal et une externalisation de ces fonctions à des acteurs tiers, de nombreuses communes ont cédé la gestion de leur parc de logement à des ALMO dans les années 1990 et 2000. Dans les années 2000, d'autres parts de logements ont été cédés en bloc à des *housing associations* (Malpass 2000; Whitehead 2014).

Le parc historique de logement social municipal est maintenant géré en majorité par des *housing associations* reconnues comme *Registered Social Landlords*. Des *Housing associations* issues de *Stock transfert* ont fusionné, créant des structures comme *Onward Home Limited*. Tandis que d'autres gèrent un stock préexistant sur un territoire donné, c'est le cas de *Southway Housing* qui se définit comme un *community based landlord* (Sacranie 2012). Ces bailleurs développent ainsi des infrastructures pour les communautés qui habitent leur quartier et ont des échanges très réguliers avec les communes.

Les dernières évolutions législatives ont poussé certaines communes, qui avaient seulement externalisé la gestion du parc à des *ALMO*, à remunicipaliser ces activités.

<sup>155</sup> Le cas de Partenord et Habitat du Nord

<sup>156</sup> Alors que la majorité des bailleurs français ont cédé leur titre de propriété dans les années 2000.

**Les Council Homes** sont la traduction directe des politiques de l'habitat des *Councils* en offre de logements. Le discours d'une responsable de l'habitat d'une commune anglaise ayant remunicipalisé son parc présente bien ce rôle d'outil de politique de l'habitat :

« [Les housing associations], peut-être, se voyaient quasiment en compétition [avec l'ancienne ALMO], du moins certaines *housing associations*. Mais, maintenant, en tant que municipalité, c'est bien plus facile pour nous d'identifier l'ensemble de nos responsabilités dans la stratégie d'habitat. Et de dire que nous voulons faire tout ce qui est en notre pouvoir pour faire évoluer le marché de l'habitat et de répondre aux besoins et aspirations de nos habitants ». [...] « Nous pouvons également être plus courageux que d'autres *housing associations*, parce que j'ai été capable de convaincre le trésorier [le service finance] que ces investissements permettront de faire des économies sur nos budgets santé et d'action sociale très serrés ». <sup>157</sup>

Ainsi, comme les OPH en France, un organe de construction et gestion de logement propre aux communes permet de répondre à des besoins très spécifiques, considérés comme non lucratifs par d'autres acteurs auxquels la mairie ne souhaite, et ne peut pas imposer de risques financiers.

**Les ALMO, Arms length management organisations** soit littéralement « l'organisation de gestion articulée » ou « main de gestion des communes » sont par définition un outil des politiques locales de l'habitat. Elles gèrent et entretiennent le stock de logements des municipalités. Cette forme juridique a été mobilisée par les communes pour accéder à des financements leur permettant de rénover et continuer à construire. Elles participent et réalisent les politiques des communes. Une directrice d'ALMO explique son fonctionnement :

« Nous sommes totalement détenus par la municipalité dont nous sommes l'entreprise d'habitat. Elle est l'unique actionnaire chez nous et nous gérons tout le stock de logements, tout le stock de logements sociaux à travers la ville pour la municipalité ». [...] « La stratégie habitat, nous a rapproché autour d'une vision de l'habitat. Vous avez ces documents stratégiques. Notre business plan est signé par la municipalité. Nous avons ainsi une preuve que nous soutenons la stratégie municipale. Ce que nous faisons est complémentaire. Nous n'allons pas dans des directions différentes. » <sup>158</sup>

---

<sup>157</sup> "They perhaps viewed themselves as a separate housing association almost in in in competition, perhaps with some of the housing associations where as the as the council, it's far easier for us to understand our broader housing strategy responsibilities and say we want to play our best role in shaping the housing market to meet the needs and aspirations of our residents." [...]

"We perhaps can be braver than other housing associations, because I've been able to convince all of our treasurer the investment here will save pressure on very stressed health and social care budgets." (responsable habitat et politique sociale d'une commune anglaise)

<sup>158</sup> "We are wholly owned by Burry council so that we are the housing company. So they're the one and only shareholder in us and we manage all of the stock and the housing stock, the social housing stock for Burry Council across Burry." [...]

"The housing strategy brings us together around the vision for housing. So you've got those strategic documents in that way around that side of it. And our business plan [...] is signed off by the council. So we have evidence that



À travers ces mots, on identifie un lien fort entre l'ALMO et la commune, mais également la présence de deux entités distinctes. La stratégie commerciale de l'ALMO s'inscrit dans la politique de la commune. Cette dernière a un rôle de contrôleur tout au long du processus de décision.

Les **stock transfert organisations** sont associés à des territoires. Elles défendent, pour certaines, dans leur discours, l'idée de dépendance vis-à-vis des communautés et au réseau de parties prenantes plutôt que vis-à-vis de la collectivité. Ainsi, un responsable du *Ageing Hub* de Manchester résume l'évolution d'un ex-bailleur municipal : « Ils se développent plus, ils sont plus commerciaux, mais essentiellement sur une toute petite zone géographique avec leurs 6 000 logements. Ils sont vraiment centrés sur un territoire ». <sup>159</sup> La responsable finance d'un bailleur pourrait également compléter cette idée ainsi : « un de nos objectifs et c'est vraiment important, ce n'est pas juste de proposer des maisons, juste comme ça. Tu dois améliorer la communauté dans son ensemble. » <sup>160</sup>

On observe donc, dans le cas anglais, différents niveaux de partenariats et de liens de fidélités entre les communes et les bailleurs en fonction de leurs modèles juridiques et des liens historiques qui les unissent. On retrouve les modèles de *path-dependency* défendu par Peter Malpass (Malpass 2000).

#### En Allemagne : des communes actionnaires

Comme évoqué dans le chapitre 3, les années 2000 ont été une période de vente du parc de logements municipaux à des investisseurs afin d'équilibrer les comptes des communes (Elsinga, Stephens, et Knorr-Siedow 2014). Les bailleurs municipaux doivent, en lien avec leur forme juridique en gmbH ou AG, réaliser des profits et reverser leurs bénéfices à leurs communes-actionnaires de rattachement. Le parc de logement municipal peut, ainsi, avant d'être un outil des politiques d'habitat, être une source de revenu pour les communes. Ceci n'est pas possible en Angleterre et en France où les revenus issus de la location de logement social doivent être réinvestis dans le ce même parc.

#### Différents cas de bailleurs municipaux :

Le bailleur municipal de Dortmund, est, en réalité, une sous-filiale de la commune dont la propriété est partagée entre la régie municipale et la banque *Dortmunder Sparkasse*. Le caractère municipal de l'entreprise ne lui permet pas de bénéficier de subventions publiques

---

is supporting the delivery of the Burry 20 strategy. So what we are doing is complementing. We don't offer the different direction." (directrice d'un bailleur anglaise)

<sup>159</sup> "Yeah, who since become more developmental and more entrepreneurial, but essentially are six thousand homes across a really tight geographical area. So they're really place focused"(responsable universitaire du Ageing Hb)

<sup>160</sup> "For us, that's one of our key drivers and it's really important to [us] that it's not just a home words for words. You have, to you have to make the community right."(responsable finance d'un bailleur anglais)

au nom du droit à la concurrence. Le fait qu'elle ne soit pas détenue directement par la municipalité l'empêche de profiter de terrain à titre gratuit ou à prix réduit. Selon le directeur de l'organisme, cette situation résulte d'une décision politique des années 2000 de privatiser en partie l'entreprise. Cela limite, aujourd'hui, les possibilités de constructions de logements sociaux et le contraint à réaliser des profits. La commune et le bailleur paraissent s'être accordés pour que l'entreprise de logement soit avant tout une source de revenus pour la commune. La construction de logements abordables sur les terrains communaux sera réalisée par la *Dortmunder Stadt Entwicklungsgesellschaft*. Cette entreprise de développement 100% municipale a été créée il y a une dizaine d'années pour contourner ces difficultés et construire des logements.

### **Le Cas de Dortmund**

#### Le directeur de l'organisme municipal explique :

« la ville ne nous dira pas comment louer nos logements. La ville n'intervient pas sur notre politique de logement. Pour la ville c'est important que nous gagnions de l'argent. [...] Cela veut dire que nous donnons, par exemple, cette année, 6 millions d'euros à la ville de Dortmund, pour qu'ils puissent équilibrer leurs comptes. »

« En Allemagne, les communes et les entreprises communales, qui comme nous appartiennent à la ville ne peuvent pas recevoir de subventions publiques. Nous ne pouvons pas. »

„Nous modernisons parfois des logements, et recevons pour cela de l'argent de l'Etat pour qu'ils redeviennent des logements sociaux. C'est quelque chose que l'on peut faire en Allemagne, même si ce n'est pas l'idéal d'un point de vue commercial. Nous le faisons pour assurer la gestion de logements sociaux. C'est une histoire politique, mais je dois rappeler que nous ne devons pas agir selon les envies politiques de la ville ». <sup>161</sup>

#### Un représentant de l'association de locataires de Dortmund explique, lui aussi, la relation entre le bailleur municipal et la ville. Il se base sur la nouvelle entreprise de développement :

« La nouvelle entreprise DSG, est l'entreprise municipale de Développement de Dortmund. Elle se différencie, car c'est une entreprise vraiment à 100% filiale de la ville. [L'entreprise

---

<sup>161</sup> „Die Stadt würde uns nicht sagen, wie wir unsere Wohnung vermieten sollen, oder die Stadt nimmt keinen Einfluss auf unsere Wohnungspolitik. Für die Stadt ist wichtig, dass wir Geld verdienen.[...]. Das heißt, wir geben zum Beispiel jetzt in diesem Jahr sechs Millionen Euro an die Stadt Dortmund ab, damit die ihren Haushalt ausgleichen können.“

„In Deutschland dürfen kommunale oder kommunale Unternehmen, wie wir der Stadt gehören, keine staatlichen Hilfen annehmen. Also wir dürfen keine.“

„Wir modernisieren dann teilweise Wohnungen, bekommen vom Staat dann Geld, damit diese Wohnungen wieder zur öffentlichen geförderten Wohnungen werden. Das ist ein Thema, was man in Deutschland machen kann, was aber betriebswirtschaftlich nicht unbedingt sehr vernünftig ist. Aber wir tun das halt, damit wir Sicherung von Sozialwohnungen betreiben. Das sind politische Geschichte. Aber ich muss vorausschicken, dass wir grundsätzlich nicht nach dem politischen Willen der Stadt oder so handeln müssen.“ (directeur général d'un bailleur allemand)

municipale] a aussi été une entreprise 100% municipale. A un moment on ne le voulait plus. Donc on a, en gros, privatisé en partie et on a dit : « Okay cela appartient maintenant officiellement à la régie municipale ». Elles sont toutes les deux des entreprises communales. Cela veut dire que c'est toujours dans la main de la ville. La différence importante, ou une des différences c'est l'attribution de terrains. Cela veut dire que la ville a pas mal de terrains municipaux encore. Si elle veut que cela soit construit, il faut que cela soit vendu et pour le vendre, il faut qu'elle ouvre un marché où tout le monde peut acheter. Si [l'entreprise municipale] était 100% municipale, elle pourrait dire que cela reste dans le giron municipal et cela ne poserait pas de problème ».<sup>162</sup>

### **Le Cas du *Landkreis* de Unna :**

#### Présentation de l'entreprise et de sa stratégie de construction par son directeur :

« Nous avons 9 actionnaires donc : le *Landkreis* Unna est le plus gros actionnaire avec près 40% des parts, et les autres communes ont 15%, enfin c'est très différent. On intéresse les communes, car nous devons créer de l'habitat, raccorder des quartiers, être actifs dans les quartiers ».

« Nous devons beaucoup construire, environ 500 logements dans les prochaines années. L'enjeu est, toujours, celui du financement pour nous. Nous sommes donc en train de discuter avec nos actionnaires, que nous ne pouvons pas nous financer seulement auprès des banques, mais qu'ils doivent aussi soutenir le financement [en faisant appel à des crédits réservés aux communes]<sup>163</sup>.

#### Le Directeur du *Landkreis* en charge de l'habitat :

Parlant de la capacité à construire du *Landkreis* « eux-mêmes, à travers leurs UKBS »<sup>164</sup>

---

<sup>162</sup> „Die neue Gesellschaft ist die oder neu ist die DSG die Dortmunder Stadt Entwicklungsgesellschaft. Sie unterscheidet sich, dass sie wirklich eine hundertprozentige Tochter der Stadt ist. Bei der Dogeweo war auch ein komplett städtisches Unternehmen. Das wollte man zu einem Zeitpunkt nicht mehr und hat. Also eine halbe Privatisierung vorgenommen und hat quasi gesagt Okay, die gehört jetzt offiziell den Stadtwerken und zum.... Es sind beides auch städtische Unternehmen. Das heißt. Es ist schon noch in der Hand der Stadt. Der entscheidende Unterschied ist. Oder einer. Vergaberecht von Grundstücken. Das heißt, wenn die Stadt hat noch relativ viel eigenes Land. Und wenn sie das jetzt möchte, es da gebaut wird, muss sie das ja quasi verkaufen. Und dann, wenn sie es verkaufen möchte, muss sie das in den Wettbewerb stellen. Quasi jeder kaufen. Wäre die Dogeweo eine komplett hundertprozentige Tochter der Stadt, könnte die Stadt sagen Okay. Ob das jetzt da ist innerhalb der Stadt oder da ist egal.“ (représentant d'une association de locataires)

<sup>163</sup> „Also wir haben neun Gesellschafter, also der Kreis Unna ist der grösste Gesellschafter mit rund 40%, und die anderen Kommunen haben 15%, also ganz unterschiedlich. Die Kommunen sind haben natürlich Interesse an uns, wir sollen Wohnraum erstellen, wir sollen Grundstücken erschliessen, wir sollen in Quartieren tätig werden und.“ (directeur général d'un bailleur allemand)

„wir wollen sehr viel bauen, durch aus wir wollen um den 500 Häuser in nächsten Jahren bauen euuh so eine Frage ist immer für uns die Finanzierung dann ja. Also wir sind der Zeit dabei mit unseren Gesellschafter zu klären, dass wir uns nicht nur bei den Banken finanzieren aber dass die Gesellschafter bei der Finanzierung auch unterstützen.“ (directeur général d'un bailleur allemand)

<sup>164</sup> „und können aber selbst bauen nur, Über wir werden über unsere UKBS“ (Directeur habitat d'un *Landkreis* allemand)

Une chargée d'étude sociale au sein d'une commune explique que le conventionnement de certains logements sociaux a pu être prolongé grâce à des échanges réguliers entre l'entreprise et le directeur du service :

« Il faut rentrer en contact avec l'entreprise d'habitat et le discuter, avec Monsieur F. C'est le chef de UKBS qui est aussi en contact avec mon chef. Ils se comprennent et peuvent aussi parler de cela [prolongement du conventionnement] de manière ouverte ». <sup>165</sup>

L'autre bailleur municipal étudié dans ces monographies n'est pas soumis aux mêmes contraintes, car il est détenu directement par plusieurs communes et le *Lankreis*. L'entreprise est vue par l'administration et ses dirigeants comme un outil des politiques de logement local : elle est au service des besoins des communes et du *Kreis*. Ainsi, le bailleur du *Landkreis* de Unna peut, lui, avoir accès aux terrains municipaux. L'ensemble des acteurs s'accorde sur un besoin de massifier l'offre de logements actuels. Le directeur du bailleur souhaite pour cela un investissement financier des communes afin d'accéder à des prêts supplémentaires. La direction est également ouverte à la prolongation du conventionnement de logements sociaux pour conserver un stock minimal de logements sociaux sur le territoire. Le bailleur municipal de Dortmund voit lui cette option avant tout comme non économique, l'empêchant d'augmenter si nécessaire les loyers.

### 1.1.1. Un lien au territoire qui contraint les bailleurs

Un territoire inscrit dans les statuts

Certains bailleurs sont liés, à travers leurs statuts, à un territoire défini, voire à une entité administrative. Le territoire d'intervention du bailleur peut facilement être identifié par le nom de l'organisme « Bauverein von Lünen » (association de construction de Lünen), « Bolton at Home » (Bolton à la Maison), Habitat du Nord... Ces trois organismes ont des formes juridiques différentes et les communes et le département auxquels ils font référence ne sont ni actionnaires majoritaires, ni majoritaires au conseil d'administration. Cependant, ils entretiennent un lien fort avec le territoire et la collectivité de référence. *Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG* est une coopérative d'habitat fondée en 1937 qui construit pour la commune de Lünen. Habitat du Nord et Bolton at Home ont initialement été constitués par la commune de Bolton et le Département du Nord.

---

<sup>165</sup> „dann halt da mit den Baugesellschaft im Kontakt treten. das es so klären, halt mit dem Herr F.. Das ist der der Chef, von dem UKBS der auch im Kontakt mit meinem Chef. Sie verstehen sich auch und können auch über sowas ganz offen reden“ (responsable vieillissement d'une commune allemande)

Les statuts peuvent évoluer comme le montre l'implantation de Partenord, le bailleur départemental du Nord à Saint-Quentin<sup>166</sup> suite à la fusion avec l'ancien bailleur municipal <sup>167</sup>. La coopérative de Lünen a maintenant du patrimoine au sein des communes voisines de Lüdinghausen, Selm, Bergkamen, Kamen et Unna comme on peut le voir sur l'extrait ci-bas du rapport d'activité.

37 Territoire d'implantation de la coopérative de Lünen en 2021



Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG (2021): Rapport d'activité, page 21

Les statuts évoluent pour permettre la fusion entre organismes et leur extension. Parmi 12 bailleurs étudiés, 5 bailleurs en France et en Angleterre ont fusionné élargissant leur terrain d'action. Les bailleurs allemands étudiés ne paraissent pas contraints à la même pression d'échelle que les bailleurs français et anglais.

24 Exemples de fusions observées et identité des bailleurs

| Bailleur actuel | Issu de la fusion de       | Vision défendue par les directions des bailleurs   |
|-----------------|----------------------------|--|
| SIGH            | Val Hainaut Habitat et V2H | « C'est être leader sur nos territoires. On a plus de 60% de part de marché sur Valenciennes métropole, sur le |

<sup>166</sup> une commune du Département voisin du Pas-de-Calais

<sup>167</sup> En accord avec l'article L421-5 du CCH qui indique que : « L'activité des offices publics de l'habitat s'exerce sur le territoire de la région où se trouve la collectivité territoriale ou l'établissement public auquel ils sont rattachés. »

|                 |  |   |
|-----------------|--|---|
|                 |  | territoire d'à côté, la porte du Hainaut on a 45% de part de marché, on est leader sur d'autres territoires. Pour reprendre, sur la métropole de Lille on a aujourd'hui 1,7% de part de marché. Donc autrement dit, on ne pèse pas du tout sur le territoire et auprès de ceux qui forment les politiques publiques ou qui pourraient nous être utiles. [Il faut donc] continuer à renforcer nos images de marque sur ces territoires. »  |
| Partenord       | Partenord et Saint-Quentin Habitat   |   |
| Mon abri groupe | Habitat du Nord, Logis Métropole, Sambre Avesnois Immobilier et Espace Habitat                   |   |
| Bolton at Home  | Bolton at Home et Arcon Housing  | « Tu dois t'assurer que les communautés vont bien. Tu dois apporter tout le soutien nécessaire pour qu'une personne se sente bien, puisse sortir et avoir un travail dans la localité. On fait beaucoup de travail avec les entreprises locales pour avoir des entreprises qui prennent des personnes du quartier avec elles, qu'elles créent des apprentissages. Et cette opportunité [de trouver une entreprise avec les mêmes valeurs] est venue avec Arkan et on a fini par les prendre comme filiale » <sup>168169</sup> .   |
| Onward Group    | Liverpool Housing Trust, Hyndburn Homes, Peak Valley Housing Association and Ribble Valley Homes | « Marion vous nous voyez comme une organisation régionale en opposition à Bolton at Home ou d'autres comme cela. Notre approche est très locale, on se voit comme une organisation proche des gens. Donc pour nous, tout ce que nous appelons les fonctions supports [sont] le service finances, pour lesquelles le lieu d'implantation n'a pas d'importance. Nous avons qu'une équipe parce qu'ils servent tout le monde. Mais en ce qui concerne le travail que l'on fait pour nos clients, il y en a très peu de centralisés. La majorité se fait au niveau local.» <sup>170</sup> |

<sup>168</sup> Arkan Housing a totalement fusionné avec Bolton at Home en mars 2023.

<sup>169</sup> "You have, to you have to make the community right. You have to provide all the broader support so that that person feels better and then the person can go and get a job in the local community. And we do a lot working with businesses to get businesses, to take local people on board, to do apprenticeships. And so this opportunity came up for Arkan and we ended up taking them on as a subsidiary." (responsable finance d'un bailleur anglais)

<sup>170</sup> "I think in terms of, Marion, your thinking about us as a regional organisation as opposed to, you know, Bolton at home others like that, the way we approach is that we are we're a place-based, people based organisation. So

Cependant, ces changements de statut sont longs et les bailleurs continuent à afficher, dans l'ensemble, un attachement fort à leur territoire d'origine.

Les citations, présentées dans le tableau précédent, sont extraites d'entretiens avec des bailleurs des trois pays et de formes différentes. Les acteurs défendent une identité locale et de soutien aux communautés locales. Plus les bailleurs ont un territoire d'implantation élargi, moins ils paraissent dépendre de la politique de construction d'une commune.

#### Des communes actionnaires

Le modèle actionnarial et l'occupation de la majorité des sièges du conseil d'administration par une collectivité territoriale orientent les stratégies du bailleur. Elles traduisent des décisions politiques. Le changement de direction d'un organisme municipal après une élection est courant. Le bailleur départemental français étudié avait, lors de l'enquête de terrain, au printemps 2021, un directeur intérimaire en attendant les élections Départementales.

#### Des activités financées par les acteurs locaux

Le financement des activités des bailleurs crée un lien de dépendance vis-à-vis des collectivités qui peuvent faire dépendre l'attribution de crédit à la réalisation de certains projets ou le respect de certaines conditions comme nous l'avons vu avec l'exemple de la CAVM en France. Les projets de construction d'habitat social sont généralement initiés par les communes. L'accès à des terrains peut également dépendre du respect de conditions fixées par les communes comme la construction de 20% de logement social à Dortmund. En Allemagne, l'exemple de la UKBS montre la dépendance des bailleurs vis-à-vis des communes pour l'accès à certains crédits. En Angleterre, à l'inverse la législation a poussé des communes à créer des *ALMO* pour accéder à des crédits sur les marchés privés.

##### 1.1.2. Des attributions de logements sociaux qui dépendent des municipalités

Si en Allemagne, les bailleurs refusent l'intervention des communes dans le processus d'attribution des logements et négocient la construction et gestion de logements sociaux selon leurs conditions, en France et en Angleterre les communes participent activement à l'attribution.

---

for our what we would call this was back office functions, finance sites that they can you know, it doesn't really matter where they're based. We have one team because they're serving everybody. But in terms of the work that we do with our customers, very, very little of it is centralised, the vast majority based on a local level.” (directeur régional d'un bailleur anglais)

Les bailleurs anglais ne contrôlent pas la *waiting list* d'accès au logement social qui est géré par les communes (Parliament 2011). Les municipalités définissent les critères de priorisation d'accès à un logement social et sont *de facto* responsables de la cotation de la demande.

« Donc quand une propriété devient vide, on reçoit simplement une liste de personnes prioritaires de la municipalité et on regarde la liste pour trouver quelqu'un pour ce logement, donc on ne gère pas vraiment les attributions nous-mêmes. C'est le rôle de la mairie. » (Directrice générale d'une *ALMO* anglaise)<sup>171</sup>

Les communes sont payées par les bailleurs pour gérer les attributions et les listes d'attentes. Les bailleurs locaux peuvent participer à la définition des objectifs et défendre leurs enjeux de gestionnaires en termes de peuplement comme au sein de l'organe *Home for Bolton* qui regroupe la mairie de Bolton et huit bailleurs membres de *Bolton Community Homes Limited* (Bolton Community Homes 2023). L'attribution reste, toutefois, à la discrétion de la commune (Homes for Bolton 2018, 4). Dans le cas des *extra care* qui nécessitent une mixité d'habitants (au regard de la perte d'autonomie), l'attribution se fait en discussion avec le gestionnaire et le service d'aide à domicile (Bolton Council 2018). On observe ainsi des bailleurs qui participent de manière informelle au choix du futur locataire. En France, les bailleurs sociaux ont plus d'autonomie. Ils sélectionnent trois ménages candidats afin de préparer le travail de la *Caleol* (commission d'attribution) composée de sept membres délibérateurs<sup>172</sup>, dont un de la commune et des membres consultatifs. Cette commission choisit le candidat correspondant le plus au logement, au regard de ses caractéristiques, sa typologie et son environnement (Bourgeois et Driant 2020). Si les bailleurs ne décident pas seuls du locataire, le travail préalable des équipes de terrain de sélection des candidats oriente fortement le choix final (Bourgeois 2017; Lévy-Vroelant et Vanoni 2014). Les équipes en charge de la sélection des candidats sont considérées comme responsables des dynamiques de voisinages et de la gestion locative qui suivent l'installation des ménages. Une Responsable régionale de la politique sociale d'un bailleur français explique que « [Ce sont] plus mes collègues sur d'autres services qui sont, entre guillemets, responsables de cette affectation. Mais moi, je subis le locataire, que ce soit un bon locataire ou un mauvais locataire. » Les responsables d'agence et les responsables d'attribution sont en contact régulier avec les élus et les services logements des communes et se voient devoir négocier les attributions. Ainsi, une responsable d'agence d'un bailleur français raconte les relations avec les mairies lors des attributions :

« Leurs principaux interlocuteurs [aux responsables d'attributions], ce sont les mairies avec lesquelles on est en partenariat puisque : même si les logements nous appartiennent (rire), les maires aiment bien, [...] veulent avoir leur mot à dire sur les candidatures qu'on propose en commission d'attribution. Donc, [...] c'est vraiment un partenariat. C'est très, très important parce qu'on ne peut pas

---

<sup>171</sup> "So when a property becomes empty, we just get a list of priorities from the council and then we go down the list and find someone for that property so we don't actually deal with the allocations ourselves. That is a council function . »

<sup>172</sup> Six membres du Conseil d'Administration du bailleur avec un représentant des locataires et le.a maire de la commune ou son représentant.



présenter qui on veut. [Ce sont] toujours eux. Des fois, ils ont des candidats à placer. Nous, on a des candidats à placer, donc c'est toujours de la négociation et il faut vraiment qu'on travaille en bon partenariat » (Responsable d'agence d'un bailleur français)/

Les bailleurs se voient comme garants du droit vis-à-vis d'une politique de favoritisme et clientéliste des élus en faveur de leurs administrés (Nevers 1983) et responsables du changement de pratiques. La mise en place, en France, de la cotation de la demande par les EPCI participe à l'institutionnalisation du rôle des bailleurs sociaux dans les politiques locales de l'habitat. Ils sont partie intégrante des Conférences intercommunales du logement (CIL). La cotation de la demande encadre et limite cependant leur champ d'action en standardisant les processus d'attribution, donc leurs expertises. Le système anglais, avec des bailleurs exécutants d'une décision communale, alors même que les communes ont perdu depuis les années 1980 en pouvoir politique (Mullins et Murie 2006), interroge sur l'évolution de l'attribution du logement social en France.

Cependant, de moins en moins de bailleurs apparaissent totalement dépendants des collectivités territoriales, mais se situent plus dans une relation partenariale avec les communes.

### *1.2. Des bailleurs partenaires des collectivités territoriales*

Si des bailleurs restent au service des territoires et des communautés, ils adoptent de plus en plus un positionnement de partenaires vis-à-vis des collectivités comme les extraits d'entretiens le laissent entendre. Les qualités et apports de chacun sont reconnus par les différentes parties prenantes. Ainsi, le bailleur anglais *Onward* considère les communes comme plus légitime qu'eux pour les attributions de logements, car elles ont une meilleure connaissance des territoires. Les bailleurs et communes adoptent une approche de bénéfices partagés, basée sur la bonne volonté de chacun selon le modèle industriel (Boltanski et Thévenot 1991). Les bailleurs deviennent parties prenantes de la gouvernance locale de l'habitat. Sur les territoires les moins attractifs comme les villes en déclin ou les territoires ruraux, les bailleurs de logement social sont les seuls acteurs présents aux discussions organisées par les collectivités territoriales. Les promoteurs sont absents, comme témoigne un responsable peuplement d'un EPCI en déprise à la fois urbain et rural : « Nous, nos principaux partenaires ce seront les bailleurs sociaux. C'est notre principal levier aujourd'hui. Si vous voulez, le marché immobilier libre entre guillemets est quasiment inexistant sur l'agglomération. » Un directeur d'organisme français témoigne dans son entretien, également, de son rôle de conseil, de personne de confiance auprès des collectivités territoriales : « J'ai eu le cas avec un président d'agglomération mercredi. Il me demandait si j'avais confiance en telle société, etc. »

De plus, ils ont un rapport similaire à l'État et une idée de négociation entre bailleurs et communes apparaît dans les discours.

### 1.2.1. Des bailleurs et des communes unis contre l'État

Les bailleurs sont dépendants et touchés de manière similaire aux communes aux politiques nationales. Ces acteurs sont confrontés à la précarisation des habitants des territoires. Les bailleurs sociaux apparaissent, en France et en Angleterre, comme les derniers acteurs sur place après le retrait (forcé) des acteurs publics locaux. Ils doivent repenser leur rôle au-delà de celui de logeur (Glasby et al. 2021). Ce positionnement paraît accepté, depuis plusieurs décennies en Angleterre comme le montre la présence de *community development team* au sein des organismes, en charge d'actions d'accompagnement autour de la gestion des finances des ménages et de l'emploi. Les bailleurs français s'interrogent et développent des actions sociales depuis les années 2000. Ils adoptent une approche de programmeurs de l'animation sociale quand les bailleurs anglais en sont des acteurs comme nous allons le voir dans le chapitre 10.

Les gestionnaires et travailleurs sociaux des bailleurs travaillent au quotidien avec les travailleurs sociaux des communes. Ils connaissent les conditions de travail des différentes équipes et sont informés de la baisse de moyens publics que subissent les communes. Les difficultés financières des communes limitent les activités des bailleurs. Les collectivités reconnaissent, elles aussi, les contraintes des bailleurs sociaux à financer leurs activités et les difficultés engendrées par les changements législatifs.

Le responsable de la stratégie habitat d'une commune anglaise résume la situation ainsi :

“Peut-être qu'ils sont un peu énervés [les bailleurs sociaux]. Je pense que certaines organisations le sont, parce que nous observons les effets de l'austérité sur les services dans les communautés. Par exemple, la santé mentale. Plein de bailleurs disent actuellement qu'ils sont en train de devenir, comme la première réponse, les premiers hébergeant des personnes avec des enjeux de santé mentale. Nous travaillons avec des personnes qui ont des problèmes bien plus importants que ce que nous avons l'habitude de traiter. Je pense qu'ils ont des difficultés à gérer cela aussi. Je ne pense pas qu'ils évitent la question, mais ils reconnaissent qu'ils n'ont pas les compétences pour traiter avec des personnes avec de vrais problèmes psychiques.<sup>173</sup> »

---

<sup>173</sup> “Maybe there's a slight upside of this, i think some of these some organizations now, because we are seeing austerity effects services in the community So, for example, mental health, Wolf, what a lot of social providers are actually saying is we are becoming such, almost like the low level of mental health providers we host people. We work with people who have significantly more problems than we're used to dealing with this kind .. turn. And so I think that they are struggling with a little bit as well. And I don't think they are shying away from the challenge, but that they are recognizing that, Yeah. We don't really have the skills to deal with somebody who is has got serious mental health problems” (responsable de la stratégie habitat d'une commune anglaise)

On perçoit, dans le discours des collectivités territoriales interviewées, une identification avec les difficultés des bailleurs. Après les changements de législation du logement social, les communes se retrouvent à ne plus pouvoir construire. Les acteurs partagent une vision commune de l'État et des gouvernements, vus comme responsables de la situation du secteur de l'habitat social et du manque de moyens. Ces discours d'union vis-à-vis de l'État national sont particulièrement importants en Angleterre et dans une moindre mesure en France.

### 1.2.2. Une connaissance des enjeux mutuels : idée de bénéfices partagés

Des relations qui s'adaptent aux échelons

La relation partenariale entre les élus, les collectivités territoriales et les directions des bailleurs sociaux se caractérise par une proximité physique géographique et régulière. Le directeur adjoint à l'habitat d'un EPCI français fait référence à la ligne téléphonique directe d'un bailleur. Le directeur général de ce même bailleur relate des réunions bilatérales « avec le président d'agglo, voilà pour se parler un peu franchement. Voilà et cela se passe très bien ». La présence aux CA d'élus permet, tout comme les réunions de travail organisées par les collectivités, des rencontres régulières.

Des jeux d'alliance sont également visibles entre les différents échelons comme nous avons pu le voir dans la partie précédente. Les bailleurs français ont identifié les EPCI comme de potentiels alliés vis-à-vis des communes. Ils sont des acteurs neutres ou externes lors de conflits et peuvent convoquer les PLH et l'intérêt commun. Ainsi, un *Landkreis* allemand justifie la construction de logements sociaux auprès des communes par une future baisse des dépenses en aides sociales individuelles, pour ces dernières. En France, si les EPCI donnent avec les CIL la cotation à venir de la demande des directions, c'est bien aux bailleurs d'en définir la forme.

« Ce n'est pas [le] rôle de [l'EPCI] de rentrer dans ce détail [des modes de l'attribution]. Ce sont eux qui gèrent leurs locataires et nous, on va étiqueter de grands critères, des grandes lignes. Après sur le cas par cas, c'est ça. C'est leur ressort [aux bailleurs] et c'est un travail entre le bailleur et les travailleurs sociaux, voire le CCAS de la commune. » (responsable peuplement d'un EPCI)

### 1.2.3. Un groupe restreint de bailleurs partenaires des collectivités

Dans les territoires étudiés, on observe différents types de relations bailleurs-communes. En effet, elles ne sont pas toutes de même nature et d'intensité. Les bailleurs partenaires des communes ont été identifiés lors des entretiens comme étant en contact régulier avec les services des communes et des élus. Il est fait référence à une franchise de parole. Les directions des bailleurs se sentent légitimes pour défendre leur opinion, voire de refuser des propositions. Ces bailleurs, en nombre réduit, sont implantés sur le

territoire, comme l'explique un président adjoint à l'habitat d'une EPCI « Je travaille avec tout le monde. Tout le monde et je les reçois. Alors évidemment, les quatre plus gros [bailleurs], je les vois très très régulièrement et notamment avec leur directeur général. Les plus petits non, c'est quand on a un besoin. »

Ils peuvent être regroupés au sein d'organes représentatifs comme l' *Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen* à Dortmund ou encore *le Bolton Community Home partnership* à Bolton. Ces organismes sont consultés régulièrement et conviés par les communes à discuter des documents et politiques municipales de l'habitat. Les bailleurs invitent également des représentants des communes à leurs groupes de travail comme l'explique la responsable des politiques d'habitat de la commune de Dortmund : « il y a aussi une assemblée générale, qui a lieu 2 à 3 fois dans l'année, je crois. La mairie ou le service habitat sont invités pour présenter les nouveautés, comme une nouvelle étude »<sup>174</sup>. Une relation horizontale paraît unir ces bailleurs, à forte implantation locale, et les communes. Ils détiennent une part importante du parc local de logement. Dans le cas de l'Allemagne, les bailleurs participants sont les anciens bailleurs à but non lucratif locaux. Les bailleurs avec un nombre réduit de logements sur la commune ne sont pas conviés aux échanges qu'ils soient de très petits bailleurs (surtout des coopératives) ou des bailleurs régionaux. Les petites coopératives sont peu citées et évoquées que rapidement dans les entretiens, car une fois leur projet initial construit elles ne participent plus vraiment aux décisions politiques. Cela s'explique par un manque de ressources (financières, temps, personnels et de réseau). Les bailleurs sociaux français et anglais sont par leur fonctionnement reliés aux communes. Leur participation s'explique par leur modèle de co-dépendance dans le modèle de construction et de gestion des logements, mais aussi par leurs besoins d'assurer des relations de qualité, voire privilégiées, afin d'accéder à des opportunités de développement ou faciliter leur travail au quotidien. Les bailleurs peuvent, également, pour des enjeux de ressources et d'intérêts, choisir de ne pas s'investir dans ces échanges. Différents acteurs publics racontent en entretien la difficulté qu'ils rencontrent à rentrer en contact avec les directions des bailleurs régionaux et nationaux et à maintenir des contacts durables. La responsable de la politique d'habitat d'un *Landkreis* explique ainsi : « c'est différent pour chaque entreprise de l'habitat, chez certains bailleurs qui sont très gros, on n'arrive même pas à rentrer en contact avec la personne qui prend la décision »<sup>175</sup>. Les bailleurs régionaux ou nationaux réservent leurs interventions aux communes avec des opportunités de développement. Dortmund paraît ainsi, avoir moins de difficultés à rencontrer les acteurs actifs sur son territoire que le *Landkreis* voisin, plus rural. Cependant, si certains bailleurs ne manifestent pas la volonté de participer à ces échanges privilégiés avec les collectivités, d'autres regrettent ce modèle de

---

<sup>174</sup> „Auch zwei, dreimal im Jahr tagt. Wozu die Stadtverwaltung oder das Wohnungsamt dann eingeladen wird als Gast, wo wir dann zu aktuellen Themen z.B. eine neue Studie gegeben.“ (responsable habitat d'une commune allemande)

<sup>175</sup> « Und das, ja, das ist eben jener Wohnungsbaugesellschaft unterschied, dass bei manchen Wohnungs, die sehr groß sind, kommt man auch an die eigentlichen Entscheidungsträger gar nicht so richtig ran.“ (responsable habitat d'un *Landkreis* allemand)

gouvernance de réseaux à plusieurs niveaux. La directrice de l'habitat senior d'un bailleur régional explique qu'ils ne sont pas toujours conviés au groupe de travail sur la vieillesse : « chaque municipalité a ses propres moyens de créer des communautés amies des aînées, certaines d'entre elles, hélas, travaillent de manière plus rapprochée avec certaines *housing associations* que d'autres »<sup>176</sup>. En effet, les communes anglaises ont institutionnalisé cette gouvernance à plusieurs niveaux, à travers différents groupes de travail, comme l'explique la responsable habitat d'une commune anglaise :

« Nous avons toujours eu de bonnes relations avec les bailleurs sociaux sur le territoire, et la majorité des communes ont un « *joint commission in partnership* ». Vous avez un nombre de bailleurs avec lesquels vous travaillez plus régulièrement. Au lieu de contacter les 10 bailleurs de la commune, vous demandez à 2 ou 4 d'être vos partenaires actifs. Donc si vous voulez faire construire une nouvelle maison de retraite, vous organisez une réunion avec votre groupe de partenaires actifs et vous leur dites ce que vous voulez : quel terrain est libre, quel financement est possible. L'un d'entre eux pourra dire, « oui je construis » et le fera. Mais nous avons aussi et cela va reprendre vie, un groupe de liaison de *housing associations* dans la commune. Tous les semestres, on avait une réunion avec toutes les *housing associations* de la commune et on parlait d'opportunités foncières, des besoins, de qui construit quoi etc... »<sup>177</sup>

Ce fonctionnement par échelon d'intégration à la gouvernance de l'habitat s'observe dans les trois pays étudiés, malgré une institutionnalisation moindre.

Dans le cas français, des bailleurs sont conviés à partager leurs expériences et pratiques dans le cadre de diagnostic des besoins d'habitat pour personnes vieillissantes. La démarche est perçue de manière mitigée par des responsables de la construction d'un bailleur. Ils saluent à la fois la démarche de l'EPCI, mais critiquent un certain retard en matière de politique d'habitat senior et un mélange des genres. L'EPCI devrait, selon eux, intervenir et être plus en avant sur ces questions que les bailleurs, car : « ce n'est pas [nous] qui allons écrire à leur place le sujet ». L'idée de partenariat est certes défendue, mais chacun selon un rôle défini. Les bailleurs attendent de cet engagement un retour de la part de la collectivité : ici, des fonds supplémentaires pour l'accessibilité du parc.

---

<sup>176</sup> "Every local authority has as one of their aims to create aged friendly communities, some of them, unfortunately, have, are working more closely with others housing associations than others" (responsable habitat d'une commune anglaise)

<sup>177</sup>"We've always had good relationships with the registered providers in the area and most local authorities have like a joint commission in partnership, so you'd have a number of housing associations that you work with regularly, seem to apply that like, say this, about 18 in the whole of the borough, but you might have three or four that you apply to be your joint commissioning partner. So if you wanted a new residential home for old people commissioning, you would go you'd have a meeting with your joint commission in partnership and tell them what you wanted, what *Land* was available, what Grant was available. And then one of those might say, yes, we'll build it. And they do that. But we also had what we used to have with going to resurrect a housing association liaison group. So every quarter we would have a meeting with all of the housing associations in the borough and we'd talk about *Land* availability and the needs and who was building what and that kind of thing." (responsable habitat d'une commune anglaise)

#### 1.2.4. Des bailleurs diffuseurs de pratiques

Enfin, les bailleurs sont également diffuseurs de pratiques observées d'un territoire à l'autre. Le bailleur régional anglais, étudié dans cette étude, souhaite transférer le modèle de gouvernance de politique du vieillissement observé et expérimenté à Manchester sur un autre de ses territoires d'implantation.

« Un peu plus tard ce mois-ci, on va répéter cela. On va voler l'idée de Manchester [d'un groupe d'échange sur les *extra care* ] et l'introduire à Mearyside. On va créer le réseau nous-même, on voit l'intérêt de partager. »<sup>178</sup> (directrice de l'habitat senior d'un bailleur régional anglais)

Les bailleurs peuvent, en transposant des modèles observés sur d'autres territoires, participer à la diffusion et l'homogénéisation des pratiques et devenir des acteurs actifs de la gouvernance de la politique vieillesse.

#### 1.3. Des bailleurs, acteurs du marché immobilier

Des bailleurs cherchent également à réduire leur dépendance vis-à-vis des collectivités territoriales en affirmant leur autonomie. Ils s'organisent autour d'organe représentatif comme à Dortmund ou à l'échelle de Bolton. Ces agences ont pour fonction de représenter et défendre leurs intérêts vis-à-vis de l'administration et les élus. Ils partagent un point de vue propre au secteur marchand (Boltanski et Thévenot 1991).

##### 1.3.1. Des bailleurs qui recherchent des opportunités

Ils réfléchissent en termes d'investissements, d'opportunités immobilières et de développement. Ainsi, les fusions permettent aux bailleurs d'accéder à de nouveaux territoires tout en étant déjà intégrés aux réseaux locaux comme l'explique une directrice régionale de la gestion locative d'un bailleur français :

« On a fusionné entre guillemets avec Saint-Quentin. Ça représente donc un intérêt, Saint-Quentin. C'était sur un autre département, donc on s'est ouvert à un autre département ».

Les bailleurs qui souhaitent construire et développer de nouvelles offres de logements sont prêts à accepter les conditions des collectivités territoriales. Ainsi, un directeur d'EPCI fait référence à un bailleur souhaitant s'installer sur son territoire, qui multiplie les acquisitions

---

<sup>178</sup> "Later on this month, we're going to actually mirror that. We're going to steal that idea from Manchester and put it into Mearyside and we're going to arrange that network ourselves so that, you know, we see the benefit of sharing."

améliorations pour répondre aux attentes du PLH. Il construit plus d'une centaine de logements par an sur son territoire. Des bailleurs créent des résidences types d'habitat intergénérationnel ou de béguinages pour démarcher les communes, car « tous les maires veulent leur petit béguinage ». Ils développent des techniques de démarchage en proposant un produit fini avec l'aide de promoteurs, comme les maisons de Marianne by Clésence (voir chapitre 7). À l'inverse, certains bailleurs conditionnent leur installation sur un territoire à la participation financière des communes. En Allemagne, des bailleurs municipaux refusent la construction de certaines typologies de logements en le justifiant par leurs contraintes économiques d'entreprise à but lucratif. L'argument économique est central dans le discours de l'ensemble des bailleurs de logements sociaux allemands. Ainsi, le directeur de la gestion locative d'une coopérative allemande rappelle « que tout doit être économiquement viable. [...] Tout est compté »<sup>179</sup>.

### 1.3.2 Le droit de réservation : outil de négociation en Allemagne

En Allemagne, malgré une législation qui permet aux communes de réserver des logements à des demandeurs comme en Angleterre (*Besetzungsrecht*), de choisir parmi des demandeurs comme en France (*Belegungsrecht*), les bailleurs sont, dans la majorité des cas, les seuls à choisir le candidat, parmi les personnes ayant droit à un logement social. Les communes ne peuvent pas imposer leurs préférences et la législation ne priorise pas les demandes selon l'urgence des situations (Droste 2018; Hanhoerster et al. 2022). Le choix des bailleurs est assumé et privilège les « bons locataires » qui sont les demandeurs qui ne risquent pas de changer la dynamique d'un quartier.

Ainsi les bailleurs allemands considèrent l'intervention des communes dans l'attribution d'un logement comme inadaptée. Ils conditionnent leur présence sur la commune et la construction de logement social à la possibilité de choisir les futurs locataires en toute autonomie.

Leur participation au politique de l'habitat est assumée comme un moyen d'influencer et d'orienter les politiques futures. Ainsi, en Allemagne, la participation des représentants du secteur l'immobilier aux groupes de travail a pour objectif d'atténuer et réduire les obligations sur le plan de l'accessibilité pour l'accès à des fonds des Länder. Ils justifient ce positionnement, par des coûts de construction trop élevés.

## 1.4. Des acteurs centraux des secteurs locaux de la construction

---

<sup>179</sup> „Das Ganze muss natürlich auch wirtschaftlich sein. Also wir sind auch ein Unternehmen, von der Genossenschaften, aber es muss sich immer auch alles rechnen.“(responsable gestion locative d'un bailleur allemand)

Le logement social représente respectivement 17%, 18% et 2,5% du marché de logement en France, Angleterre et Allemagne. C'est un marché important de l'immobilier, marqueur des tendances de l'habitat, mais également un incubateur de changements à venir. Par leurs contraintes légales, leurs ressources financières et le nombre de logements concerné, les bailleurs sociaux sont des acteurs incontournables des marchés de la construction. Dans le quartier Nord de Dortmund, 80% du parc de logement est détenu par de petits propriétaires privés qui possèdent entre un logement et un immeuble. Pour un chargé de projet de management de quartier en charge de l'amélioration de la qualité de vie et de l'attractivité du quartier, les bailleurs [sociaux ou non] sont :

« Importants, parce qu'ils ont un rôle de modèle dans le travail avec les [petits] propriétaires privés. Ils proposent souvent, lorsqu'ils rénovent des résidences, la possibilité aux personnes privées de visiter et de se laisser expliquer ce qu'ils font et d'apprendre de ça. Oui et on espère qu'à travers les investissements des grandes entreprises, cela entraîne aussi les petits. Si une grande entreprise croit que le quartier va évoluer positivement, alors, nous, comme acteur privé, on va participer et faire quelque chose de similaire. »<sup>180</sup>

Ainsi ils font à la fois évoluer les pratiques du secteur de la construction et les standards de l'immobilier.

#### 1.4.1. Des marchés-cadres qui font évoluer les pratiques de construction

Par leurs chantiers, les bailleurs participent à l'évolution des pratiques des artisans avec lesquels ils travaillent. La gestion d'un parc de masse incite les bailleurs à recourir à des contrats-cadres. Ces contrats-cadres lient le bailleur à des sous-traitants ou fournisseurs standardisent et normalisent certains types d'interventions et d'équipements. Les pratiques expérimentées au sein des logements des bailleurs sont réemployées par les artisans pour des projets futurs hors du parc social. Le logement social participe à l'essaimage de certaines pratiques. Cela peut également avoir lieu, par la labélisation ou la certification des savoirs en matière d'accessibilité des entreprises du bâtiment.

#### Échanges avec un coordinateur des politiques techniques et du renouvellement urbain d'un bailleur français sur les changements de pratiques :

Coordinateur des politiques techniques et du renouvellement urbain :

---

<sup>180</sup> „Für uns sind die Wohnungsgesellschaften aber insofern auch wichtig, dass sie eine Vorbildfunktion haben für die Arbeit mit den privaten Eigentümer. Dass sie oft auch mal anbieten, wenn Siedlung saniert worden sind, dann können auch Private mal hinkommen und sich vor Ort erklären lassen, was da gemacht wurde. Und davon lernen. Ja, und wir hoffen auch davon, dass die Investitionen der großen Unternehmen auch kleine mitziehen. Aber wenn schon so eine große Gesellschaft daran glaubt, dass der Stadtteil sich positiv entwickelt, dann hängen wir uns als private dann dran und machen halt ähnliches.“ (chargé de projet du management de quartier)



« Non, C'est bien rodé, on va surtout parler de fournisseurs. C'est que, Il existait déjà un marché d'adaptation avant, malgré tout. Avant qu'on travaille le sujet en 2018. Ce marché devait être renouvelé justement en 2018-2019, donc on a un retravaillé ce marché. Un marché qui est un accord-cadre avec deux ou trois entreprises, de mémoire. Un accord cadre, donc un BPU, un bordereau à prix unitaire, donc, pour tel lavabos, telle dimension. w.c. rehaussés, telle dimension machin, ligne par ligne. On a mis des choses, même un peu plus, parce qu'aujourd'hui, on avait mis dans ce marché des lignes de vie, ce genre de choses qui, aujourd'hui, ne sont pas vraiment imposées. Donc, les fournisseurs, ils sont. Ils sont plutôt calés, ils sont sur un marché dédié, donc ils savent ce qui, ça fonctionne plutôt bien. Je vois là, je suis sur un autre sujet. La douche avait été remplacée récemment. La baignoire a été remplacée par une douche, le produit est nickel, le bac extra plat 2 cm de ressaut de 1m20 sur 80. La faïence qui va jusqu'au plafond super propre. Le pommeau de douche est thermostatique et est à la bonne hauteur. Il y a un siège dans la douche. Voilà il n'y a rien à dire. Je trouve que c'est parce qu'on sait que derrière, c'est les mêmes ouvriers, *a priori* c'est les mêmes ouvriers qui bossent et qu'ils ont la main. Ils savent quoi faire. C'est clair que si on demande de l'adaptation à une entreprise qui, la veille, avait fait de l'assainissement, et puis le lendemain qui va faire de l'espace vert ou du gros œuvre, voilà, ce n'est pas la même considération. »

Intervieweuse :

« Donc, vous observez comme une professionnalisation ? Aussi sur ces questions-là, des artisans. »

Coordinateur des politiques techniques et du renouvellement urbain :

« Bah je ne mettrai pas ça au global. Je dirais que le fait d'avoir fait un marché dédié, en tout cas, c'est plutôt positif et ça va dans le bon sens. »

Ainsi, des formations sont proposées par des organismes locaux de l'adaptation, ou des chambres commerciales et de l'industrie (CCI) locales en partenariat avec les bailleurs pour la diffusion de ces pratiques. Des bailleurs sociaux font partie des co-fondateurs du Cluster Seniors porté par la CCI de l'Artois<sup>181</sup> dont « [l'] objectif numéro un. C'est la labellisation d'entreprises du bâtiment, une entreprise de travaux pour réaliser les travaux chez les seniors » (Chargé de développement). Les bailleurs sont démarchés ou participent aux présentations des fournisseurs des nouveautés techniques (de la douche à la domotique).

#### 1.4.2. Des standards de l'habitat social diffusés par des promoteurs privés

De plus, le logement social, de par son lien avec les politiques publiques de l'habitat, participe à l'évolution des standards de la construction. Les attentes en termes de construction sont plus importantes pour le logement social que pour le secteur privé, que cela soit en matière d'accessibilité, comme en NRW, ou énergétique comme en France. Les

---

<sup>181</sup> Au côté d'acteurs du service à la personnes, de la gérontologie, de la santé, de la recherche et de collectivités territoriales

baillleurs sociaux expérimentent des pratiques, des techniques, des matériaux, qui seront ensuite imposés à l'ensemble du secteur immobilier par la législation ou diffusés par ces mêmes acteurs lors de leurs nouvelles constructions. Ainsi, les bailleurs allemands proposent des logements accessibles à tous les âges indépendamment de leur mode de financement.



Photo du 25/08/2021, Dortmund, MIR

*38 Panneau publicitaire vantant la construction de 14 logements familiaux adaptés*

L'accessibilité des logements conditionne l'obtention de financement pour le logement social et devient un atout commercial de valorisation de leur patrimoine, comme on peut le voir sur la photo suivante. Les promoteurs privés adoptent, ainsi, les contraintes du secteur social pour rester attractifs et compétitifs.

2. Les points de rencontre entre les politiques de l'habitat et de la vieillesse : quelle place pour les bailleurs sociaux ?

Quels sont les points de rencontre entre la politique d'habitat et la politique de vieillissement ? Quels rôles y jouent les bailleurs sociaux et comment ces points de rencontre participent-ils à la politique de maintien à domicile ? La politique d'habitat interroge les transformations démographiques actuelles et à venir. Le phénomène de vieillissement commence à être perçu comme un enjeu par les politiques d'habitat à partir des années 2000 et à être intégré aux plans d'urbanisme. Du côté des politiques de vieillissement, le lieu de vie des personnes a toujours fait partie des sujets traités, même si la notion de *staying in place* et de maintien à domicile s'est imposée du côté des acteurs publics qu'à partir des années 2000 (Argoud 2010; Pani-Harreman et al. 2020).

Nous allons, dans un premier temps, étudier comment la politique de peuplement, en envisageant la construction de logements sur le long terme, permet de faire se rencontrer des acteurs de la construction et de l'action sociale. Si les collectivités, tout comme les bailleurs sociaux, rencontrent des difficultés à faire se rencontrer les différents professionnels, des traducteurs (Akrich, Callon, et Latour 2006; Lafaye 2009) facilitent la rencontre des deux secteurs. Les démarches de rénovations urbaines, les appels à projets et les Conseils d'Administration, en favorisant les échanges, deviennent des espaces d'éducation mutuelle. Enfin, le mille-feuille administratif, dont nous avons commencé à dessiner les contours dans la partie précédente, crée des interstices pour l'innovation et le développement de nouveaux services par les bailleurs sociaux.

### 2.1. La politique de peuplement : la rencontre de la planification et de l'opérationnel

La recherche menée a identifié des incompréhensions entre les acteurs de différents secteurs, mais également au sein d'un même secteur.

#### 2.1.1. Un cloisonnement entre les décisionnaires et les opérationnels

Les entretiens menés ont montré l'importance des échanges et de l'interconnaissance entre les services d'un même organisme et particulièrement au sein d'une collectivité. Ainsi, la division des tâches par thématiques ou corps de métiers rend les rencontres régulières, entre acteurs de l'habitat et du vieillissement, difficiles, mais également entre programmeurs et opérationnels. Les services d'habitat des municipalités sont divisés entre les départements d'action sociale et d'urbanisme et de construction.

La responsable de la stratégie habitat et du logement municipal d'une commune anglaise explique son rôle : « mes compétences vont d'*adult social care* aux éléments humains de l'habitat. Ne me demandez rien sur les briques, le mortier ou les réparations ! C'est pas mon domaine d'expertise. Mais je pense que d'intégrer ensemble *adult social care* et habitat dans un même service, cela fonctionne vraiment bien. Particulièrement quand on regarde les besoins des personnes en termes d'habitat spécifique. Cela leur permet de vivre leur meilleure vie. »<sup>182</sup>

Les services à destination des seniors dépendent des services sociaux. Nous avons ainsi d'un côté, des urbanistes et techniciens qui s'occupent de la planification et de l'urbanisme des villes par le bâti et en face, des acteurs de la programmation sociale et de l'action sociale.

---

<sup>182</sup> "And I think what's interesting about my role is that my portfolio stretches across *adult social care* and the people element of housing. So don't ask me about bricks and mortar and repairs. That's not my area of expertise. But I think that that integration of *adult social care* and housing works really well, particularly when you look at people's need for more specialist accommodation that allows them to live that their best, best life" (responsable habitat d'une commune anglaise)

Ce cloisonnement d'activités se perçoit dans la structuration des organisations des bailleurs et des liens qu'ils entretiennent avec leurs partenaires et collectivités territoriales. La direction des organismes et la direction du patrimoine échangent avec le maire et le service urbanisme et habitat des municipalités. Les opérationnels, que ce soient les personnes responsables du paiement des loyers ou celles responsables des attributions, sont en liens quotidiens avec les services sociaux des communes. Les réseaux d'échange et les interlocuteurs sont différents. Ce cloisonnement apparaît comme un frein au partage d'information dans le développement de stratégie seniors des bailleurs.

Un directeur d'organisme français souhaite développer des contacts avec les acteurs gérontologiques locaux et regrette un cloisonnement des activités au sein même de sa structure :

« En ce qui concerne les partenaires, tout reste à construire très franchement [...]. Probablement, il y a des personnes à gauche, à droite dans l'entreprise qui ont pu nouer des contacts à gauche à droite, avec des partenaires locaux ou moins locaux, mais tout cela reste à capitaliser et à massifier et à professionnaliser. »

Une chargée de mission du CLIC confirme ce propos, indépendamment :

« Les bailleurs sociaux, alors, au départ, on les avait surtout, il y a quelques années, pour les personnes, qui demandaient de mettre une douche. [...] Je ne sais pas si vous voyez. [...] Il y a quelques années, on était interpellés [suite à] une problématique d'impayés ou à un logement sale. Aujourd'hui, ça évolue sûr, vraiment, pour le bien vieillir de la personne. « J'ai repéré qu'il y avait une problématique, je vous interpelle pour aller voir un petit peu ce qui peut être proposé à cette dame ou à ce monsieur ». »

Cependant, les opérationnels des municipalités ou des bailleurs ne prennent pas part aux décisions et ne seront donc pas les interlocuteurs finaux recherchés. Deux acteurs différents de l'habitat adapté en France, confrontés à la fois aux communes et aux bailleurs sociaux, expliquent ce positionnement :

« A l'Agglo, on ne va pas forcément voir l' élu, le VP [Vice-président] qui lui c'est pas trop son souci, les agents. Le chargé de mission Habitats, ils sont contents qu'on vienne les voir parce qu'ils ont finalement assez peu de rapport avec les opérateurs. [...] Souvent, on constate que, bien sûr, le PLH est faillible et n'est pas appliqué. Oh ! Surprise donc, on travaille ensemble sur comment on va faire pour l'appliquer et en échange de ça, les agents des agglos, ils nous donnent plein d'infos. Tel maire, tel maire sera plus ouvert [...]. Oui, il faut aller voir la mairie. Parce que *in fine*, même si elles ont de moins en moins de compétences au sens légal du terme sur les compétences mobilité, urba, le maire a la connaissance fine de son territoire, de ce qui est susceptible d'être vendu ou pas et de ce qui est dans son patrimoine ou pas. Et *in fine*, si un projet se passe bien, il en recueillera les fruits politiques, si ça se passe mal, il en récoltera la merde politique aussi. Donc, il reste incontournable. » (directeur d'un organisme de foncier solidaire)

« Alors, là où ça marche le plus en règle générale, c'est sur les pôles innovation développement des bailleurs qui sont dessus, après sur un bailleur inconnu sur un

territoire inconnu. Ils sont en général très difficiles à identifier et on passe par le développeur social ou chargé d'attribution. On essaye de remonter la chaîne, petit à petit et c'est un travail qui prend plusieurs semaines, voire plusieurs mois. » (responsable habitat inclusif d'une structure du médico-social français).

### 2.1.2. Des acteurs et des langues

#### Un secteur du vieillissement foisonnant

Le secteur d'activité de la vieillesse est un secteur où une multitude d'acteurs de champs et secteurs variés se rencontrent. La diversité et la mouvance des acteurs rendent leur identification et la compréhension du secteur du vieillissement complexe pour des novices ou des acteurs à la marge. Ainsi, on y retrouve des acteurs de la santé, du soin, de l'action sociale, le secteur associatif et caritatif, les acteurs culturels, les acteurs des quartiers ou encore les acteurs de l'habitat.

#### Liste des acteurs intervenants dans le secteur de la vieillesse nommés durant les différents interviews :

- La santé : les hôpitaux, les médecins généralistes, les services infirmiers
- Le soin : les services d'aide à domicile (public, associatif ou privé)
- L'action sociale : les services sociaux/ centres sociaux des communes
- Les acteurs de quartiers : Les centres sociaux et d'animation locale, les acteurs culturels et économiques des quartiers
- Les points d'accueil du public (sur le vieillissement) : CLIC, *Seniorenbüro*, associations
- Le secteur associatif et caritatif : *Wohlfahrtsverbände*, Age UK, les petits frères des pauvres
- Les acteurs de l'habitat et hébergement spécifique

En France et en Angleterre, les acteurs interrogés parlent d'un secteur qui évolue très vite en fonction des opportunités et des évolutions de la réglementation. Ainsi, différents acteurs interrogés, que ce soient des chercheurs en Angleterre ou des acteurs de l'habitat pour personnes vieillissantes en France, ont partagé leur tentative de représenter les réseaux d'acteurs et partenaires autour d'eux. Leur nombre et son évolution leur en ont fait abandonner l'idée. Un co-responsable du *Ageing Hub* de *Greater Manchester* explique qu'ils « ont abandonné, instantanément, car au bout d'une semaine ils ont remarqué que [leur liste] n'était déjà plus actualisée ». <sup>183</sup>

Un responsable de l'habitat spécifique au sein d'un EPCI français raconte que : « honnêtement, à part moi, peut être au sein de [l'EPCI], j'ai l'impression qu'il n'y a personne

---

<sup>183</sup> "I think we tried to map it and then gave up instantly because we realized after a week that it was already out of date" (Responsable du Ageing Hub, de Greater Manchester)

qui dit comprendre la structuration dans le champ Géroto. Mais moi, je le connais bien parce que j'ai fait 10 ans sur des politiques gérontologues ».

Le champ gérontologique apparait comme un secteur complexe pour les acteurs de l'habitat.

Acronymes, termes techniques et articles de loi : des langages différents

En plus d'être dans des réseaux d'acteurs différents, les acteurs utilisent des codes et références s'apparentant à des langages distincts. Une compréhension erronée d'un même terme s'explique par des activités et formations initiales différentes. Une responsable de la politique habitat d'une collectivité intermédiaire allemande, urbaniste de formation, explique que dans le cadre d'échanges avec leurs collègues développeur sociaux, ils :

«utilisaient des notions précises et les développeurs sociaux comprenaient des choses complètement différentes, parce que dans leur domaine d'activité cela était défini différemment. Cela a créé des incompréhensions sans qu'[ils comprennent] d'où venaient ces incompréhensions. Cela a duré quelques années »<sup>184</sup>.

Nous retrouvons ces mêmes enjeux disciplinaires entre les services patrimoines des bailleurs sociaux et leurs collègues de la gestion locative ou encore avec les acteurs associatifs. L'utilisation de termes techniques et professionnels comme des acronymes ou des références à des textes juridiques rend l'ouverture d'un champ à de nouveaux acteurs difficile. Une représentante des services habitat de l'Etat français résume ainsi la situation :

« J'avoue que je suis tellement peu au fait de cette gouvernance [sur l'habitat inclusif] qu'il y a la moitié de la discussion qui m'échappe [et] le temps que je réalise ce que signifie l'acronyme, je suis un peu perdue, voilà. »

Cette même personne a utilisé au moins 5 acronymes différents en lien, cette fois-ci, avec l'habitat durant les 10 premières minutes de l'entretien.

Le recours à des termes techniques et à un jargon professionnel peut être un frein à l'intégration à un réseau d'acteurs, ou bien renforcer la place de certains en son sein. Ainsi, la connaissance des termes techniques, du secteur et des acteurs centraux facilite la participation de certaines parties prenantes et légitime leur présence dans le champ de l'habitat social ou senior. Cela favorise la spécialisation et professionnalisation du secteur, mais écarte les nouveaux entrants et bénévoles, moins habitués et disponibles, selon le modèle de l'isomorphisme normatif. Un salarié d'association de représentants de locataires français fait part de différents « degrés de formation et de connaissance de ces questions-là,

---

<sup>184</sup> Also nicht, wenn wir von bestimmten Sachen gesprochen haben, einen Begriff benutzt haben und Sozialplaner ganz anders verstanden. Weil es in ihrem fachlichen Umkreis irgendwie ganz anders definiert. Das hat immer zu Missverständnissen geführt und irgendwann haben wir das dann erst mal nicht wirklich begriffen, warum es da so Missverständnisse gibt. Und ich glaube, dieser Prozess dann tatsächlich. Das hat ein paar Jahre gedauert.“ (responsable habitat d'un *Landkreis* allemand)

qui est différente aussi par association. Donc, oui sur le papier, on est partie prenante. Dans la réalité, c'est plus compliqué à mettre en œuvre et gérer. »

En effet, l'apprentissage de nouveaux codes de communication nécessite un investissement important pour lequel tous les acteurs ne possèdent pas forcément les ressources nécessaires.

#### Des intermédiaires qui traduisent

Des acteurs professionnels apparaissent dans les réseaux du maintien à domicile pour faciliter l'entrée d'acteurs du médico-social dans le champ de l'habitat social et inversement. Ainsi, une structure française fondée par des urbanistes et un ancien responsable de la construction HLM accompagnent dans leurs démarches, auprès des bailleurs sociaux, des associations souhaitant développer de l'habitat alternatif pour des publics vulnérables. Ils travaillent avec eux sur leurs argumentaires. Une chargée de développement d'habitat inclusif d'une association témoigne ainsi :

« C'est hyper compliqué et donc on a fait beaucoup de rendez-vous, avec [la foncière], ce qui nous a vraiment aidé à comprendre ce qu'ils veulent, les bailleurs quoi. Donc ce qu'ils cherchent bien sûr c'est ce qui est comm' [communication] pour montrer ce qu'ils savent faire, mais aussi, par exemple, on parle beaucoup d'espaces communs dans l'habitat inclusif. C'est obligatoire et souvent, ils ne savent pas quoi faire de leur espace de rez-de-chaussée. Donc dire oui bah voilà. »

Toujours en France, le service habitat d'une collectivité intermédiaire a engagé un chargé de mission habitat spécifique avec plusieurs années d'expérience au sein du service autonomie d'un Département pour faire le lien entre les différents acteurs et s'appuyer sur son ancien carnet d'adresses. Ces acteurs facilitent la rencontre d'acteurs aux référentiels différents, du monde civique, domestique et de l'inspiration pour les associations et de monde industriel, marchand et de l'opinion pour les bailleurs sociaux. Ils participent à la traduction des modèles de justification d'un monde à l'autre (Boltanski et Thévenot 1991) ou d'un secteur à l'autre au nom de la création de nouvelle pratique partenariale et offre de logements (Akrich, Callon, et Latour 2006)

#### 2.1.3. Les élus locaux comme nœuds de liaison

Les élus locaux jouent le rôle de relais et traducteur au sens de Bruno Latour et Michel Callon (Akrich, Callon, et Latour 2006) entre acteurs d'un même champ et inter-secteurs. Les politiques de peuplement et la structuration des petites communes renforcent ce rôle.

#### Une politique de peuplement qui regroupe

Le vieillissement peut être perçu à la fois sous l'angle du peuplement (Schroeter & Künemund, 2020) comme une évolution démographique des territoires (M. Blanchet, Pihet, et Chapon 2017) ou sous l'angle de l'action sociale et de l'accompagnement aux soins (Glasby

et al. 2021) donc plutôt comme des dépenses (Hudson 2016). Si la dernière approche est commune aux trois pays et paraît dominante à l'échelle nationale, comme nous avons pu le voir dans le chapitre 4, la première approche démographique est transverse à différentes politiques. Elle recoupe de nombreux enjeux des collectivités et particulièrement des services de planification. Les services peuplement permettent de penser conjointement, la construction ou réhabilitation de quartiers et leurs dynamiques sociales sur le long terme.

*Des élus qui choisissent des sujets à traiter*

Un rapprochement entre les différents services est renforcé, voire forcé, lorsque ces missions sont regroupées dans le portefeuille du président de la collectivité intermédiaire ou du cabinet du ou de la Maire comme c'est le cas avec l'approche peuplement d'un EPCI français. « La stratégie a été de sortir ce poste du service pour le rattacher directement au DGA [Directeur Général Adjoint]. En termes d'efficacité, ça va plus vite et ça permet aussi d'afficher une transversalité entre les services. » (responsable peuplement de l'EPCI).

Le portage d'un sujet par un.e élu.e ou un poste de direction renforce sa légitimité et son poids parmi les décisions à venir. Le vieillissement s'inscrit, ainsi, dans une programmation d'envergure. Ce constat peut s'observer à la fois au sein des communes, mais également au sein des bailleurs. Le vieillissement devient un enjeu central de la stratégie d'un bailleur lorsqu'il est porté et affiché par la direction. Une spécialiste allemande de l'habitat participatif considère important « que la direction soit derrière le projet. Elle le montre en participant par exemple régulièrement aux rencontres ».<sup>185</sup> La participation directe de la direction facilite la diffusion du sujet à travers les services et les échanges interservices deviennent plus aisés, car légitimés par la direction.

*Les petites communes : faciliter les échanges*

Les petites communes sont implantées sur des territoires dont l'espace et les réseaux d'acteurs, plus restreints, permettent une interconnaissance entre le champ du vieillissement, celui de l'habitat, mais également avec les acteurs annexes (du social, de l'animation, de l'insertion...) Une responsable de l'habitat expérimental du ministère pour les collectivités, les communes, la construction et l'égalité du Land de NRW résume cette idée ainsi :

« Nous avons fait l'expérience, particulièrement dans les zones rurales, [d']acteurs [qui] se connaissent déjà d'autres contextes. Et cela fonctionne dans les faits mieux. Quand le maire invite, je dirais, à une table ronde autant les associations caritatives que les gestionnaires et les entreprises d'habitat que les financeurs, [qu']ils s'asseyent tous à une table et demandent : qu'est-ce qu'on peut faire, qu'est-ce qu'on veut faire ? Donc là où les gens se connaissent déjà et où les

---

<sup>185</sup> „Also bei den Unternehmen. Also wichtig ist natürlich, dass die Geschäftsführung dahinter steht und das auch. So auch signalisiert, indem man zum Beispiel auch mal regelmäßig dabei ist bei irgendwelchen Treffen.“(architecte spécialisée dans les projets participatifs)



chemins sont courts parce qu'il n'y a pas de grande administration, cela fonctionne bien. Plus l'entreprise est grande ou l'administration [grande], plus c'est dur de les faire venir à une table. C'est hélas souvent le cas dans les grandes villes, [où] les structures des administrations et des entreprises d'habitat sont plus grandes. Les acteurs sont plus complexes. Ça fonctionne toujours mieux quand les décisionnaires se connaissent déjà. »<sup>186</sup>

Cela facilite la création de réseaux thématiques plus larges comme nous l'observons également à l'échelle des quartiers. Cette interconnaissance permet la création de projets et leur réalisation plus rapide. Ainsi en une semaine, la semaine bleue de Valenciennes a pu être planifiée et les acteurs mobilisés, malgré l'époque incertaine de l'épidémie de Covid. En s'appuyant sur toutes les bonnes volontés disponibles, les réseaux restent ouverts. De plus, les ressources limitées des communes poussent les élus à participer à différents champs à la fois, allant de l'inclusion à l'habitat. Cela facilite la mise en relation entre acteurs et le développement de nouveaux projets. Les élu.e.s des petites communes apparaissent comme plus accessibles. Des intermédiaires (non-décisionnaires) sont présents dans les communes plus grandes pouvant ralentir les mises en relation. Le.a maire reste l'interlocuteur clé pour le développement de nouveaux projets comme nous l'avons vu précédemment. Les élu.e.s des communes, en étant sollicités par différents types d'acteurs, mettent en relation les acteurs associatifs et les bailleurs entre eux. Le responsable de programmation d'habitat spécifique d'un bailleur français résume ainsi : « en fait, c'est souvent la collectivité qui met en relation un gestionnaire et, on va dire, un opérateur ».

## *2.2. Des lieux d'apprentissage mutuel : Conseil d'Administration, rénovation urbaine et appels à projets*

Les acteurs des deux secteurs étudiés reconnaissent l'aide aux aînés et l'identité locale comme des valeurs centrales. Elles sont défendues lors des étapes de la planification du projet urbain, des projets de rénovation urbaine, des conseils d'administration ou encore lors de la recherche de financement pour de nouveaux projets. Ces échanges font partie intégrante de la gouvernance locale.

---

<sup>186</sup> „Also wir haben die Erfahrung gemacht, insbesondere bei uns im im ländlichen Raum. Kennen sich die Akteure häufig einfach schon eigentlich aus anderen Zusammenhängen? Und da funktioniert das in der Tat häufig am besten, wenn dann der zuständige Bürgermeister, sag ich mal, zu einem ersten runden Tisch einlädt und eben sowohl den Caritativen und den Träger als auch die Wohnungsbaugesellschaften als auch den Fördermittelgeber. Mal alle am Tisch sitzen und sagt Was können wir machen, wir wollen was tun. Also da, wo sich die Akteure schon kennen und wo die Wege kurz sind, weil es keine große Verwaltung ist, funktioniert das sehr gut. Umso. Größer die Unternehmen sind. Oder eben auch die Verwaltungen, die man an einen Tisch bringen muss. Und das ist dann eben leider häufig in den natürlich in den Großstädten, so sind sowohl die Verwaltungsstrukturen größer als auch die Wohnungsbaugesellschaften größer als die ganzen Unternehmen. Die Akteure sind komplexer. Da funktioniert es in der Tat immer dann gut, wenn auch da wieder sich die handelnden Personen schon kennen.“ (responsable de l'habitat expérimentale du ministère pour les collectivités, les communes, la construction et l'égalité du Land de NRW)

### 2.2.1. Des valeurs partagées qui facilitent le transfert de savoir

#### Le bien être des aînés, des normes qui rassemblent

Le bien être des aînés est unanimement défendu par l'ensemble des acteurs quel que soit leur secteur d'activité. Il est associé à un devoir moral vis-à-vis de la génération précédente, vue comme vulnérable, et s'inscrit dans le monde du domestique de Luc Boltanski et Laurent Thévenot (Boltanski et Thévenot 1991). Nous allons revenir sur l'image des aînés dans le secteur du logement social dans le chapitre 8. Les pronoms possessifs « nos », « our » ou encore « unsere » sont souvent employés pour désigner le public ciblé. Le développement d'un habitat adapté fait consensus auprès des acteurs, ce qui n'est pas forcément le cas du logement social dont il faut contrôler le nombre d'unités construit et l'activité des futurs habitants qui restent associés à des stigmates. Une responsable des impayés d'un bailleur anglais présente ces clichés :

« des gens qui causent des problèmes, des gens qui dépendent des aides sociales, qui ne travaillent pas. Ce n'est pas juste, en réalité, ce n'est pas autant blanc ou noir que cela. Je le vois avec nos locataires, beaucoup travaillent à temps plein, mais vivent dans du logement social. Je pense que le logement social est stigmatisé en Angleterre. »<sup>187</sup>

Les acteurs politiques s'accordent sur les stratégies seniors à développer à la différence des politiques habitat qui cristallisent les débats. A l'échelle de la commune de Bolton, le responsable de la politique habitat fait part d'un consensus des partis politiques sur le plan stratégique pour l'habitat seniors, alors que cela est très rare sur les questions d'habitat.

« Quand nous avons présenté ce rapport, sur l'habitat des seniors, on a commencé à parler. On a attendu avec le directeur qui animait la séance. Des questions ? Chaque parti a juste dit, "on y va ! c'est exactement ce dont on a besoin !" Il n'y avait pas de ruses. Beaucoup de questions, mais pas de voix contraires, pas de visions différentes. C'était exactement ce qu'ils voulaient. Donc on fait et on propose ! Mon sentiment est que je n'ai jamais vu cela ! Sérieusement, je n'ai jamais vu cela avant. Il y a toujours des élus qui discutent chaque détail, juste parce qu'ils le peuvent ». <sup>188</sup>

---

<sup>187</sup> "You know, kind of a. A broke part of the society, people that caused trouble, people that, you know, mainly that are on benefits don't work, which isn't so far, you know, it's now actually as black and white as that. Like I see it in, you know, a lot of our tenants work to work full time. But the do you live in social housing? So I think there is a stigma. Social housing in the UK » (responsable des impayés d'un bailleur anglais)

<sup>188</sup> "When we talk about this report, housing for older people report, we start speaking and wait for, the chief executive, chair the meeting, any questions? Every single political party just said, get on with it. That's exactly what we need. There was no trick. Lots of questions, no dissent, no dissenting voices, no alternative views at all. That's exactly what we want. So you get on and deliver it. So I my feeling I've never seen that before. Yeah, seriously. I've never seen that before. There are always elected members that challenged everything just because they can, you know, It is like, wow." (responsable habitat d'une commune anglaise)

On peut rappeler ici que la politique seniors est, à l'échelle des collectivités territoriales, une politique à faibles dépenses, en comparaison à celle de l'habitat. Si les communes investissent et utilisent leurs ressources financières et en terrains pour construire, la politique senior est avant tout une politique d'accompagnement, d'action sociale et de réseautage. Elles dépendent en général d'acteurs tiers comme des institutions publiques ou privées pour le financement de leurs activités.

#### Une identité locale partagée

Les acteurs de la vieillesse et de l'habitat partagent également une identité locale commune. Les actions proposées sont ancrées dans les territoires et ont des retombées sur l'évolution sociale, économique et démographique de ces derniers. Ainsi, en défendant des logements pour personnes âgées en centre-bourgs, les élu.e.s souhaitent redynamiser les centres-villes et soutenir l'économie locale des quartiers. L'élu à la silver économie de la région Hauts-de-France résume la situation ainsi :

« Mais qu'est-ce qui va inciter [les seniors] à changer [de logement]? Qu'on est en bonne santé, voilà, de se dire qu'on a une proximité de services autour, pour faire du lien social, c'est à dire que ça doit être des logements qui sont à proximité des centres-villes. Tous les maires cherchent à redynamiser leur centre-ville. On cherche à attirer des personnes dans les centres-villes et les marchés. Tout le monde a des politiques de centre-ville. Le centre bourg, c'est bien.»

Le développement d'habitat adapté, de services ou encore l'adaptation des infrastructures pour les personnes vieillissantes ont lieu à l'échelle des quartiers et prend la forme de projet de développement local. On pense ainsi aux programmes *Sozialer Stadt* (de la ville sociale allemande) ou le programme de *Altergerechte Quartier* (Quartier ami des aînés) financé par le *Land* de NRW. L'ancienne responsable du projet présente son fonctionnement ainsi :

« [Le projet] était financé par le *Land* de NRW et concernait deux quartiers à Unna. J'avais donc deux quartiers et je regardais les mesures qui pouvaient y être réalisées, afin d'améliorer les conditions de vie des populations les plus âgées. Donc j'ai regardé s'il y avait assez de réseaux auxquels les seniors pouvaient participer. Il y avait-il assez de groupes.»<sup>189</sup>.

Ces politiques s'appuient sur une interconnaissance des acteurs amenés à échanger régulièrement au cours de leurs activités qui crée un sentiment de confiance entre eux et facilitent l'engagement. L'investissement est planifiable et contrôlable, car les temps de trajet sont réduits et les besoins d'acculturation moindres. Les projets et objectifs sont concrets et visibles pour les quartiers. Le chargé de communication d'un bailleur français explique ces

---

<sup>189</sup> „Das wurde vom *Land* NRW finanziert und habe in dem Bereich 2 Quartiere, also 2 Stadtteile in Unna gehabt und habe dann da geschaut, was für Maßnahmen ich da umsetzen kann, um halt die Lebensbedingungen von der älteren Bevölkerung so gut es geht zu planen. Das heißt, ich habe geschaut, gibt es genug Netzwerkern, wie sich Senioren vielleicht beteiligen können? Gibts genug Gruppen? Und dadurch hab ich halt aus der Arbeit hab ich schon großen Überblick gewonnen über die ganzen Netzwerkstrukturen vor Ort. Habe auch viele Wohnungsbaugesellschaften kennengelernt und das hilft mir jetzt in meine neue Arbeit besonders.“ (responsable senior d'une commune allemande)

processus par l'exemple de la création d'une offre de mutuelle réservée aux locataires âgés de son parc avec un organisme mutualiste local :

«Nos dirigeants se connaissent et on a l'habitude de se croiser aux différentes réunions lors de différents événements. Et en échangeant avec eux, on s'est dit. On est un peu en recherche si vous voulez de partenariats sur le territoire et qui vont au-delà finalement de notre métier de bailleur et au-delà du thème de l'habitat. Finalement, on a un réservoir de clients potentiels pour la mutuelle. Le but, c'est de se dire bah, voilà comment on peut mettre les deux relations, comment chacun peut y trouver un intérêt. »

L'activité professionnelle du quotidien est facilitée par cette interconnaissance. Ainsi, plusieurs acteurs ont fait référence au partage des lignes téléphoniques directes qui permet de gagner du temps. Enfin, l'échelle locale participe à un contrôle social entre acteurs. Ainsi, dans le cas du projet de quartier ami des aînés, présenté plus haut, la responsable du projet relate la participation d'un bailleur sur un territoire et non sur l'autre. La pression du secteur et le besoin de ne pas se démarquer négativement vis-à-vis de la municipalité s'observaient dans un quartier et moins dans l'autre. Le bailleur qui participe au sein des deux quartiers est le bailleur municipal à la différence des deux autres qui sont des bailleurs régionaux.

#### 2.2.2. La planification du projet urbain : lieu de la gouvernance locale

Les entretiens ont illustré l'importance des projets urbains pour la rencontre d'acteurs de types très variés. Pour analyser ces moments clés du réseau d'acteurs et de la redéfinition du champ du maintien à domicile, nous nous appuyons sur les travaux de Gilles Pinson sur le projet urbain comme instrument de l'action publique. L'approche interactionniste et par étapes laisse le temps à l'ensemble des acteurs, légitimes, de participer et de s'acculturer au processus de prises de décision du projet. Le projet ne se résume pas à la définition d'objectifs de politiques urbaines, mais permet également l'affirmation de groupes d'acteurs solidaires, de valeurs et objectifs communs (Pinson 2005b).

#### Approche partenariale, construire ensemble

La politique de l'habitat est, en partie, une politique de planification sur plusieurs années nécessitant la définition d'objectifs et de moyens. Des documents directifs sont ainsi régulièrement réactualisés. Les discours des acteurs interrogés montrent une évolution des modes de conception de ces documents. Dans les trois pays étudiés, on est passé de diagnostics et de plans réalisés par des acteurs publics seuls à une sollicitation et animation des acteurs locaux de l'habitat, afin d'identifier les objectifs et les moyens à mobiliser dans les plans à venir. On retrouve une tendance similaire au secteur de la vieillesse.

La question d'accessibilité et d'évolution démographique est de plus en plus présente au sein des plans de programmation de l'habitat comme le montrent les structurations des différents

documents produits. Ainsi, le plan habitat de *Greater Manchester* devrait inclure les normes du *Lifetime Home*<sup>190</sup>. Le responsable de la stratégie habitat de la *Combined authority* explique que « si le plan passe, tous les nouveaux logements devront correspondre aux standards d'espaces décrits au niveau national [de *lifetime Home*]. Actuellement, comme cela est écrit, tu n'as pas besoin de les appliquer, mais dans GM, tu auras besoin »<sup>191</sup>.

Les acteurs de la vieillesse, de l'accompagnement social et du médical peuvent être consultés afin d'identifier les limites, faciliter le « bien vieillir » dans les territoires et définir les objectifs d'accessibilité et les typologies de logements pour personnes vieillissantes. Ces projets urbains que sont les stratégies, PLH, plans... sont « coconstruits » avec les acteurs professionnels afin de faciliter leur concrétisation. La politique de vieillissement prend, également, en compte les questions d'habitat dans la structuration de sa politique. Ainsi, le *Ageing Hub* de *Greater Manchester* est composé d'un *Housing and Planning Ageing Group* où siègent des bailleurs sociaux et élus en charge de l'habitat. En France, la conférence des financeurs pour le financement et la mise en place d'actions de prévention de la perte d'autonomie liée à la vieillesse ou pour l'habitat inclusif accueille également les délégataires des aides à la pierre (EPCI avec une fonction logement et la DDTM) ou encore des bailleurs sociaux.

Ces outils de gouvernance sont également des relais d'information vers d'autres réseaux et secteurs. Ainsi, en participant au *Ageing Hub* de *Greater Manchester*, la directrice générale du bailleur social *Southway Housing* de Manchester est un point de relais entre le secteur du vieillissement et celui du logement social. Elle transmet les informations et mobilise ses pairs autour d'actions concrètes liées au vieillissement (initiées) par *Greater Manchester* comme l'action « *take a seat* »<sup>192</sup>.

Elle raconte lors de l'entretien l'action : « c'était un projet très simple, qui n'a vraiment pas coûté grand-chose et qui a fait une grande différence pour les personnes âgées qui se sont senties capables de sortir et d'aller en centre-ville. Donc à travers le *ageing Hub*, on a fait de la publicité dans tous les secteurs d'activité. [...]. On a eu près de 15 bailleurs qui ont accepté de lancer le projet, au moins dans un quartier. Donc nous avons commencé une sorte de réseau « *take a seat* » à travers *Greater Manchester* »<sup>193</sup>.

---

<sup>190</sup> Elles désignent des logements adaptables à toutes les étapes d'une vie. Ce sont des recommandations au niveau de l'Angleterre, mais n'ont aucune obligation légale, à part si des communes les inscrivent dans leurs documents officiels.

<sup>191</sup> « So we now say if this plan goes through, all new dwellings must comply with the national described space standards. So other than actually describe, you don't necessarily have to comply with them, which is a bit strange, but in GM you would. And then they would also be built to the accessible unadaptable standard » (responsable habitat de la Combined Authority)

<sup>192</sup> Les personnes âgées qui le nécessitent peuvent s'asseoir et se rafraîchir auprès des commerces partenaires de l'initiative.

<sup>193</sup> « this was a very simple project that really didn't cost very much and did make quite a big difference to the way the older people felt about being able to go out and visit local centers and so on. So through the ageing hub, we promoted this across all the sectors. So the art gallery, for example, picked it up and the art gallery signed up to take a seat and various other places. But most importantly, Greater Manchester housing providers signed up

*Limites :*

Si ces échanges réguliers permettent l'acculturation mutuelle aux questionnements et compétences d'un autre secteur, ils peuvent perdre en importance une fois le transfert de savoir effectué. Ainsi, un bailleur municipal allemand a fait appel à l'association locale pour l'accessibilité des logements pour former ses équipes à travers des séminaires et la création d'un appartement-témoin au début de sa stratégie seniors. Même si les échanges sont toujours réguliers, comme le montre la transmission du contact de l'association lors de la recherche, le partenariat s'est réduit avec la fin du projet initial et la relation entre acteurs a changé. Une responsable de la communication du bailleur témoigne « qu'ils [l'association] nous [le bailleur] aiment bien, car nous les sponsorisons à Noël »<sup>194</sup>.

Les agendas démocratiques et les changements de majorité fragilisent les actions en faveur du logement et du vieillissement. Les acteurs sont obligés d'attendre, de changer leurs activités qui ne sont définies que le temps du mandat. La continuité politique dans une commune est vue comme un atout pour les partenariats. Les méthodes de travail sont assimilées, les attentes connues et il est plus facile pour les partenaires (acteurs associatifs, privés, élus) de se projeter sur un partenariat sur le long terme. Une responsable de CLIC française témoigne ainsi des freins que cela représente pour le réseau :

« Ce qui pourrait être un frein, c'est plutôt les politiques qui vont descendre et qui vont faire des changements sur le terrain sans forcément, je ne vais pas dire connaître le terrain, mais chambouler les choses qui fonctionnaient pour d'autres choses et faire perdre les partenaires. Les partenaires ils vont dire, je ne sais plus, on fait comment ? ».

Les PLH : des réponses par étape à l'habitat des personnes vieillissantes

Dans le premier PLH de la métropole de Lille apparaissait l'idée de proposer une typologie d'habitat à destination des seniors, « les octaves ». Les bailleurs sociaux sont invités à développer cette nouvelle forme d'habitat. Huit ans plus tard, dans le cadre du diagnostic pour le PLH 3, les quartiers sont cartographiés afin d'identifier ceux favorisant le « bien vieillir ». Pour cela, l'agence d'urbanisme s'appuie sur un groupe de travail pour collecter les informations auquel participent des bailleurs sociaux, des gestionnaires d'habitat socio-médicalisés, d'habitat alternatif, les caisses de retraite, les mutuelles, les services d'urbanismes de l'EPCI, des communes, des assistances à maîtrise d'usages...

**PLH de la Métropole Européenne de Lille (MEL) :** environ 95 communes membres de la MEL qui participent au PLH

---

to it. And we got about 15 of the housing providers agreed to launch the project in at least one area. So that we had we started to get like a network of take a seat schemes across Greater Manchester" (directrice Générale d'un bailleur anglais)

<sup>194</sup> Notes de terrain

Prise de conscience fin 2000 de l'enjeu du vieillissement :

- « statiques qui ont motivé » les politiques
- enjeux économiques et dépendance de cette population
- enjeu du mal-logement

PLH 1 2008 : documents structurants

PLH 2 2012 : concertation des acteurs : développement d'une nouvelle forme d'habitat adapté et accompagné (les octaves)

PLH 3 2022 : passer de l'habitat adapté à quartier adapté pour prendre en compte le territoire, penser les aides au déménagement, favoriser l'adaptation du parc privé et passer à la génération suivante d'octave

L'Agence d'Urbanisme joue le rôle de comité technique avec la possibilité de faire des retours d'expérience. À travers ce rôle technique et d'échanges, l'Agence d'urbanisme est identifiée par les institutionnels comme un acteur clé du réseau.

L'intégration de projets concrets comme le développement d'une nouvelle forme d'habitat permet de concevoir les politiques d'habitat et de maintien à domicile à la fois sous l'angle de l'expérimentation et de la généralisation. En effet, ces documents directifs ont pour mission de proposer un cadre générique à l'ensemble des acteurs et permettre de dire « non » aux maires ou acteurs privés, comme l'explique un élu d'EPCI en charge de l'habitat. L'expérimentation permet, aussi, de tester de nouvelles politiques et d'évoluer par étapes sans brusquer les acteurs. L'expérimentation permet aux parties prenantes de s'adapter aux nouveaux dispositifs et justifie un financement sur court et moyen terme. Elle permet de tester à une petite échelle avant d'être généralisée en s'appuyant sur des « éléments de preuves » et « bonnes pratiques ». A Dortmund, la stratégie senior, commencée il y a 20 ans, s'appuie sur l'expérimentation des *Seniorenbüro* dans deux quartiers qui a été généralisée, par la suite, à toute la ville. Le *Center for Ageing Better* soutient des projets à destination des personnes vieillissantes pour récolter des preuves et défendre par la suite une nouvelle stratégie auprès des politiques.

### 2.2.3. La rénovation urbaine et l'attractivité des quartiers : des sujets qui mobilisent

La rénovation urbaine : des réunions inter-secteurs

Les projets de rénovation urbaine sont apparus dans la recherche, comme des moments clés pour la rencontre d'acteurs venus de secteurs différents. Ils touchent les quartiers d'habitat (et habitat social) qui nécessitent à la fois une mise aux normes du bâti, de repenser les modèles d'habitat, les équipements et les infrastructures des quartiers. Les projets de rénovation urbaine, que ce soit les projets financés par le NPNRU en France ou *Sozialer Stadt* en Allemagne, incluent également un volet peuplement (Droste, Lelévrier, et Wassenberg

2014). Ces projets de longue haleine mobilisent de nombreux corps de métiers et secteurs d'activités. Ils permettent la rencontre d'acteurs décisionnaires et de la production urbaine avec les acteurs de l'accompagnement social, qui sont les acteurs du quotidien du quartier. Une responsable de CLIC explique y rencontrer les responsables d'opérations de bailleurs sociaux :

« Parfois dans les maisons de quartier [où] on est invités, il y a des bailleurs dedans, parce que ça fait partie des politiques de la ville, justement, d'évoluer sur l'habitat. Donc ils sont dedans, donc, il y a un travail de terrain ensemble. »

Les acteurs sociaux sont amenés à être le relais auprès des habitants des décisions en cours et de les accompagner tout du long des travaux. Les centres sociaux locaux organisent des réunions d'échanges et de communication entre les habitants et les acteurs impliqués dans le projet avec les services sociaux des communes, les bailleurs, les services urbanismes des communes, les CLICs et les bailleurs.

#### **L'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier : (Agence nationale de la cohésion des territoires 2020)**

En France, le projet de l'ERBM portant sur la rénovation du bassin minier est un projet urbain de grande ampleur prévu sur 10 ans pour la « transformation durable du territoire : logements et éco-construction, patrimoine, transports, attractivité économique... »<sup>195</sup>. Dans ce projet national impliquant de nombreux acteurs publics et privés, Les EPCI sont responsables des infrastructures, routes et équipements, tout comme de l'accompagnement social quand les bailleurs sont en charge de la réhabilitation thermique et l'adaptation des logements aux standards actuels. Il y a ici un partage des compétences avec une vision partenariale des travaux et décisions à prendre entre l'EPCI et les bailleurs. Les acteurs sociaux sont en charge de l'accompagnement des habitants très âgés tout au long des travaux. Les bailleurs sous-traitent à des organismes de travailleurs sociaux l'accompagnement au relogement des habitants. L'Agence Nationale pour la Garantie des Droits des Mineurs (ANGDM)<sup>196</sup> suit en partenariat avec les bailleurs sociaux le relogement des ayants droit.

---

<sup>195</sup> Le programme s'articule autour des axes stratégiques suivants :

- Accélérer le rythme de réhabilitation des logements pour un faire un levier d'emploi et d'innovation ;
- Renforcer les centres urbains ;
- Faciliter la mobilité des biens et des populations ;
- Favoriser le développement d'activités économiques ;
- Accompagner les populations dans leur développement social, économique et citoyen ;
- Améliorer la santé des habitants ;
- Développer les usages du numérique ;
- Cultiver l'image d'un territoire aux paysages attractifs ;
- Valoriser les sites de mémoire miniers, historiques et culturels ;
- Apaiser les plaies du passé (reconquête des friches, traitement des sols, risques dans les zones fragilisées ...)
- Accompagner la recomposition des territoires de gestion et de projet

<sup>196</sup> Organisme en charge du paiement des ayants droit des mines (anciens mineurs ou épouses). Ils payent les loyers et peuvent accompagner socialement et médicalement leurs bénéficiaires.



## Marketing territorial et recherche de financements pour tous

Au nom du développement territorial et de sa valorisation, les acteurs participent à des programmes de marketing territorial comme le programme de *Sozialerstadt* dans le quartier nord de Dortmund. A travers des événements festifs, des campagnes de publicité, le soutien à des actions sociales et l'organisation de rencontres régulières gérées par la *Nachbarschaftsagentur* (l'agence de quartier) les parties prenantes locales que cela soit la commune, les entreprises locales, associations et institutions médico-sociales travaillent au changement d'image du quartier (Meyronin 2012). Les bailleurs institutionnels sont présentés dans le cas du quartier Nord de Dortmund comme des modèles dans leurs pratiques pour les acteurs de l'habitat privé et des financeurs de l'animation sociale. Les aménagements urbains adaptés et le soutien et l'installation d'équipements qui facilitent la participation à la vie quotidienne des personnes vieillissantes sont également perçus comme des outils de marketing local. Un responsable du *Quartiermanagement*<sup>197</sup> préposé au marketing territorial souhaite :

«que les bailleurs et les bailleurs privés comprennent, que pour quelqu'un qui vit dans une maison, ce n'est pas que son environnement direct qui est important. L'échelle du quartier a aussi son importance. Surtout, en lien avec les questions de sécurité, aussi de sentiment de sécurité qui est liée à l'image générale, avec la lumière et la scénographie. Donner une image positive. Cela a aussi un lien avec les barrières à l'autonomie. On voit que cela touche les habitants que cela soit des familles avec enfants, le cycliste ou des personnes à mobilité réduite. Ça touche tout le monde et parfois on se demande, pourquoi il ne se passe rien ? Oui je crois qu'on aimerait bien que cela aille dans cette direction ».<sup>198</sup>

À travers le changement d'image de leurs quartiers d'implantation, les bailleurs de logements sociaux et les acteurs sociaux voient leurs activités valorisées. Dans les trois pays étudiés, les bailleurs participent à la subvention d'actions sociales sur leur territoire d'implantation, en lien ou non avec le vieillissement. Ainsi, des subventions et fonds sont proposés aux associations d'habitants ou association de quartiers à Dortmund, Unna, Bury, Manchester, Valenciennes....

---

<sup>197</sup> Programme national allemand au soutien aux quartiers défavorisés pour l'organisation d'activités et la mise en place de réseau locaux

<sup>198</sup> „Und da würde ich mir auch wünschen, dass die Wohnungsunternehmen und auch die Privaten natürlich auch sehen, dass für jemanden, der im Häuser wohnt, nicht nur der unmittelbare Nahbereich wichtig ist, der Stadtteil ein ein Ebene auch eine Bedeutung hat, eben mit Themen angefangen vom von Fragen der Sicherheit, auch der subjektiven Sicherheit, die auch immer Erscheinungsbild zusammenhängt und mit Licht und Licht oder so malerisch aussieht. Oder positiv darsteht, aber eben auch mit dem Thema der Barrieren, wo man ja immer wieder feststellt, dass das sich die Interessen treffen. Ob man jetzt Familien mit Kindern hat, ob man Radfahrer hat oder Menschen, die Mobilität eingeschränkt sind. Da geht es immer um das Gleiche und oft fragt man warum Passiert das nicht? Ja, da würden wir uns schon wünschen und glauben auch“ (responsable d'un Quartiermanagement)

#### 2.2.4. Les Conseils d'administration : la rencontre à l'intérieur

Un autre point de rencontre entre les acteurs du secteur associatif, de l'action sociale, des bailleurs de logement social, des services habitat et des élu.e.s sont les conseils d'administration. Ils apparaissent dans les trois pays, mais surtout en Angleterre comme un lieu d'acculturation aux enjeux des différents secteurs.

##### Des élus avec une double casquette

Les élu.e.s, comme nous l'avons abordé avec les petites communes, peuvent avoir différentes fonctions par leurs mandats. Ils et elles sont élu.e.s à une échelle communale et à des échelles administratives supérieures. Ils et elles représentent leurs communes au sein des collectivités intermédiaires. Différentes thématiques leur sont confiées nécessitant une acculturation aux sujets. Ainsi, un des élus rencontrés était à la fois en charge de la silver économie et des jeunes. Son discours justifie des liens entre les deux secteurs :

« C'est-à-dire qu'on s'intéresse à la fois à notre jeunesse, mais aussi, à nos seniors, mais plus en termes de « nous », en termes de la région. C'est plus sous ce prisme, ce prisme-là, moins sous l'aspect en fait dépendance qui dépend, plus on fait pour le coup du département. On est vraiment pour l'emploi, la formation, l'aménagement du territoire, l'innovation, la recherche et aussi la santé.» (élu régional à la silver économie et à la jeunesse).

De plus, dans le cadre de leur fonction, de nombreux élu.e.s sont appelés à siéger au sein des conseils d'administration de bailleurs sociaux. S'il paraît logique que les élu.e.s en charge des questions d'habitat participent aux conseils d'administration de bailleurs, certains élu.e.s, représentant.e.s de la majorité et de l'opposition, ont peu de compétences sur le logement. La maire adjointe de Valenciennes responsable de l'autonomie siégeait en 2021 au conseil d'administration de deux bailleurs en raison de ses fonctions d'élue départementale, d'intercommunalité et régionale. Le président d'un EPCI chargé de l'habitat siégeait également au sein de quatre bailleurs, dont trois bailleurs étudiés. Ces fonctions représentatives, de conseils et de contrôle permettent aux élu.e.s de comprendre les enjeux économiques et organisationnels des différents acteurs avec lesquels ils elles sont amené.e.s à travailler. Les élu.e.s et les autres membres des conseils d'administration sont confrontés aux enjeux économiques des bailleurs sociaux comme l'explique le président adjoint à l'habitat d'une EPCI française : « souvent, au conseil d'administration, certes, on va parler de la CUS, mais après le programme du conseil, c'est sur la vie au quotidien des nouveaux équipements, sur les enjeux financiers, etc. » Ils et elles comprennent et justifient les difficultés des organismes comme ces représentants de locataires français, membres de Conseil d'Administration qui échangent lors d'un entretien groupé :

« Tu sais P., l'Etat demande aux bailleurs sociaux maintenant de mettre en vente 500 logements par an! »

La participation aux organes internes de contrôle renforce les liens et les similitudes entre les acteurs (Powell et DiMaggio 1991a).

### Être *board member* en Angleterre

Être « *board member* » en Angleterre paraît central dans la compréhension et les échanges entre acteurs. La professionnalisation du secteur associatif et du secteur des *housing associations* a poussé les organismes à constituer des conseils d'administration d'experts. Dans le cadre des *housing associations*, il s'agit de plus en plus de professionnels rémunérés pour leurs activités, se rapprochant du modèle de *board* du secteur privé. Une responsable finance d'un bailleur anglais explique le fonctionnement d'un conseil et résume son évolution ainsi :

« Cela était à l'origine totalement bénévole. Moi, c'est pas payé [elle est membre du conseil d'administration d'un organisme qui gère des logements pour les 16-21 ans]. Je le fais parce que ça m'intéresse, mais dans toutes les *housing associations* maintenant les membres du conseil sont payés, parce que c'est des affaires. Il faut s'assurer que l'on reçoit le meilleur conseil. Vous ne voulez pas des membres qui ne sont pas, qui ne savent rien. C'est un risque trop important pour une organisation »<sup>199</sup>.

Les personnes siégeant aux CAs sont des représentants des habitants, des élus, des représentants d'associations et des experts... Les associations à but non lucratif font également appel à des personnes expertes extérieures à leur secteur qui interviennent à titre gratuit. Ainsi, notre interlocutrice siège au conseil d'administration d'une association de gestionnaire d'habitats accompagnés pour les jeunes. Une autre interlocutrice, elle, en charge du développement de projets et de politique senior à l'échelle du Nord de l'Angleterre, siège au sein du conseil d'administration d'une *housing association*. Ces expériences permettent aux interlocutrices de comprendre les besoins et le fonctionnement des acteurs externes à leur champ respectif. À travers leurs discours, un certain respect vis-à-vis des acteurs et du secteur apparaît. La responsable finance parle avec excitation de l'association où elle siège : « ils proposent tout l'accompagnement. C'est vraiment concret, c'est une association fantastique. J'[y siège] pour cela. C'est tellement important pour les personnes qui ont besoin d'un accompagnement »<sup>200</sup>.

La présence d'acteurs externes au champ d'activité participe à l'homogénéisation des pratiques et l'adoption de méthodes venues d'autres secteurs et en particulièrement du secteur financier. Ainsi à l'échelle des bailleurs sociaux, tout comme des associations à but

---

<sup>199</sup> "it used to all be completely non-paid, reminds Non-paid. I do it because I want to, but all the ones in housing associations now are all paid because it's it's a business and we need to make sure we get the best advice. And you don't really want board members who aren't any Good who don't know anything at. It's too much of a risk then to the organization" (responsable finance d'un bailleur anglais)

<sup>200</sup> "But they provide all the support package. But it's a real, fantastic charity and I do it because of that. It's such a worthwhile for people who've been in *care* and things" (responsable finance d'un bailleur anglais)

non lucratif, des documents de gestion des dépenses sont réalisés en prévision des CA et auscultés en détail par les membres.

« Quand vous allez dans un conseil d'administration principal, il s'agit que de banque, banque, banque, banque. Vous n'avez pas le temps de discuter de quoi que ce soit. C'est vraiment un niveau stratégique très élevé, et ils veulent s'assurer que les sous-groupes ont le temps d'étudier les autres points, dont [l'étude] des audits et risques. Donc [une étude] surtout autour des enjeux financiers, mais aussi [la réalisation] d'audits internes, [afin de] s'assurer que tout est organisé et géré correctement au sein de l'organisme, pas seulement financièrement parlant. Donc ils passent beaucoup de temps à discuter ces audits internes, à regarder là où des progrès peuvent être faits. »<sup>201</sup>

Les questions économiques, donc structurelles au secteur, sont avant tout étudiées. Un directeur d'organisme de logement social français fait également référence à son activité au sein d'une association d'accueil de jour de personnes en situation de handicap pour expliquer sa connaissance des enjeux sociaux.

« C'est qu'aujourd'hui, je pense que l'évolution de nos structures ne pourra pas se faire sans y adjoindre un travail très proche avec le monde associatif. Bon, étant président d'une association d'un Accueil de jour et d'un restaurant solidaire, je me dis que certains locataires suite à cette période covid vont se retrouver avec des revenus, voire plus de revenus, plus d'activités. »

Ce rapprochement, jusqu'au sein des organismes, surtout avec le secteur privé, mais aussi associatif, nécessite des codes, méthodes de travail et documents communs. Cela participe à la fois à l'hybridation du secteur qui adopte différents référentiels (Sacranie 2012) et sa standardisation par ces documents de contrôle normés (Borraz 2005a; Jepperson 1991; Powell et DiMaggio 1991a).

### 2.2.5. Les appels à projets : source d'acculturation

Répondre à de nouvelles normes pour accéder à des financements

L'acculturation mutuelle entre le secteur de l'habitat et du vieillissement passe, aussi, par des appels à projets pour les lieux de vie et habitat seniors proposés par des institutions du vieillissement. En Angleterre, l'agence *Center for Better Ageing*<sup>202</sup> finance, à l'aide de fonds

---

<sup>201</sup> "Whereas when you go to a main board meeting, it's sort of bank, bank, bank, bank, you don't have time to discuss anything. It is a really high level strategic, and they want the assurance then that the subgroups have had the time to look at all those issues. Mm hmm. So audit and risk and obviously mainly around financial issues, but also of the internal audit throughout the organization, making sure that everything's managed appropriately throughout the organization, not just financially. And they spend a lot of time discussing those internal audits to look at where we can improve processes." (responsable finance d'un bailleur anglais)

<sup>202</sup> qui défend une nouvelle approche du vieillissement permettant, entre autre aux personnes vieillissantes d'être actrices

de la *national lottery*, des projets pour l'amélioration du quotidien des personnes vieillissantes que les bailleurs sociaux ou acteurs de l'accompagnement social sollicitent<sup>203</sup>. En France, ce sont les caisses de retraite (CARSAT) et caisses de retraites complémentaires qui permettent de financer des travaux d'adaptation de l'habitat et de rénovation d'espaces communs. Elles proposent des crédits et subventions aux acteurs de l'habitat pour des travaux techniques tout comme des subventions pour la réalisation d'animations sociales et de préventions.

Le responsable de la politique senior d'un bailleur français présente les financements de l'adaptation et du vieillissement lors de l'entretien :

« Donc sur la question des financements, alors il y a 3 niveaux de financement possibles, voire même plus. En tout cas, sur les adaptations en tant que telles, on y va. Des partenariats ont été créés avec la CARSAT, notamment. Qui finance. On a un partenariat qui est en cours de création ou en tout cas, qu'il doit monter en puissance pendant l'année ou l'année prochaine, cette année ou l'année prochaine avec le département du Nord. Mais là, on sera sur des gens déjà un peu moins autonomes. Donc, la CARSAT. On est bien sur des GIR 5/6 qui sont plutôt autonomes, donc plutôt des profils qu'on a dans nos béguinages, etc. Ou dans nos bâtiments de manière générale, et le 1/4 plutôt financé par le département. Et donc, là, on en a eu des premiers contacts avec le département pour voir un peu comment on peut le faire. On peut l'optimiser et on a un autre outil, et pas des moindres, qui est celui de la TFPB ». [...]

« On est vraiment maintenant sur un binôme social, technique et d'ailleurs, avec la Carsat, on a beaucoup travaillé sur la mise en place de ce comité. Avec la CARSAT notamment, et on le voit maintenant au travers des conventions des appels d'offres de la CARSAT. Dorénavant, il n'y a plus de financement de bâti s'il n'y a pas un module d'accompagnement « formation des personnels », ça, c'est important et des ateliers de prévention avec les habitants. Donc ça veut dire que là, on doit aller chercher des partenaires extérieurs qui sont plutôt des partenaires experts dans leur domaine. »

Les bailleurs les mobilisent afin d'animer leurs résidences ou faciliter le maintien à domicile de personnes vieillissantes dans le cas de programme de rénovation urbaine. Le financement par des acteurs tiers dépend, d'une part de l'adaptation du projet aux attendus du financeur, et d'autre part, des objectifs des financeurs et des retours réguliers sur l'avancement des projets et des actions.

#### Des attendus des financeurs : Co-construction et innovation

Si le secteur du vieillissement est une source de financement pour les acteurs de l'habitat, elle transforme également leurs modes de fonctionnement.

---

<sup>203</sup> Pour cela ils répondent aux appels à projets du CVMO de Greater Manchester. Les bailleurs se retrouvent en concurrence avec les acteurs associatifs et caritatifs.

En conditionnant les financements à des résultats, les financeurs forcent les acteurs à formaliser et justifier leurs actions, ce qui permet leur diffusion par la suite. Des documents de retours d'expériences de « *strategy for ageing* » de *Greater Manchester* étaient en discussion lors du terrain anglais comme l'explique la responsable du projet à l'échelle de la fédération de bénévoles de *Greater Manchester* :

« On utilise [les résultats] comme un atout. La semaine dernière, j'ai fait une présentation sur le rôle social de l'alimentation et dans 4 semaines ou quelque chose comme cela, nous faisons une première présentation de la pré-évaluation de notre micro-fond par l'université de Manchester. Nous allons l'utiliser comme base, de ce que nous avons appris jusqu'à présent »<sup>204</sup>.

Les financeurs attendent des projets qu'ils soient réalisés en co-construction, s'inscrivent dans l'innovation sociale et permettent la participation des habitants.

Cet appel à la co-construction a bien été adopté par les bailleurs d'habitat social qui défendent dans leur discours une co-construction de leurs actions<sup>205</sup>. En France, les bailleurs sociaux ont internalisé cette notion de co-construction avec les parties prenantes. Il s'agit pour les bailleurs français, cependant, d'une co-construction avec les financeurs donc la CARSAT, avec les communes et les acteurs locaux de l'action sociale comme l'AGDM dans le cas spécifique du bassin minier. Les personnes vieillissantes sont rarement citées dans la liste des acteurs à inclure, même si une évolution a pu être observée entre le début et la fin de l'enquête auprès de certains acteurs, en contacts réguliers avec des acteurs du champ du vieillissement.

#### Co-construction et acculturation :

Ainsi au début de l'enquête, un responsable de la politique senior d'un bailleur défend la co-construction d'un projet à destination des seniors avec les parties prenantes et la réalisation d'enquêtes auprès des habitants afin d'identifier leurs besoins. Quelques mois plus tard, il nous présente avec fierté un projet de concertation et co-construction avec des habitants âgés d'un quartier en rénovation urbaine réalisé par une assistance à maîtrise d'usage spécialisé sur ces méthodes. Ces acteurs se sont rencontrés au sein du groupe de travail de l'Agence d'Urbanisme de Lille.

Un autre changement est à noter au sein des acteurs de l'habitat social pour qui l'innovation en matière d'habitat et de services pour personnes vieillissantes était avant tout synonyme de

---

<sup>204</sup> "because so we use it, we use it as a play, so ah, last week I did a presentation on social eating and and then and. In four weeks time or something, we're doing, like in a preliminary presentation of our we're doing a process evaluation through the University of Manchester on our micro funding. So we're going to use that as a kind of preliminary. This is what we've learned so far." (représentante de CVMO Manchester)

<sup>205</sup> Nous n'avons pas dans le cadre de cette étude cherché à mesurer le degré réel de participation des locataires vieillissants dans le développement et la réalisation de ces activités.

domotique. «Un directeur de l'innovation » (programmation) raconte dans un entretien travailler :

« autour de l'innovation par exemple. [...] On va essayer de voir comment on va pouvoir travailler, par exemple, avec l'université de Valenciennes, donc typiquement la problématique du vieillissement ou de logements connectés sont des sujets innovants qui seront abordés. »

Mais, ils commencent à employer le terme d'innovation sociale. Ce changement de notion s'explique entre autres par sa présence dans les textes des appels à projets de la CARSAT ou autres financeurs tiers de l'animation sociale. Malakoff-Humanis finance l'innovation d'un projet sous certaines conditions comme l'explique une chargée de mission :

« On ne va pas intervenir sur le bâti. On va intervenir justement sur toute cette partie, on va dire innovation de projet sur ça. Peut-être l'ingénierie, l'ingénierie sociale, sur la mise en place, justement, d'un projet qui sera justement au cœur du projet ». [...] « C'est une zone qui n'est pas couverte. Sur ces besoins-là, on l'accompagnera d'autant plus et surtout s'il y a un projet qui s'articule différemment, en fait, qu'une simple volonté de faire. »

Les acteurs publics utilisent le terme d'innovation pour désigner des formes d'habitat liées à des services et faisant intervenir une variété d'acteurs. Cette définition paraît être reprise par les bailleurs pour désigner des programmes d'animation sociale et de partenariats sur les territoires. La nouveauté justifierait le financement.

Un responsable français de l'innovation sociale chez un bailleur explique que : « le service d'innovation sociale essaye d'apporter sa compétence pour faire de la création de lien social, pour faire du bien vivre ensemble dans les béguinages. Sachant que l'objectif, c'est de mettre en place des actions qui apportent ce bien vivre ensemble, qui créent ce lien social, mais qui puissent ensuite être dupliquées non pas par les services de l'innovation sociale, mais par les hôtessees qui sont présentes dans les béguinages. Donc, on vient apporter un savoir-faire qu'on met à disposition pour qu'après il puisse, peut-être, être dupliqué. »

Dans ce chapitre, nous avons pu observer les différents types de relations entre bailleurs de logements sociaux et collectivités territoriales. Les communes restent, malgré la baisse de leurs ressources dans les trois pays étudiés, des acteurs centraux de la politique d'habitat. Les bailleurs sociaux entretiennent, ainsi, des relations de dépendances ou d'opérateurs vis-à-vis des communes en lien avec leur histoire et modèle de fonctionnement. Ces relations s'inscrivent dans le monde civique de Luc Boltanski et Laurent Thévenot avec un rôle important attribué aux élus et à la décision politique (Boltanski et Thévenot 1991). Des relations partenariales s'observent également, dans une approche plus classique de gouvernance locale où chaque acteur tire profit des interactions et des politiques locales, selon le modèle industriel. Cette recherche du profit et de nouvelles opportunités commerciales peut, également, guider, en premier lieu, certains bailleurs. Ils entretiennent des relations commerciales avec les communes et s'inscrivent dans un monde marchand. Les

bailleurs sociaux naviguent entre ces trois positionnements. Si on se permet de généraliser, les bailleurs 100% municipaux s'inscrivent dans une approche d'opérateurs des politiques publiques, quel que soit le pays. Les bailleurs étudiés adoptent majoritairement une approche partenariale, surtout en Angleterre. Les bailleurs français et allemands régionaux partagent, eux, une approche commerciale. Ces différents positionnements se ressentent par la participation des bailleurs sociaux aux réseaux locaux gérontologiques et de l'habitat. Ils vont opter pour des communes, des réseaux et des réunions où s'engager, en fonction de leur relation et intérêts. L'analyse des points de rencontre entre la gouvernance de l'habitat et de celle du vieillissement montre des réseaux qui se créent et s'institutionnalisent. Le vieillissement de la population est, à la fois, un constat des acteurs de l'habitat et vice versa. L'habitat est un besoin des personnes vieillissantes. Les sous-réseaux ou gouvernances locales de l'habitat des personnes vieillissantes ont pu, être réservés aux acteurs de l'habitat institutionnalisé et à l'accompagnement à domicile. Le besoin de massifier et de généraliser les réflexions sur l'habitat adapté dans le parc d'habitat ordinaire illustre cette prise de conscience du secteur de l'habitat. Ainsi, de nouveaux réseaux et acteurs de l'habitat des personnes vieillissantes apparaissent. Si des gouvernances locales de l'habitat des personnes vieillissantes persistent au sein des territoires, elles disparaissent progressivement au profit des gouvernances de l'habitat qui intègrent des acteurs du vieillissement et la reconnaissance de l'expertise du secteur gérontologique. En diversifiant et décloisonnant l'habitat pour les personnes vieillissantes, l'objet devient partie intégrante des champs politiques plus généraux, ce qui participe à son institutionnalisation et adoption par de nouveaux acteurs, comme les bailleurs sociaux. Des réseaux à deux niveaux s'observent. Le niveau intermédiaire permet l'apprentissage des enjeux de l'habitat des seniors par les décideurs qui rediffusent, au sein de leur organisation verticale et aux niveaux locaux, leur expérience. Les valeurs morales qui entourent le logement des seniors participent, également, à son soutien par une variété d'acteurs. En effet, le logement des seniors symbolise, à la fois, un devoir moral de loyauté vis-à-vis des générations âgées, une source d'économie pour les modèles d'Etat-providence et des opportunités commerciales. En France, les réseaux locaux sur l'habitat des seniors commencent à se développer et s'institutionnaliser grâce à la participation et la prise de conscience des acteurs de l'habitat. En Allemagne, l'intégration mutuelle des acteurs d'autres secteurs aux discussions a permis l'institutionnalisation des réseaux plus tôt et l'approche par projet. Cela a permis la diffusion de valeurs et position des acteurs du handicap et du vieillissement au sein des acteurs de l'habitat. Ainsi, comme nous allons le voir dans les chapitres suivants, un logement est adapté à tous les âges de la vie en Allemagne. Enfin, en Angleterre, les bailleurs sociaux ont toujours été identifiés comme des acteurs de l'habitat des seniors à travers leur offre spécialisée et leurs activités d'action sociale. Le développement de stratégies d'habitat seniors s'explique également par un mimétisme vis-à-vis des communes voisines. Après avoir étudié le contexte local permettant le développement d'habitat et de services par les bailleurs de logements sociaux, nous présentons, maintenant, les formes d'habitat seniors en fonction des représentations des bailleurs, de la vieillesse et des personnes vieillissantes.



## Conclusion de la première partie

À travers cette première partie, nous avons pu observer un intérêt du secteur de l'habitat social pour les questions de vieillissement. Elles représentent, actuellement, un enjeu central pour leurs activités. L'approche par monographie permet d'analyser et de comparer la grande diversité de situation des bailleurs sociaux entre les trois pays, mais également au sein des pays. S'ils sont tous en contact régulier avec les collectivités territoriales et dépendent des politiques publiques, les relations de pouvoir avec l'État et les collectivités varient d'un acteur à l'autre. Les IAP économiques disponibles influencent directement la construction et la gestion de logements sociaux. Le second instrument des secteurs d'habitat sociaux est le processus de sélection et d'attribution des logements. Les personnes vieillissantes sont, par les législations et les politiques, des publics ciblés par le logement social. Le secteur français d'habitat social est défini, par la loi, comme un secteur généraliste que le marché actuel de l'habitat et la situation économique des ménages résidualisent. Le secteur anglais a lui été résidualisé par les politiques nationales. Cela force les bailleurs anglais, dédiés à ce secteur, à diversifier leur modèle juridique et économique. Enfin, le secteur allemand paraît être l'inverse du modèle français. Des textes législatifs nationaux encadrent une résidualisation du secteur, mais des politiques régionales et des pratiques locales des communes et des bailleurs participent à la conservation de son caractère généraliste.

Les politiques de maintien à domicile des pays étudiés sont centrées, en grande partie, sur la question de la perte d'autonomie des personnes avec l'avancée en âge. Une approche par le financement de cet accompagnement est commune aux trois pays, et interroge les modèles d'État social de ces trois pays ainsi que les représentations de la vieillesse. Les changements au sein des branches retraite et dépendance, de ces dernières décennies, reflètent l'image de personnes vieillissantes comme des coûts pour les États sociaux. Les jeunes seniors doivent continuer à travailler, s'engager pour la société et anticiper leur vieillissement quand les personnes en perte d'autonomie sont obligées à faire appel au soutien des familles et leurs économies pour financer leurs nouveaux besoins. On observe, cependant, surtout en Allemagne et en Angleterre, une paupérisation de cette part de la population corrélée à une dégradation des conditions de santé. Les bailleurs sociaux sont identifiés comme des partenaires voire des opérateurs de ces politiques nationales en proposant des logements adaptés et des services favorisant le maintien à domicile des personnes. En France, les bailleurs doivent choisir et s'orienter entre une politique de prévention et dépendance. En Allemagne, ils sont confrontés à la transformation du secteur médico-social avec l'ouverture à la concurrence et l'apparition d'acteurs privés qui modifient les relations privilégiées avec les *Wohlfahrtsverbände*. Enfin, en Angleterre les bailleurs anglais sont touchés, par la baisse des ressources des communes obligées de limiter leur offre d'accompagnement social et la précarisation des publics logés. Pour cela, ils recherchent des financements extérieurs au secteur de l'habitat social.

Les politiques de l'habitat et de la vieillesse sont caractérisées par un ancrage local fort. Les gouvernances locales de la vieillesse fonctionnent en réseau, depuis des décennies, afin de pallier aux ressources disponibles limitées et d'inclure l'ensemble des secteurs qui participent « au bien vieillir des personnes ». Ainsi, si l'habitat est un enjeu des politiques gérontologiques depuis des années, le vieillissement de la population est un sujet nouveau pour le champ local de l'habitat. Les gouvernances locales de l'habitat se concentrent sur l'urbanisme et la construction de logements, mais intègrent de plus en plus la question du peuplement, pour lequel le logement social est un instrument central. Des points de rencontres, formelles et informelles, se créent, à l'échelle des territoires et des organismes, et facilitent la rencontre des corps de métiers et l'acculturation mutuelle de deux secteurs. Les bailleurs sociaux qui sont des acteurs majeurs des gouvernances locales de l'habitat institutionnalisent, depuis une dizaine d'années, la question du vieillissement dans leurs pratiques. Ils répondent ainsi, entre autres, aux attentes des communes. Le développement de nouvelles pratiques de gestionnaires et constructeurs matérialise les relations de type dépendance, partenariales ou commerciales qui unissent les bailleurs avec les communes.

Des chercheurs comme Lowe, Malpass et Murie définissent le logement comme la pierre angulaire du nouvel État social, car les politiques de logement sont précurseurs des tendances à observer dans les autres secteurs de l'État-providence (Malpass 2008b, 200). En effet, par sa variété d'acteurs et son hybridité, que nous commençons à percevoir, le secteur du logement s'adapte plus facilement que les autres piliers aux nouvelles demandes politiques et est vu comme un terrain d'expérimentation pour d'autres secteurs, comme la sous-traitance à des acteurs associatifs ou privés. De plus, le caractère spécifique « de produit de consommation et d'investissement qu'est le logement » permet de faire des passerelles avec les autres secteurs sociaux à faire évoluer, ce qui a été le cas en Angleterre. Ainsi il est défendu l'idée qu'en favorisant l'accession à la propriété, les ménages épargnent à travers leur logement ce qui devrait leur permettre de s'assurer un accès aux meilleurs services lors d'une perte d'autonomie. Le nouvel État social ne propose donc plus forcément de services publics financés grâce à la centralisation des économies en prévision de la dépendance d'une partie de sa population. Le modèle de système social japonais justifie ainsi un soutien à l'accession à la propriété par l'État comme un moyen d'encourager les individus à prévoir les dépenses liées à la vieillesse (Esping-Andersen 1997; Hirayama 2006). Cette nouvelle approche de l'État social basé sur une responsabilisation des citoyens, en passant par l'accès à la propriété, paraît acceptée par les populations. En effet, la propriété est valorisée et institutionnalisée en étant le statut majoritaire d'occupation ou recherchée malgré des difficultés toujours plus grandes pour les ménages aux faibles ressources à devenir propriétaires. Une inégalité d'accès aux services publics entre les propriétaires et les non-propriétaires se crée et marque la fin de la conception de citoyenneté et d'égalité entre tous les citoyens basée sur les droits sociaux (Castel 2009). L'idée d'État social et de protection universelle est progressivement remplacée par une approche de l'instantanéité pour répondre à l'insécurité. Ainsi, la vente de logement permettrait de répondre à un coup dur, mais interroge le financement d'une perte d'autonomie progressive. De plus, comme les différentes études le montrent, l'avancée

en âge rime souvent avec des coûts de mobilité qui augmentent et donc une baisse de celle-ci. En effet, plus les personnes vieillissent et vivent longtemps dans un logement plus un déménagement est une décision difficile et est synonyme de pertes de repères, de liens sociaux, économiques, d'espace...(Laferrère 2006). Les différentes études en gérontologie montrent une volonté généralisée des habitants à vouloir transmettre leur bien immobilier à leurs enfants ce qui participe à l'immobilisation du capital et sa non mobilisation pour couvrir des dépenses sociales (Izuhara 2006; Hirayama 2010). L'état actuel du foncier et du marché immobilier ne favorise pas, dans ce modèle l'égalité entre les générations. Les générations post-babyboom ayant plus de difficulté que leurs aînées à devenir propriétaires (Lévy et Fijalkow 2010; Ronald et Hirayama 2006). Des inégalités importantes au sein d'un groupe d'âge sont également à noter. Enfin, cette conception de l'État social moderne gomme également les différences géographiques d'un même État alors que l'accès à la propriété est plus ou moins facilité si l'on est dans un territoire tendu comme le sud de l'Angleterre ou une ville en déprise comme Dortmund il y a une quinzaine d'années.

Dans la partie suivante, nous analyserons les types d'habitats seniors et les services développés par les bailleurs sociaux, afin de comprendre les différentes stratégies mises en place par ces acteurs pour répondre à cet enjeu démographique. Cette seconde partie a pour objectif de réinterroger le rôle du logement social et ses normes en France, Allemagne et Angleterre à travers ces activités spécifiques à destination des seniors. Nous nous intéresserons, à la fois, aux représentations de la vieillesse que le secteur social diffuse, à ses institutions, tout comme à la structuration des bailleurs sociaux pour rester des acteurs centraux du champ de l'habitat social.



Deuxième Partie :

Des stratégies seniors au service de bailleurs généralistes



Dans cette seconde partie, nous partons des offres des bailleurs sociaux à destination des personnes vieillissantes et des discours sur le vieillissement de ces derniers, pour comprendre les raisons de leurs mises en place et de leurs intégrations au sein du secteur de l'habitat social. Ces formes d'habitat spécifiques, ces travaux d'aménagements dédiés, cette gestion locative adaptée et ces partenariats avec des acteurs externes matérialisent des stratégies de développement pour les bailleurs sociaux. Nous nous intéressons dans ce chapitre, à la manière dont les bailleurs justifient le développement d'une gestion locative personnalisée et d'habitat dédié à destination d'un public spécifique. Nous regardons en quoi ces stratégies seniors s'inscrivent dans une politique de diversification des activités des bailleurs sociaux et participent à l'hybridation de leurs modèles. Nous nous interrogeons sur le positionnement des bailleurs sociaux dans le champ du maintien à domicile et le lien entre la segmentation du parc de logement social, en fonction de différents publics ciblés, et la sectorialisation du secteur, en cours en France, Allemagne et en Angleterre. Pour répondre à ces différentes questions, nous nous appuyons sur les travaux théoriques des néo-institutionnalistes sur les différents types de secteurs et les modèles d'institutionnalisation d'innovation.

### [Les secteurs et l'institutionnalisation des innovations](#)

#### Isomorphisme

Pour rappel, les néo-institutionnalistes avec DiMaggio et Powell s'intéressent à la fois au fonctionnement et transformation au sein des organismes d'un secteur et aux relations entre les organismes et/ou avec leur système. L'isomorphisme coercitif décrit des transformations opérées par un organisme comme le résultat de pressions formelles et informelles d'autres organisations dont il peut dépendre. L'environnement encadre et restreint une organisation à travers des textes légaux ou des objectifs fixés par l'État ou, encore, des organismes tiers. Les contrôles deviennent des rituels pour les organismes, qui s'organisent autour de ces pratiques. Pour gagner en légitimité auprès d'autres acteurs, il est généralement nécessaire d'avoir un représentant (légitime), facilement identifiable, tel un directeur général. Les filiales doivent, également, adapter leurs pratiques à celles de la maison mère. Le mimétisme isomorphisme est quant à lui une réponse aux incertitudes du secteur et au futur. Les organisations ont, ainsi, tendance à copier celles qui paraissent stables, couronnées de succès et donc légitimes. Les modèles « de réussite » sont diffusés à travers la coopération entre organisations, par le transfert de salariés d'un organisme à l'autre, la formation initiale des salariés, les fédérations professionnelles, les échanges de « bonnes pratiques », ou encore le recours à des entreprises de conseils. Le mimétisme vient, aussi, par l'adoption massive d'une innovation afin de renforcer sa légitimité. Enfin, l'isomorphisme normatif est lié à la professionnalisation que nous observons dans de nombreux secteurs. Les modifications des méthodes de travail et sa structuration homogénéisent des pratiques, présentées comme plus efficaces. Elles sont défendues par des groupes professionnels de plus en plus importants

et homogènes en raison de leur carrière académique et professionnelle. Ces parcours au sein des mêmes organisations renforcent à la fois le réseau professionnel, la diffusion de pratiques professionnelles et leurs justifications normatives. En participant à des groupes de travail et des conseils d'administration, les dirigeants des grands groupes diffusent leurs pratiques au sein des organisations dans lesquelles ils siègent ou avec lesquelles ils coopèrent que cela soit dans le secteur marchand ou non marchand. C'est également le cas des agences de conseils (Powell et DiMaggio 1991a). On retrouve les idées, défendues par les théoriciens des élites et du pluralisme, qui considèrent que les réseaux fonctionnent grâce à la présence d'acteurs partageant des intérêts communs et des représentations communes (Bourdieu et Christin 1990). La description des réseaux selon leur degré de formalité permet également d'identifier les zones d'incertitudes, de pouvoir. Ainsi, plus un acteur est identifié comme un passage obligatoire, plus il est important. Ces trois grilles d'analyse seront mobilisées pour analyser et expliquer le développement de ces offres à destination d'un public vieillissant.

#### Secteur technique et secteur institutionnalisé

Un autre moyen d'analyser un secteur est de regarder le fonctionnement de ses organisations membres, afin de comprendre s'il est organisé autour de la technique ou d'institutions. Ainsi, un secteur technique est défini selon le produit final qu'il produit. Tous les choix, échanges et interactions qui ont lieu, au sein d'un secteur, s'expliquent par une volonté de développer la solution de production, la plus efficace. Une organisation technique est évaluée à partir du résultat final de la chaîne d'action. A la différence, un secteur institutionnalisé est lui défini par son respect des institutions, qui permettent son fonctionnement. On évalue ainsi une organisation par ses procédures, son mode de fonctionnement standardisé plutôt que par le résultat final. Les secteurs dépendants de financement, accréditation de l'État ou financeurs institutionnels (telles les banques) sont plus enclins à être des organismes institutionnalisés. Ces deux secteurs ne s'opposent pas forcément et sont des idéaux-types. On observe souvent l'institutionnalisation de la technique (que cela soit une méthode, un savoir-faire ou un objet technique) au sein des secteurs comme dans le cas du secteur de l'habitat social. Les systèmes d'habitat social sont à la fois évalués à travers leurs règles de fonctionnement, mais également par les logements produits, de qualité et adaptés à une population aux ressources limitées.

Le développement d'une innovation matérialise également ce phénomène d'apparition d'une nouvelle pratique ou d'objet, souvent au nom d'une meilleure efficacité. Elle est adoptée par les premiers organismes pour sa valeur technique, puis, par les autres par mimétisme pour pouvoir continuer à interagir au sein du secteur, sans réel intérêt pour le caractère technique de l'innovation. Powell propose une variation de cette typologie en opposant des secteurs compétitifs, basés sur un choix rationnel des organisations, et des secteurs institutionnalisés qui fonctionnent par isomorphisme afin de limiter les incertitudes (Powell 1991).

Ainsi, nous étudions dans le chapitre 7, une typologie de 8 formes d'habitat social seniors développées par des bailleurs en France, Allemagne et en Angleterre. Cette typologie est



réalisée selon le type de vieillesse à laquelle, les bailleurs souhaitent répondre et selon l'image des personnes vieillissantes qu'elles véhiculent. Dans le chapitre 8, nous réinterrogeons les institutions du logement social à travers le regard du secteur sur le vieillissement des locataires et définissons ce qu'est un logement social adapté. Dans le chapitre 9, nous déterminons ce que sont les « services » dans l'habitat social et ce qui les différencie du cœur d'activités des gestionnaires et des constructeurs. Nous nous intéressons au processus d'innovation et d'institutionnalisation de ces services. Dans le chapitre 10, nous regardons l'organisation et la structuration de ces activités au sein des bailleurs sociaux pour définir les différentes formes de stratégies seniors de ces derniers. Nous proposons trois types de stratégies en fonction du degré de segmentation du parc de logement social. Enfin, dans le dernier chapitre, nous revenons sur la participation des bailleurs sociaux au champ du maintien à domicile en tant qu'acteurs de l'habitat, aux côtés d'organismes du *care* et du médico-social. Leur participation à ce nouveau champ leur permet de réaffirmer les valeurs du parc social généraliste qu'ils défendent, également, à travers leurs stratégies seniors.

## Chapitre 7 : Des typologies d'habitat social seniors en réponse à des images de la vieillesse

Dans ce chapitre nous proposons une typologie des différentes formes d'habitat social pour personnes vieillissantes présentes en France, Allemagne et Angleterre. Nous partons pour cela du regard des bailleurs sociaux et de leur rôle de constructeurs, propriétaires et gestionnaires d'habitat. Cette catégorisation des formes d'habitat s'appuie sur les représentations de la vieillesse et des personnes vieillissantes auxquelles les bailleurs souhaitent répondre et que ces habitats diffusent. Nous retrouvons ainsi des logements pour seniors acteurs-actifs avec l'habitat participatif, des logements pour seniors autonomes avec les logements familiaux adaptés, les logements indépendants conçus spécifiquement pour les personnes vieillissantes et l'habitat intergénérationnel. Des logements s'adressent également à des seniors en perte d'autonomie avec l'habitat accompagné, l'habitat accompagné avec du *care* et enfin l'habitat médicalisé pour seniors dépendants. La dernière catégorie considère la vieillesse comme un processus avec l'idée d'habitat-quartier.

|   |     |
|---|-----|
| Chapitre 7 : Des typologies d'habitat social seniors en réponse à des images de la vieillesse ..... | 289 |
| 1. Des logements pour seniors actifs et acteurs.....  | 296 |
| 1.1. L'habitat participatif.....  | 296 |
| 2. Des logements pour seniors autonomes .....   | 304 |
| 2.1. Les Logements familiaux adaptés .....  | 304 |
| 2.2. Des logements indépendants conçus pour un public vieillissant .....                            | 310 |
| 2.3. Des habitats intergénérationnels.....  | 314 |
| 3. Des logements pour seniors vieillissants en perte d'autonomie .....                              | 322 |
| 3.1. Des habitats accompagnés .....   | 322 |
| 3.2. Habitats accompagnés et avec soin (ou care).....   | 331 |
| 3.3. Habitats médicalisés .....   | 337 |
| 4. La vieillesse comme processus .....  | 342 |
| 4.1. L'habitat – quartier .....   | 342 |

Les notions de vieillesse, vieux et vieillissement ne décrivent pas la réalité, mais résultent de la représentation de pratiques sociales attribuées à une période de vie (Göckenjan 2020). Ces représentations de la vieillesse et des vieux sont le résultat de discours et de jeux de pouvoir (J. Butler 1997) et elles influent sur notre perception tout comme nos actes envers les autres et notre propre vieillesse. Nous proposons d'étudier la manière dont elles se traduisent en formes spatiales au sein des secteurs de l'habitat social en adoptant une approche de sociologie urbaine. Les représentations de la vieillesse apparaissent ainsi plus normatives que descriptives (Pichler 2010a) et des représentations stéréotypées des personnes âgées sont créées basées sur des oppositions entre les générations. Selon les situations, l'âge est un critère positif ou négatif. La description des représentations que nous proposons ici est à fois le résultat de nos lectures et des propos recueillis sur le terrain.

La vieillesse commence dans les discours actuels autour de 60 ans, selon si l'on choisit un critère calendaire ou le changement d'occupation que représente le début de la retraite. Elle serait donc divisée en deux **phases : avec des jeunes vieux et des « vieux vieux »** (Pichler 2010; Schroeter et Künemund 2020). Dans le premier cas, les personnes vieillissantes sont des personnes actives dans une phase de changements multiples caractérisée par des changements d'activités professionnelles et d'occupation (Rosenmaryr 1996, Atchler 1976). Le second groupe regroupe les personnes en processus de perte d'autonomie. Des sous-catégories sont développées dans les milieux gérontologiques donnant plus de poids à l'aspect activité, perte d'autonomie... Ce sont ces représentations que l'on retrouve dans les habitats développés par les bailleurs sociaux comme nous le verrons plus loin.

Ainsi chez les « **jeunes âgés** », on identifie l'image de personnes dans leurs « meilleures années », « dans leurs *golden age* ». Elles profitent, grâce à des ressources suffisantes, voire importantes, et une santé correcte, d'une vie de loisirs et d'activités. Ces seniors sont associés à une image de consommateurs, et sont ainsi la cible de la silver économie. Ils ne sont généralement plus en activité professionnelle, mais restent actifs et en bonne santé (Pichler 2020). Pour expliquer cette catégorie « de jeune vieux », le secteur gérontologique a identifié plusieurs types de vieillissement dont certains ont été adoptés par les politiques.

Dans les années 1960, inspirée des *Actives theories* la notion de **vieillesse active** se développe. Elle défend l'idée de personnes vieillissantes avec les mêmes besoins et attentes que l'ensemble de la société à laquelle elles doivent continuer à être incluses et à participer. Le vieillissement actif s'oppose à « la déprise », soit le retrait progressif des personnes âgées de la société (Caradec 2008). Cette notion de vieillissement actif est adaptée par Lawton 1946 (Parmelee et Lawton 1990) puis par Horighurst et Baltes dans les années 1980 avec la notion de **successful ageing** (Baltes et Baltes 2010). Le vieillissement réussi est perçu comme un combat contre les effets de la vieillesse. Cette résistance active se fait à l'échelle individuelle et nécessite le renforcement de ses capacités individuelles : cognitives, intellectuelles et physiques par le sport et une vie active. La vieillesse ne serait pas une fatalité. Un vieillissement réussi peut également être productif s'il sert la société à travers un engagement professionnel, associatif ou auprès de ses proches. Les personnes âgées sont des ressources

pour la société (Pichler 2020). On retrouve à la fois la notion de devoir d'être utile et de transmission de savoir à la société. Le **productive ageing** implique la catégorisation de ces ressources et compétences qui auront tendance à être généralisées à l'ensemble du groupe des seniors (Baltes et Baltes 2010) .

En opposition à ces visions très descendantes et homogènes de la vieillesse se développe dans les années 1990 l'idée **d'inductive ageing** (Schweppe 2002). Elle défend l'idée de pluralité de vieillesse résultant des différentes biographies. Tout comme le vieillissement réussi imagine une approche individuelle, *l'inductive ageing* défend la possibilité pour les personnes de défendre leur propre choix. Cette responsabilisation des individus se retrouve dans l'idée **de vieillesse autonome** centrale dans la pédagogie gérontologique. Les personnes peuvent vieillir comme elles le souhaitent même si cela va à l'encontre des percepts du vieillissement actif. Le vieillissement autonome s'inscrit dans une approche solidaire des générations. Ces différentes approches de la vieillesse prônent l'autonomie et la responsabilisation des personnes ce que certains acteurs et chercheurs critiquent comme un risque de gommer les inégalités de situations au sein de générations en termes d'autonomie physique, économique et de réseau. Cela rendrait les personnes responsables de leur situation et s'inscrit dans un discours néolibéral avec la défense de la gouvernance et le retrait de l'État social (Pichler 2020).

Les représentations de la vieillesse associées au 4ème âge permettent également d'interroger ces catégories. L'avancée en âge, autour de 80 ans cette fois-ci, est liée au développement de maladies chroniques et de la dépendance. La dépendance est un aspect central des discours sur la vieillesse et synonyme de besoins d'accompagnement comme nous l'avons vu dans les chapitres précédents. La dépendance reste la part sombre de la vieillesse comme Thiersch le décrit. Les personnes dépendantes sont les autres « *othering* » dont le vieillissement réussi doit permettre de s'éloigner. Paul et Margaret Baltes reprennent en 2004 la notion de **vieillesse déficitaire** avec des maladies comme suites biologiques naturelles (Baltes et Baltes 2010; Pichler 2020). La reconnaissance d'une perte naturelle et (souvent irrémédiable) de capacités physiques et mentales permet, selon les défenseurs de cette approche, de mieux reconnaître et appréhender les phénomènes de perte d'autonomie afin de faire avec et adapter ses modes de vie. En reconnaissant la perte de capacité comme étant liée à l'âge, elle refuse le diktat à rester jeunes. La dernière image de la vieillesse est celle du **vieux dépendant** qui nécessite de l'aide et ne peut plus être maître de lui-même. La réponse à cette situation reste majoritaire dans les discours de l'institution. **L'accompagnement pédagogique** « de la grande dépendance » et le libre choix des personnes interrogent les représentations passées et leurs limites qui paraissent de moins en moins associées à une limite d'âge calendaire, mais à des grades d'autonomie.

Ces catégories sont des catégories types de la vieillesse qui se recoupent et se complètent. On peut, ainsi, rajouter une vision vulnérabiliste des personnes âgées vues comme victimes de l'isolement, qui est en France fortement marqué par le traitement médiatique de la canicule de 2004. Ainsi, les personnes âgées seules aux réseaux sociaux limités sont perçues

comme des personnes isolées confrontées à des risques pour leur santé. L'isolement résidentiel est pourtant différent de l'isolement social et du sentiment de solitude (usages et normes). Si des liens peuvent exister, il n'y a pas pour autant de causalité. Des personnes vivant seules peuvent avoir un réseau social très actif et inversement (Ennuyer 2020).

*25 Les représentations de la vieillesse*

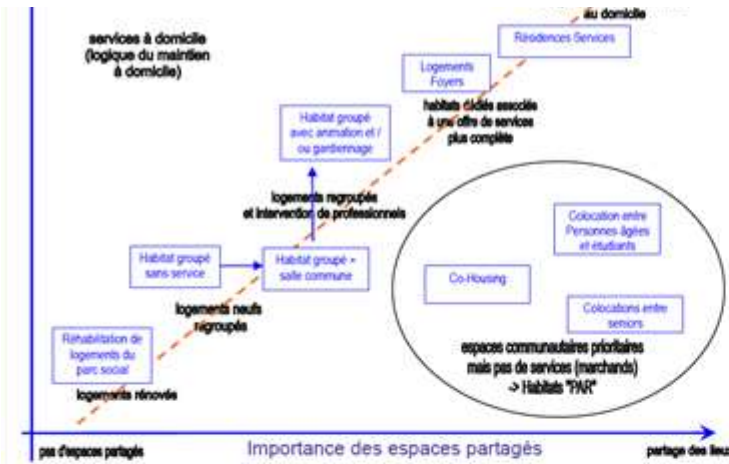
| Jeunes vieux      |                     |                       |                                  | Vieux vieux |                        |
|-------------------|---------------------|-----------------------|----------------------------------|-------------|------------------------|
| Vieillesse active | Vieillesse réussite | Vieillesse productive | Vieillesse autonome et inductive | Déprise     | Vieillesse déficitaire |

Nous nous intéressons dans ce chapitre aux formes d'habitat pour seniors, développées au sein du secteur social. Cette typologie présente le regard des bailleurs de logements sociaux sur ces différents « produits habitat » et les objectifs associés à ces formes d'habitat, outils de la politique d'habitat et de maintien à domicile. Ces habitats matérialisent les représentations qu'ont les bailleurs des personnes vieillissantes à travers le prisme de leurs représentants et de leurs activités. En effet, ils ont un regard de gestionnaires et propriétaires de logements comme nous avons pu déjà le constater dans le chapitre 1. Ainsi, nous proposons une autre vision sur ces habitats que les travaux sur l'habitat alternatif ou participatif des années 2010 qui adoptent en première lecture le regard des habitants ou étudient le processus de production de ces logements (Biau, Bacqué, et Carriou 2010; D'Orazio 2021). La définition large d'habitats alternatifs permet de décrire et regrouper des projets d'habitats uniques, mais partageant des similitudes. Le terme « alternatif » décrit également des habitats en cours d'institutionnalisation surtout portés par leurs habitants. Notre classification intègre à la fois des formes d'habitat alternatif et intermédiaire (Nowik et al. 2011), les adaptations des logements au vieillissement et les formes d'habitat institutionnalisées dans le sens juridique et médico-social français. La typologie défendue, ici, s'appuie sur des formes d'habitat adoptées et construites par les acteurs des trois secteurs d'habitat social afin de proposer une classification commune. Nous nous intéressons donc à la généralisation de formes d'habitat dans le logement social. Même si les bailleurs se considèrent comme les « yeux et les oreilles des résidences » comme cela a été énoncé plusieurs fois durant les entretiens, ils perçoivent ce qui a lieu dans l'espace public et ce qu'on leur laisse voir dans l'espace privé (J. C. Scott, Ruchet, et Chantraine 2019). Les pratiques de la sphère privée sont invisibilisées, voire dénoncées quand elles ne rentrent pas dans les normes de l'habitat social que nous reverrons dans un chapitre prochain. Cette généralisation permet d'identifier les visions majoritaires de la vieillesse des secteurs d'habitat social. Nous reviendrons dans un chapitre ultérieur sur les processus d'institutionnalisation de ces formes d'habitat.

Les travaux et classifications des formes d'habitat pour personnes vieillissantes sont nombreux et s'intéressent particulièrement aux différences entre l'habitat familial classique et les hébergements institutionnalisés ou spécifiques pour personnes âgées, pouvant être

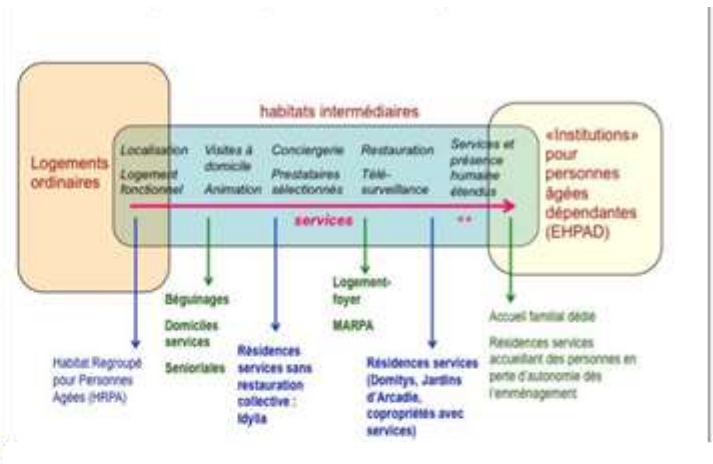
régis par des codes législatifs différents. Ces études s'intéressent aux objectifs et variations entre habitats (Hammond 2021; Naumann et Oswald 2020; Nowik et al. 2016, 118; Gauneau, Labarchede, et Tapie 2022; Leenhardt 2017). Ainsi, Dominique Argoud identifie avec l'émergence de nouvelles formes d'habitats la remise en cause de cette opposition entre logement et hébergement français remplacé par la notion d'habitat (Argoud 2008; 2011). À travers notre typologie européenne, nous avons été amenés à regrouper des habitats fortement institutionnalisés, régulés par une législation propre avec des formes d'habitat encore rares. Dans les différentes classifications d'habitat pour personnes vieillissantes existantes, les auteurs font le choix de classer les habitats selon différents axes. Le premier axe se rapporte au monde du logement et positionne les habitats existants par rapport au groupe des logements ordinaires ou des hébergements médicalisés très institutionnalisés (EHPAD) (Nowik et al. 2016, 15). Un autre axe de classification est la place des services apportés aux habitants au sein des logements ou par les logements. Ces services qui viennent en plus du bâti, accompagnent le quotidien des habitants et varient de l'aide au travail domestique, au soin et aux animations collectives (Argoud 2008). Un autre aspect de ces classifications est la place apportée aux espaces collectifs et partagés et les typologies d'échanges entre habitants. Ces catégorisations s'intéressent « au privé » et la place des habitants dans ces formes d'habitat. Ces habitats sont également classés en fonction du rôle joué par les habitants dans leur conception et gestion. Ils peuvent être pensés « POUR » les habitants ou « PAR » leurs habitants (Labit 2016, 145). Enfin, ils sont catégorisés en fonction du type d'accompagnement à l'autonomie présent au sein de ces habitats (Nowik et al. 2016, 118; Leenhardt 2017).

39 Différents graphiques classant les formes d'habitat seniors selon le niveau d'institution, la place des services, la place des espaces communs, l'intégration des habitants dans le fonctionnement et l'autonomie des personnes



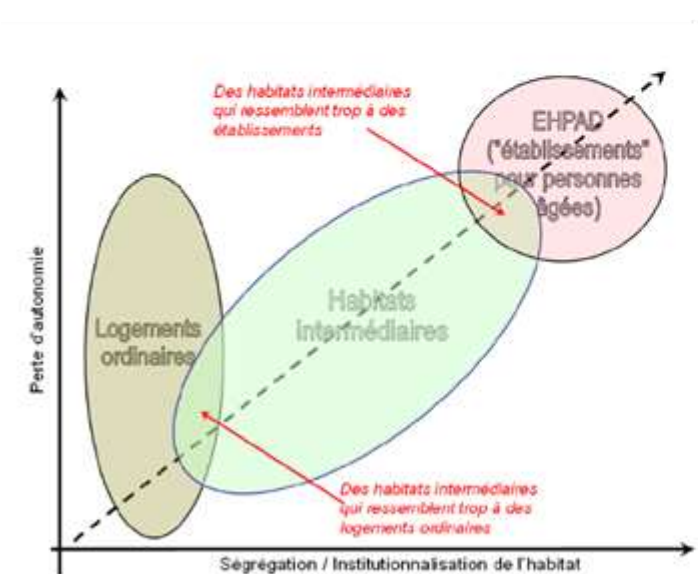
Titre : Les différentes formes d'habitat pour seniors en fonction de la place des services et des espaces partagés

source : (Nowik et al., 2011, page 61)



Titre : Les habitats intermédiaires pour personnes âgées selon leur degré d'institutionnalisation (médicale)

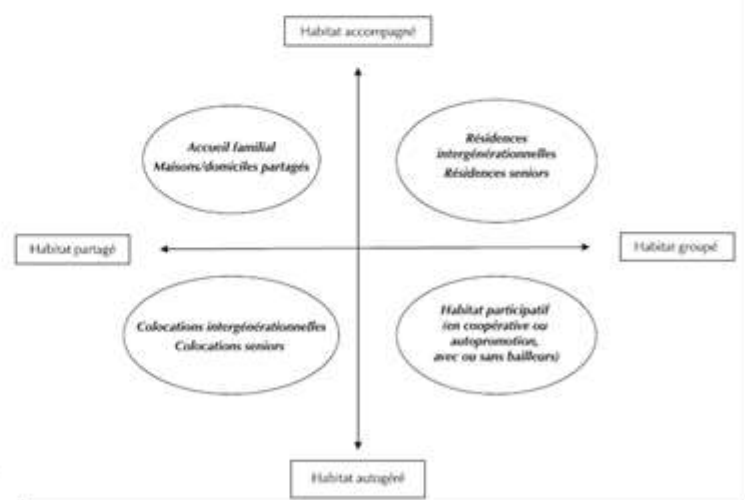
source : (Nowik et al., 2011, page 15)



Titre : Les habitats intermédiaires pour personnes âgées selon le niveau d'autonomie des personnes

source : (Nowik et al., 2016, page 118)

Graphique 1 : Une typologie de l'habitat citoyen et solidaire dans la vieillesse



Titre : Une typologie de l'habitat citoyen et solidaire dans la vieillesse

source : (Labit, 2016, page 145)

Nous adoptons dans notre classification le regard des bailleurs sur la vieillesse et les personnes âgées et les attentes et objectifs qu'ils projettent dans ces formes d'habitat. En comparant la France, l'Angleterre et l'Allemagne, nous avons identifié 8 types d'habitats présents dans le logement social que nous avons classé en fonction du regard que des professionnels de l'habitat portent sur les personnes âgées. La première catégorie est

l'habitat participatif qui répond à l'image de seniors actifs-acteurs de leur logement. Cette catégorie paraît à part de notre classification comme nous allons le voir. La deuxième catégorie d'habitat regroupe des logements pour seniors « autonomes » qui sont perçus comme locataires avant d'être perçus comme des personnes vieillissantes. On y retrouve les logements familiaux adaptés et les logements indépendants conçus pour un public vieillissant. Si le logement indépendant pour un public vieillissant s'adresse à un public défini par l'âge comme catégorie sociale, l'habitat intergénérationnel renforce cette idée de comportements types associés à la vieillesse. La troisième catégorie s'adresse aux seniors vieillissants déjà engagés dans un processus de perte d'autonomie et risquant l'isolement. On y retrouve l'habitat accompagné avec services (Nowik et al. 2016; Argoud 2008), l'habitat accompagné et avec du soin (*care*). La quatrième catégorie regroupe les formes d'habitat pour seniors dépendants où la réponse proposée reste un habitat médicalisé. Enfin la cinquième catégorie révèle une évolution de la conception de l'habitat, des services et du maintien à domicile en adoptant une approche d'habitat – quartier. L'approche par le quartier permet de répondre à tous les niveaux de dépendances et l'intégration des personnes le plus longtemps dans leur lieu de vie. On retrouve l'idée de NORC (Naturally Occurring Retirement Community) ou de quartiers favorisant par la qualité de leurs infrastructures le vieillissement des habitants et nouveaux arrivants (Hunt et Gunter-Hunt 1986) et la vie de quartier (Gauneau, Labarchede, et Tapie 2022). Nous commencerons par présenter les exemples d'habitat rencontrés sur notre terrain et les catégories nationales afin d'illustrer, la forme type généralisable à nos trois pays d'étude. Nous reviendrons ensuite sur les images des personnes vieillissantes que renvoient ces habitats et les représentations de la vieillesse en nous basant sur les différentes catégories présentées en introduction et résumé dans le tableau ci-dessous.

*26 Les représentations de la vieillesse diffusée par les habitats seniors du logement social*

|  | Jeunes vieux      |                     |                       |                                  | Vieux vieux |                        |
|--|-------------------|---------------------|-----------------------|----------------------------------|-------------|------------------------|
|  | Vieillesse active | Vieillesse réussite | Vieillesse productive | Vieillesse autonome et inductive | Déprise     | Vieillesse déficitaire |
| <b>1. Logements familiaux adaptés</b>                            | X                 |                     |                       | X                                |             |                        |
| <b>2. Logements familiaux conçus pour un public vieillissant</b> | X                 |                     |                       |                                  |             |                        |
| <b>3. Habitat intergénérationnel</b>                             | X                 | X                   | X                     |                                  |             | X                      |
| <b>4. Habitat participatif</b>                                   | X                 |                     |                       | X                                |             |                        |
| <b>5. Habitat accompagné</b>                                     | X                 | X                   |                       |                                  |             | X                      |
| <b>6. Habitat accompagné et avec soins</b>                       | X                 | X                   | X                     |                                  |             | X                      |
| <b>7. Habitat médicalisé</b>                                     | X                 |                     |                       |                                  | X           | X                      |



|                     |   |   |   |   |   |   |
|---------------------|---|---|---|---|---|---|
| 8. Habitat-quartier | X | X | X | X | X | X |
|---------------------|---|---|---|---|---|---|

Les nombreuses études sur les formes d'habitat ont démontré l'importance du milieu local et l'inégalité de répartition des habitats sur le territoire, ce qui pose les limites de généralisation de notre étude que nous avons essayé de prendre en compte à travers des entretiens avec les professionnels, les expériences des secteurs nationaux et la littérature.

## 1. Des logements pour seniors actifs et acteurs

### 1.1. *L'habitat participatif*

L'habitat participatif regroupe, dans le logement social, des immeubles et résidences auxquels les habitants-locataires ont pu participer à la conception et gestion et profitent d'espaces partagés<sup>206</sup>. Les logements sont indépendants les uns les autres et reliés à des espaces et équipements partagés entre les habitants. Ces habitats peuvent être ouverts à tous les âges et types de ménages ou réservés aux personnes âgées.

Dans le cas du logement social pour senior, l'habitat participatif apparaît, dans les trois pays étudiés, comme la forme d'habitat conceptualisée par les bailleurs sociaux qui favorise au mieux l'engagement et la participation des seniors à la société. Si les locataires âgés habitant d'autres formes d'habitat peuvent être perçus comme des seniors actifs et acteurs de leur quartier par les bailleurs, la typologie de l'habitat n'est pas un engagement en lui-même ou un outil pour cet engagement. Nous présentons des exemples d'habitat issus de notre terrain avant de proposer une description détaillée de cette typologie. Nous terminons en interrogeant les visions de la vieillesse diffusée par cette forme d'habitat.

#### 1.1.1. Exemples d'habitat participatif issus du terrain

Mehrgenerationen-Wohnprojekte à Unna de la UKBS et Neue Wohnformen Unna e.V. *Informations issues d'entretiens avec des représentants du bailleur, visite de la résidence et rencontres avec les habitants le 20.08.2022 , analyse de documents secondaires.*<sup>207</sup>

<sup>206</sup> Si les parties communes désignent dans le secteur français du logement social les espaces collectifs nécessaires à l'accès aux logements collectifs comme les annexes et locaux poubelles, leur utilisation se fait de manière individuelle par chaque habitant. Les espaces partagés désignent, eux, des espaces communs conçus pour une utilisation conjointe, collective, simultanée des espaces.

<sup>207</sup> Neue Wohnformen Unna e.V.: <http://nwf-unna.de/portfolio/unna-mitte-mietprojekt/>



40 Unna, 21/08/2021, MIR. Jardin partagé reliant les deux immeubles

Le bailleur UKBS a construit en 2017 un habitat participatif et intergénérationnel sur un terrain proche du centre-ville. La résidence est composée de 24 logements accessibles dont 16 logements conventionnés de catégories A (5,2€/m<sup>2</sup>) et B (6,10€/m<sup>2</sup>). Deux catégories de loyers sociaux sont proposées ainsi que 8 autres logements aux prix du marché (environ 8€/m<sup>2</sup>). Ces logements répartis dans deux immeubles donnent accès à des espaces communs intérieurs et extérieurs. Les habitants se partagent une grande salle commune avec cuisine et sanitaire se transformant en logement supplémentaire. Les habitants bénéficient d'une voiture électrique en partage et d'une borne de recharge. Ce service est plébiscité par les habitants.

La phase de conception du projet a duré 2 ans, soit plus longue que pour un projet neuf d'habitat classique. Ce temps du projet s'explique par des procédures longues de conventionnement de logements publics.

L'intégration du collectif d'habitants au processus de conception de l'habitat n'est pas, selon les acteurs, la raison première des durées de conception. Cet habitat se situe sur un ancien terrain municipal, ce qui a facilité l'accès au foncier. L'investissement de la salle commune est financé par des prêts bonifiés de la banque du Land spécifique pour la construction d'espaces partagés au sein de résidences de logements conventionnés. Cet espace pourrait être réinvesti en logement social si nécessaire, mais son coût

(remboursement de l'investissement) est actuellement réparti entre les loyers des habitants.

Le collectif d'habitat « bUNte Palette » a participé à la conception du projet et réfléchi aux espaces partagés et privatifs. Les personnels continuent à se rencontrer une fois par mois pour une AG (*Arbeitsgruppe*) afin de discuter les difficultés du quotidien, le partage des tâches et les projets futurs. Ces rencontres considérées comme importantes par les habitants permettent d'éviter les non-dits et incompréhensions et ont manqué au début de l'épidémie de Covid. En cas de problèmes entre habitants sur le bâtiment ou dans les espaces extérieurs, les habitants interviennent eux-mêmes avant de faire venir le bailleur, ce qui paraît faciliter les rapports entre le bailleur et le collectif d'habitant. Ainsi la représentante de l'association parle, en présence du bailleur :

« d'une super collaboration ! Tout à super bien marché et nous nous sentons privilégiés. Quand il y a quelque chose, quelqu'un vient rapidement ou bien nous demandons à Monsieur X qui est aussi notre technicien interne. Il sait toujours

quoi faire. Chacun à sa spécialité dans l'immeuble : jardinage, pâtisserie, vélo... »<sup>208</sup>.

La responsable de la médiation et de l'action sociale du bailleur peut intervenir en cas de demande. L'association d'habitants a signé un contrat avec le bailleur et peut choisir les nouveaux entrants sous condition de ressources. À la libération d'un logement, les résidents rencontrent les ménages intéressés afin de déterminer l'adéquation des demandeurs avec les dynamiques existantes. Le choix du collectif permet également d'équilibrer la représentation



41 Unna, 21/08/2021, MIR. Logements avec espaces privatifs et accessibles

des différents groupes. La présidente de l'association en contact direct avec les demandeurs signale l'intérêt important de personnes autour de 55 ans, 60 ans pour la résidence. Cependant, eux, souhaitent recruter des ménages avec enfants. Lors de la visite de terrain, il a été relaté l'entrée dans la résidence d'une famille de réfugiés, cooptée par une habitante, très bien intégrée et participant de manière active à la vie de la résidence.

L'habitat participatif regroupe plusieurs générations et crée des liens forts entre habitants avec des « grands-mères de substitution » comme l'explique la représentante de l'immeuble. Cela fonctionne, malgré des personnalités fortes, grâce aux échanges réguliers. Les retraitées sont identifiées comme des personnes motrices du collectif.

Cet habitat participatif est source de fierté pour ses représentants comme le montre leur disponibilité pour répondre aux interrogations des chercheurs, de la presse et des institutionnels. La direction du bailleur a aimé au cours de la visite de l'immeuble se remémorer les différentes étapes du projet et propose de mettre un vélo cargo à disposition des habitants et du matériel de jardinage afin de soutenir le collectif.

Réflexion autour d'un cluster home porté par Southway à Manchester City

*Informations issues d'entretiens avec la directrice du bailleur, la responsable de la politique senior du bailleur, le Dr. Mark Hammond professeur à l'école d'architecture de Manchester, discussion avec des membres du collectif des Old Moater et visite du quartier le 28.10.202.*

<sup>208</sup> Aber die Zusammenarbeit mit der UKBS war super! Hat super geklappt, und wir fühlen uns auch besonders. Wenn was ist, kommt dann schnell jemand oder wir haben auch intern Herr WWW der auch unsere „Interne Handwerker, er weiss immer was wir so machen sollten. Jeder hat sein Gebiet, Thema im Haus : Garten, backen, Fahrrad....“ (Présidente de l'association des habitants de l'habitat participatif)



42 Manchester City, 28/10/2021, MIR. Rue typique du quartier Old Moat où est implanté le bailleur Southway

Le bailleur Southway constate la difficulté pour les résidents de longue date et âgés du quartier de Old Moat, où il est implanté, à déménager pour un logement plus adapté tout en restant dans le quartier en raison de l'inflation des prix de l'immobilier. Ainsi pour répondre à ces enjeux il a initié des groupes de réflexion avec des personnes de 55 ans pour la création de logements participatifs (*cohousing* ou encore *cluster home*) au sein du quartier. Cette forme d'habitat participatif s'adresse à des personnes vieillissantes, propriétaires de leur logement qu'elles ont acquis dans le cadre des programmes de vente des logements sociaux ou des locataires de longue date du quartier. Le projet est à l'étape de la réflexion avec des rencontres régulières des personnes intéressées. Ces rencontres permettent aux futurs habitants de discuter du modèle d'habitat, des attentes de chacun.e.s et de créer un collectif. Le bailleur est en charge de la recherche de foncier ou bien immobilier. Le choix d'un habitat participatif non mixte est pensé par le bailleur comme un moyen de rassurer les habitants âgés, dont l'âge avançant serait moins enclin à vivre avec des étrangers. Les modèles de financement et d'attribution des logements restaient fin 2021 encore à définir. La possibilité de faire de cet habitat de l'habitat social a été évoquée, mais interroge le modèle d'attribution des logements à un groupe déjà constitué, tout comme le financement des espaces communs. Le projet est accompagné par l'école d'architecture de Manchester. Il a été fait le choix de réfléchir le projet d'habitat avant de s'intéresser à son modèle économique et législatif.

### 1.1.2. Description de l'habitat participatif

Les résidences d'habitat participatif sont caractérisées par la participation active des habitants à la gestion du bâtiment et de leur volonté de partager certains aspects de leur quotidien à la différence d'une copropriété classique (Fijalkow et Maresca 2020). Le collectif d'habitants est, certes, au centre du dispositif, mais il n'est pas nécessairement moteur du projet dans le cas du logement social, à la différence des formes d'habitat participatif décrites dans les travaux de Anne d'Orazio et Jeffrey Magnier (D'Orazio 2021; Magnier 2021). Il

s'adresse à des personnes qui s'inscrivent dans la Cité par projet et sont prêtes à collaborer et échanger (Boltanski et Chiapello 2011). Les collectifs d'habitat peuvent être constitués à l'initiative d'un groupe d'habitants, mais l'impulsion vient plus généralement des communes et des bailleurs porteurs du projet. La recherche de participants est réalisée en amont du projet ou lors de la phase de conception afin de permettre au groupe d'habitants de participer au projet et de l'influencer au-delà d'une simple concertation (Arnstein 1969). La participation à la définition du futur habitat contribue à la formation d'un collectif avec ses propres règles et à la création de liens entre ses membres. Si le bailleur social, la commune ou des intermédiaires, mandatés par ceux-ci, sont présents lors du montage de projet, leur rôle diminue une fois les habitants emménagés. Ils n'interviennent qu'en cas de soucis comme médiateur. On a ici la présence de groupe autonome et d'habitant-acteurs à la différence des autres formes que nous allons voir. Enfin, la vie commune et le partage des espaces doivent permettre les échanges et le partage de temps en commun. Leurs formes, leurs fréquences sont régulièrement rediscutées par les collectifs et évoluent à travers le temps.

#### Quelle forme architecturale ?

L'habitat participatif s'inscrit généralement dans des opérations neuves avec un projet architectural, discuté par les futurs habitants et conçu de manière à répondre à leurs attentes en matière d'espaces partagés et espaces privatifs. La transformation de l'existant complexifie les formes d'habitat. Anne D'Orazio décrit l'habitat participatif comme étant composé de logements individuels, d'espaces partagés et parfois d'espaces publics ouverts sur le quartier (D'Orazio 2021). Ces habitats sont envisagés comme des points d'animation et d'activation des quartiers permettant d'améliorer le lien social et l'image du quartier (Biau, Bacqué, et Carriou 2010).

#### Qui sont les habitants ?

L'habitat participatif s'adresse à de nouveaux habitants au statut d'occupation très divers. La durée du processus de production des logements, des premières discussions à la livraison et des échanges préalables, exclut les personnes nécessitant un logement très rapidement. Cette incapacité à emménager dans ce type d'habit s'explique par des raisons économiques, sociales, médicales ou de temps disponible pour les réunions de préparation (S. Bresson et Labit 2017). L'habitat participatif s'inscrit dans un parcours résidentiel d'habitants. Ainsi, les publics, les plus représentés et engagés dans les groupes d'habitants tout du long du projet sont les classes d'âge des 55 ans à 75 ans comme le disent des acteurs de l'habitat participatif en France et en Allemagne<sup>209</sup>.

---

<sup>209</sup> Architecte spécialisée dans l'accompagnement de l'habitat participatif à Dortmund  
Responsables de la politique logement de la ville de Dortmund  
Représentant du réseau français de l'habitat participatif

### Quelles difficultés rencontrées par le secteur de l'habitat social ?

Dans le cas du logement social locatif, la participation en amont de l'entrée dans les lieux interroge à la fois le système d'attribution et le choix des locataires à chaque relocation. En effet, l'habitat participatif est un habitat partagé dont le fonctionnement nécessite des échanges réguliers et un investissement personnel de ses habitants, ce qui ne correspond pas à chacun.e (Gauneau, Labarchede, et Tapie 2022, 187). Il donne à la fois un rôle central au collectif et sous-entend une participation des habitants-locataires à la gestion du bâti au-delà ce qui est attendu par les codes de l'habitat dans la relation locative. Les habitats participatifs favorisent la cooptation de nouveaux membres pour assurer la cohésion du groupe et la bonne entente que les modèles d'attribution du logement social français et anglais peuvent considérer comme discriminants. En Allemagne, l'intégration des futurs habitants à la phase de conception et la cooptation entre habitants est facilitée par la seule nécessité du formulaire d'accès au logement *Wohnscheinbescheinigung* (WBS). Des rencontres préalables entre habitants et séances de travail avant leur aménagement restent tout de même possible, tout comme une forme de cooptation à partir du moment où les critères d'accès au logement social sont respectés. Ces collectifs d'habitants sont souvent structurés en association pour faciliter et légitimer leur action.

### La France, l'Allemagne et l'Angleterre : quel développement ?

Ce type d'habitat est particulièrement présent en Allemagne, poussé par les politiques des collectivités territoriales et le *Land*. Leur développement est facilité par le système de logement social qui permet à tout un chacun de construire du logement social (voir chapitre 3). La construction de résidences participatives dénommées « *Generationsübergreifendes Wohnen* » (logement intergénérationnel)<sup>210</sup> peut être la condition d'accès à certaines ressources.

En Angleterre, ce type d'habitat n'a pas été identifié sur le territoire et les chercheurs et chercheuses sur l'habitat alternatif et également une faible présence de l'habitat participatif ou co-housing en Angleterre (Nowik et al. 2016, 85; Jarvis 2015, 203). Nous reviendrons dans le chapitre 9 sur les possibles raisons de cette absence.

En France, le modèle d'habitat participatif est surtout porté par les coopératives d'habitat social à travers leur activité d'accession sociale à la propriété. Ces résidences mélangent des logements en accession à la propriété et des logements locatifs sociaux. Cependant dans le cas de l'habitat senior le logement-locatif (social) reste central.

---

<sup>210</sup> Nous reviendrons plus tard à la page 318 sur la typologie de l'habitat intergénérationnel et en quoi il se différencie de l'habitat participatif selon nous.

### 1.1.3. Vision de la vieillesse : des jeunes seniors autonomes

Cette forme d'habitat s'adresse à des personnes perçues comme autonomes et actives. Elle illustre les choix des habitants vieillissants qui se projettent dans un logement correspondant à leur mode de vie, selon une approche que l'on pourrait comparer à la vision de la vieillesse autonome ou *inductive aging* qui laisse à chacun la possibilité de définir sa vieillesse. Les locataires sont vus comme des habitants engagés ou bien des retraités pouvant, par leur temps et ressources, participer à la vie des quartiers.

#### Des habitants avant d'être âgés

L'habitat participatif est par définition caractérisé par la participation dans son fonctionnement de ses habitants qui décident et s'engagent aux différentes étapes de vie de l'habitat. Le groupe d'habitants est considéré par le bailleur et la commune comme responsable et capable de faire vivre correctement une résidence d'habitat, voire d'en améliorer la valeur. Même si cet engagement est accompagné et guidé, l'avis des habitants est entendu, écouté et ils sont responsabilisés. Les assistances à maîtrise d'ouvrage et d'usages expliquent les raisons d'un refus de certaines demandes. Les habitants peuvent être formés à différents enjeux de leur habitat. La relation qui peut prédominer dans l'étape de conception est la relation des professionnels-usagers. Ce rapport de sachants-usagers positionne, seulement, les futurs habitants dans le rôle de futurs locataires ou de « personnes exigeantes », « qui râlent ». Les personnes entre 55 et 75 ans étant les plus présentes et constantes dans les phases de discussions, sont ici perçues comme des personnes engagées et disponibles pour les démarches. L'âge des personnes paraît secondaire. Cela peut s'expliquer par l'entrée dans les résidences de « jeunes seniors » actifs, âgés de 55 à 75 ans qui recherchent un habitat de qualité adapté pour les années à venir, mais adhérent surtout au projet collectif. L'aspect participatif et l'engagement sont plus importants que la prévention des risques de la vieillesse dans leur discours.

À travers le collectif, l'âge comme catégorie sociale paraît donc comme secondaire passé le processus d'attribution des logements. L'âge est un critère de sélection et permet de varier les publics ou au contraire justifie une homogénéité dans la résidence comme dans le projet de *co-housing* à Manchester.

La vie dans la résidence et sa gestion collégiale par les habitants font d'eux des acteurs de l'habitat aux yeux des bailleurs qui y voient un moyen de circonscrire leur action et d'assurer le bon entretien des bâtiments grâce à l'intervention des habitants. Ce type de résidence est également perçu comme un moyen de sélection des futurs habitants. Une architecte allemande spécialisée dans l'accompagnement d'habitat participatif identifie ainsi un argument commercial des bailleurs. Les locataires qui rentrent, facilitent et prolongent la durée de vie des bâtiments :

« Il ne faut pas oublier, ils ne soutiennent pas tous ces projets d'habitat parce qu'ils sont des gens bien, mais il y a bien une idée claire derrière. La durée de vie du bien immobilier est bien un sujet. Et je trouve ça normal, on ne doit pas être altruiste, donc bon ». <sup>211</sup>

La vieillesse des habitants interroge le modèle de l'habitat participatif dans son organisation et sa gestion collective. Ainsi, les acteurs de l'habitat participatif (experts et habitants) considèrent la perte d'autonomie physique et mentale des habitants vieillissants comme un non sujet. La présence d'un collectif d'habitant habitué aux échanges et interdépendant permet l'accompagnement des personnes, comme la prise de contact avec leurs proches et le signalement des difficultés aux professionnels. La prise de décision collégiale est, elle, rendue compliquée. Les points de vue et la réactivité des personnes évoluent et les dynamiques avec. Notre interlocutrice spécialiste dans l'accompagnement des projets d'habitats participatifs explique ainsi :

« On imagine que tout le monde est en forme, mais quand il y a quelqu'un de 88 ans et quelqu'un de 30 ans c'est un enjeu. Il faut réussir à se considérer d'égal à égal et ne pas s'énerver. « Elle n'est plus capable de rien » et les vieux pensent « ah ces jeunes... » (rire). Garder une discussion d'égal à égal c'est la difficulté, c'est une question d'empathie » <sup>212</sup>.

Ces situations interrogent sur la possibilité de faire évoluer les modalités de participations et d'accepter les changements de dynamiques au sein d'un groupe. Elles poussent également à adapter les modèles de participation aux capacités cognitives évolutives de tout un chacun.

De jeunes seniors autonomes : un atout pour le quartier

Les habitants de ces résidences sont également perçus par le bailleur comme des atouts pour le quartier. L'engagement au sein des résidences n'est qu'une forme de leur engagement de jeunes seniors actifs. L'image de la vieillesse réussite, voire productive est sous-jacente. Ils s'engagent au bon fonctionnement de l'habitat participatif, mais aussi du quartier. Les habitats participatifs sont pensés comme un moyen de rendre les quartiers attractifs, de proposer des activités aux quartiers. Dans le discours des habitants comme dans celui des acteurs de l'habitat, l'idée de participation voire de redevabilité est visible. Ainsi les habitants ont le privilège d'habiter comme ils le souhaitent, d'avoir accès à des espaces de qualité et se doivent de les partager avec le voisinage plus élargi, le quartier.

---

<sup>211</sup> « Das muss man ja nicht einbilden, dass die alle, nur weil sie so gute Menschen sind, solche Wohnprojekte unterstützen, sondern es sind natürlich auch einfach klare Hintergründe, dass sozusagen eine Immobilie, das die Langlebigkeit der Immobilie auch ein Thema ist. Also ich finde, das ist auch völlig okay. Muss man jetzt irgendwie auch nicht altruistisch sein also. » (Architecte allemande spécialisée dans l'accompagnement d'habitat participatif)

<sup>212</sup> « Wir vermeintlich alle fit sind, aber natürlich der eine 88 ist und der andere 30 ist. Ja, das ist, das ist die Herausforderung. Und sich da auf Augenhöhe zu begegnen und nicht rauszugehen ist der Ansatz. Sie hat doch nicht mehr alle und die Alten denken, diese Jungchen? (rire) Ja, die Augenhöhe zu behalten, das ist die Herausforderung, die Empathie Sache » (Architecte allemande spécialisée dans l'accompagnement d'habitat participatif)



Pour les bailleurs et les communes, l'implantation d'habitat participatif dans les quartiers est également un moyen de diversifier les profils d'habitants. En effet, les participants à des projets d'habitat participatif sont, en majorité, caractérisés par un capital social et intellectuel important (S. Bresson et Labit 2017). De plus, les résidences vivantes et bien entretenues participent à l'image positive du bailleur.

## 2. Des logements pour seniors autonomes

### 2.1. *Les Logements familiaux adaptés*

Certains logements du parc existant ont subi des transformations ou des installations de nouveaux équipements pour faciliter le maintien à domicile et le quotidien de personnes vieillissantes en leur sein. Ils sont présents sur l'ensemble du parc de logement et peuvent être complétés par des aménagements des parties communes intérieures et extérieures pour faciliter l'accès au logement. Le parc familial existant est et restera la typologie d'habitat la plus usuelle par les personnes vieillissantes au vu du ratio de logements spécialisés rapporté au poids démographique des 60 ans et plus. Une part du parc existant est transformé pour faciliter le quotidien de ces habitants résidants. On parle de 1,5 à 9% du parc de logement adapté, selon les sources et le Pays (Cnav et Anah 2013; KfW 2019a; Center for Ageing Better 2021; Naumann et Oswald 2020). Nous présentons différentes stratégies de bailleurs suivies par les caractéristiques de ces logements familiaux adaptés. Nous terminons sur la vision du maintien à domicile et de la perte d'autonomie que cette forme d'habitat transmet.

#### 2.1.1. Exemples de logements familiaux adaptés issus du terrain

---

Stratégie de réhabilitation de DogeWo21 en Allemagne

*Résumés des entretiens avec le directeur, les deux responsables de l'accompagnement des personnes vieillissantes, et des partenaires associatifs du bailleur.*



43Dortmund, 18/08/2021, MIR.  
Adaptation des parties extérieures après  
réhabilitation

Le bailleur communal de Dortmund a pris conscience du vieillissement des locataires de son parc il y a une vingtaine d'années. Des échanges avec des acteurs du vieillissement et de l'adaptation des logements comme *la Verein für Gemeinwesen und Sozialarbeit Kreuzviertel e.V.*<sup>213</sup> de Dortmund ont été organisés. En 2015, une stratégie globale d'entreprise a été définie et il y a été décidé de réaliser des travaux d'accessibilité à la libération des logements du rez-de-chaussée et du premier étage ou lors de travaux de réhabilitation énergétique des bâtiments. Les travaux prévus concernaient l'installation d'une douche avec bac plat, l'adaptation des sanitaires et la réhabilitation de la cuisine. Si le standard des *barrierenfreien Wohnungen* ou *barrierenarmen Wohnung* de l'organisme de normalisation DIN<sup>214</sup> ne sont pas toujours réalisables dans l'existant, la politique de l'entreprise a été de faire autant que possible. Ainsi, il y a été préféré l'installation d'une rampe d'accès aux immeubles trop pentus pour la certification DIN plutôt que d'exclure le bâtiment du programme. Huit ans après le début de la stratégie, les 10% de logements adaptés attendus ont été atteints selon les acteurs. L'offre de logements adaptés reste malgré tout limitée en nombre, ce qui rend difficile pour les personnes d'un quartier de déménager dans un logement adapté en son sein. Les travaux d'adaptation étant une décision du bailleur, les locataires n'ont pas subi d'augmentation de loyer à la différence des travaux réalisés suite à une demande d'adaptation.

Dans le cadre de la *Pflegekasse*, l'aide aux soins et mesures d'amélioration de l'habitat (*Pflegehilfsmittel und wohnumfeldverbessernde Massnahmen*) de 5000 euros, (généralement pour la transformation de la salle de bain) est attribuée aux bénéficiaires de la *Pflegeversicherung*. L'adaptation du logement dépend de son acceptation par l'organisme DogeWo21 qui fait intervenir des techniciens et responsables de la politique senior pour évaluer l'augmentation des loyers que cela représenterait. Si les travaux sont considérés comme impossibles par le bailleur, une proposition de mutation peut être proposée au locataire. Les logements adaptés de DogeWo21 sont loués à tout public indépendamment de leur âge ou niveau de mobilité afin

<sup>213</sup> <https://www.kreuzviertel-verein.de/>

<sup>214</sup> Norme de l'institut allemand des normes pour l'accessibilité de l'habitat qui liste les caractéristiques techniques d'un bâtiment d'habitation et de logements accessibles DIN 180402

d'éviter la vacance locative ou les mutations au cours de la carrière résidentielle des personnes. Le bailleur défend une approche de logement adapté à tous les âges de la vie.

#### Stratégie d'adaptation d'un bailleur régional anglais Onward Housing Group

Le bailleur régional Onward est propriétaire de 35 000 logements, dont 3 800 spécialisés. L'adaptation des logements généraux et spécifiques aux besoins d'accessibilité des habitants est réalisée sur demande des habitants. Le bailleur réalise un devis des travaux d'adaptations nécessaires et possibles, en lien avec les communes si une personne dédiée (généralement un.e ergothérapeute) y est présente. Les adaptations proposées varient selon les besoins de la personne et les possibilités du bâti. L'installation de douches, barres de maintien et rampes d'accès sont communes. Si le logement ne peut être adapté en raison du bâti ou des capacités de la personne, une mutation est proposée vers une offre de *independent living (sheltered homes ou extra)*. Les mutations ne sont pas imposées, mais permettent selon le discours du bailleur la libération de grands logements. Les conditions d'adaptation et leur financement varient d'une commune à l'autre rendant une systématisation des pratiques difficiles pour ce bailleur installé sur près de 57 communes. Ainsi, le bailleur finance les adaptations en fonds propres et sans augmentation de loyers, ou en mobilisant les *Disability Facility Grants*. Les sommes versées par les communes varient selon le niveau de dépendance de la personne, des politiques et des ressources de ces dernières. Les coûts d'adaptation peuvent être couverts à 100% par la commune ou que très partiellement. Les petits aménagements peu coûteux sont réalisés directement par les équipes de techniciens des bailleurs (barres de maintien, toilettes rehaussées...) pour éviter des démarches longues pour de faibles subventions.

#### Le Label HSS® en soutien aux stratégies d'adaptation des bailleurs français

Le label HSS a été développé en 2005 par l'association de Recherche et Développement DELPHIS et quatre SA HLM<sup>215</sup>. Son objectif est de proposer une solution d'adaptation des logements aux seniors « autonomes »<sup>216</sup> adaptée à une gestion locative de masse. Il se base sur quatre cahiers des charges portant sur les adaptations physiques standardisées des logements au vieillissement dans les logements collectifs et individuels dans l'existant et le neuf et sur un cahier des charges de services aux locataires seniors. Des mesures organisationnelles sont également proposées pour la mise en place et le suivi du label. Les organismes rentrent dans une démarche de labellisation en achetant une licence à DELPHIS leur donnant accès aux cahiers des charges, à des outils et à des réunions de réseau. L'organisme licencié choisit différents engagements optionnels en fonction de sa stratégie et de son territoire. Une version plus avancée, Habitat Senior Services Plus, permet aux bailleurs de valoriser les services proposés en interne ou par des partenaires, allant au-delà de la

<sup>215</sup> Les Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) et Société Anonyme d'HLM (SA d'HLM) désignent le même type d'organismes.

<sup>216</sup> Selon la grille d'évaluation de la perte d'autonomie AGGIR, il s'agit des GIR 5 à 6. Ces personnes ne nécessitent pas d'adaptation personnalisée liée à un handicap.

gestion locative classique HLM (DELPHIS, 2020). La démarche de l'entreprise est validée, au terme d'un audit, pour 3 ans par un Organisme Tiers Indépendant (OTI) agréé par DELPHIS. Il s'agit d'un Instrument de l'action publique de type normatif régulant les pratiques des acteurs (Borraz 2005a; Harbaugh, Maxwell, et Roussillon 2011; Ille-Roussel 2020).

### 2.1.2. Description des logements familiaux adaptés

Les logements familiaux représentent la majorité du parc de logement des bailleurs sociaux. Le terme français de logement familial qui décrit ces logements « ordinaires » (Nowik et al. 2011) nous informe sur les objectifs et destinataires attendus du logement social : les familles<sup>217</sup>. Si la majorité du parc de logement social en Europe a été construit dans les années 1960 à 1980 (Scanlon, Whitehead, et Fernández Arrigoitia 2014), le parc financé est régulièrement réhabilité et les normes de construction évoluent. Certains logements du parc existant ont subi des transformations ou des installations de nouveaux équipements pour faciliter le maintien à domicile et le quotidien de personnes vieillissantes en leur sein. Des logements ont été adaptés suite à une demande et au besoin d'un locataire occupant vieillissant ou selon la volonté d'un bailleur au regard de sa stratégie de développement et des spécificités techniques du logement. Le logement familial adapté peut être réservé, une fois adapté, à un nouveau locataire âgé ou ouvert à tout demandeur, indépendamment de son âge ou de sa condition physique. Les adaptations peuvent être réalisées en fonction de l'habitant à un moment T, mais s'inscrivent généralement dans une liste limitée d'adaptation.

#### Quelle forme architecturale ?

Ces logements se caractérisent par une adaptation des normes de l'habitat accessible au bâti et aux contraintes du bailleur. Les logements familiaux adaptés ne rentrent généralement pas dans la catégorie des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite. Les bailleurs créent, ainsi une catégorie autre que logement accessible dans leur base de données. Les bailleurs français les intitulent par exemple « logement PA », « Logement canne », « logement HSS » à la différence de « logement PMR », « logement PH ». Un logement familial adapté correspond *a minima* dans les trois pays à un logement avec une douche au bac plat, à la pose de barre de maintien dans le logement et pour accéder au logement ainsi que la pose de w.c. rehaussés.

*27 Types d'adaptations standards visibles au sein du parc de logement social européen*

Adaptations et équipements au vieillissement :

<sup>217</sup> En Allemand le terme de *Mehrfamilienwohnungen* traduisible par logements pour plusieurs familles qui décrit l'habitat collectif, défend une idée similaire.

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Adaptations primaires :       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Douche (à bac plat)</li> <li>- Rampe d'accès au logement/ immeuble</li> <li>- Barre de maintien au sein du logement</li> <li>- Toilettes rehaussées</li> </ul> |
| Adaptations complémentaires : | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Installation d'ascenseur</li> <li>- Élargissement des circulations et portes</li> <li>- Travail des sols</li> <li>- Éclairage</li> </ul>                       |
| Adaptations supplémentaires   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Élévation des prises électriques</li> <li>- Chemins lumineux</li> </ul>  |

Les logements adaptés conservent les équipements et transformations à travers les relocations. En plus des logements, les parties communes sont équipées de rampes d'accès, de système d'ouverture facilités voire d'ascenseur. On retrouve ces logements adaptés dans les quartiers d'habitations anciens de plus d'une vingtaine d'années. Des logements des années 2000, non pensés sous l'angle de la perte d'autonomie ou répondant à des standards considérés comme trop faibles peuvent avoir déjà été adaptés. Si, les résidences plus récentes facilitent la transformation des logements, les résidences en préfabriqués et les logements anciens compliquent les transformations. Les transformations représentent un investissement économique pour le bailleur. Les bailleurs rencontrés dans le cadre des entretiens et de notre activité de consultante parlent d'un coût de transformation d'environ 5 000 euros pour une salle de bain à 8 000 euros pour une transformation plus globale du logement (Ille-Roussel 2020). Le coût de l'adaptation des parties communes revient en moyenne à 25 000 euros par entrée d'immeuble et s'inscrit généralement dans des programmes de réhabilitation plus globaux.

Qui sont les habitants ?

Le logement familial adapté a la spécificité de s'adresser à la fois à des locataires occupants, à des personnes âgées du parc social souhaitant ou nécessitant de changer de logement ou pour des demandeurs externes au parc social. Si le critère de sélection d'un nouvel entrant dans un logement familial adapté peut être l'âge, le choix d'adapter un logement suite à la demande de son occupant peut dépendre de différents critères : son âge, son niveau d'autonomie, ses ressources financières, le loyer appliqué et les caractéristiques physiques du logement. Ainsi, un logement social en étage a moins de chance d'être adapté qu'un logement au rez-de-chaussée ou au premier étage par un bailleur. Les adaptations peuvent dépendre de la capacité financière des locataires à couvrir les coûts de la transformation et/ou la possibilité d'augmenter les loyers.

Qui sont les acteurs de ces habitats ?

Si les habitants peuvent souhaiter l'adaptation de leur logement, les travaux d'équipement et de transformation dépendent du bailleur. Les travaux peuvent, sous condition d'accord du propriétaire bailleur, être réalisés par les locataires<sup>218</sup>. Le coût des travaux est supporté par les bailleurs dans le cas de stratégies globales, tout en pouvant avoir une répercussion sur les loyers comme dans le cas de travaux d'amélioration de l'habitat. Dans le cas de modifications des logements à la demande des habitants vieillissants, les bailleurs peuvent conditionner les travaux d'une participation financière des locataires à une augmentation des loyers et/ou la mobilisation d'aides individuelles à l'autonomie (APA en France, *Pflegehilfsmittel und wohnumfeldverbessernde Massnahmen* en Allemagne, *Deasability Facility Grants* en Angleterre). Enfin, les bailleurs profitent de soutiens financiers publics et extra-publics pour couvrir ces travaux et rendre leurs parcs plus accessibles (André et Ille-Roussel 2021). Ces aides leur sont directement destinées, telles les subventions à l'adaptation des caisses de retraite en France et les crédits de la banque de développement allemande (KfW) (André et Ille-Roussel 2021), ou sont versées aux habitants en perte d'autonomie.

La France, l'Allemagne et l'Angleterre : quel développement ?

Les bailleurs sociaux français profitent d'un outil financier, l'abattement de TFPB en contrepartie de travaux d'accessibilité de leur parc existant de plus de 25 ans ce qui permet de massifier et généraliser les adaptations. Les bailleurs sociaux anglais ont la particularité de gérer un parc d'habitat individuel de maisons familiales d'un étage qui complexifie leur adaptation. Enfin, les bailleurs allemands conçoivent les logements adaptés comme étant adaptés à tous les âges de la vie et participant à l'amélioration généralisée du parc de logement (André et Ille-Roussel 2021).

### 2.1.3. Vision de la vieillesse : permettre aux locataires encore autonomes de rester à domicile

Un maintien à domicile limité par les ressources du bailleur et des locataires

Les adaptations du parc de logement familial s'inscrivent dans une politique de maintien à domicile des locataires en place. Les bailleurs paraissent défendre, à travers leur politique d'adaptation, la possibilité pour les locataires de rester dans le logement auquel ils s'identifient grâce à des travaux plus ou moins importants. L'adaptation de l'existant est vue

---

<sup>218</sup> Des logements sont adaptés directement par les locataires avec la pose de douche par exemple dans des maisons individuelles. On propose de ne pas les intégrer à la typologie, car les bailleurs ne reconnaissent pas leur présence. S'ils connaissent l'existence de processus d'auto-construction sans accord préalable, il n'est pas officialisé et généralement dénigré par le discours officiel.

comme la solution pour des personnes aux ressources limitées. La réponse technique est moins coûteuse que les services d'accompagnement ou de soin. À travers une offre de logement familial adapté, les bailleurs participent à l'image de seniors attachés à leur lieu d'habitation et faisant partie intégrante des locataires du logement social.

#### Personnes autonomes, mais devant justifier d'une perte d'autonomie

Si les logements familiaux adaptés permettent aux personnes qui en bénéficient de rester plus longtemps dans leur logement et de rester intégrées au quartier, ils ne permettent pas un maintien dans les lieux à vie. Ainsi, les logements adaptés s'adressent, selon les bailleurs, à des personnes autonomes avec ou sans aide ponctuelle. Les contraintes physiques existantes des bâtiments conditionnent leur adaptation et la ressource qu'ils représenteraient pour les habitants. Des stratégies d'adaptation des bailleurs comme celles soutenues par le label HSS® affichent une approche préventive de la perte d'autonomie en ciblant des personnes vieillissantes encore autonomes afin de ralentir ou atténuer la perte d'autonomie. Les bénéficiaires de ses adaptations sont catégorisés par ces politiques comme âgés et concernés par la perte d'autonomie. Leur âge reste la condition d'adaptation. L'habitant est âgé avant d'être locataire. En excluant les personnes en perte d'autonomie les bailleurs se désresponsabilisent des réponses à apporter à la perte d'autonomie. Cependant de nombreuses adaptations par leurs financements ou processus de sélection nécessitent de justifier de la perte d'autonomie. On observe une situation ambiguë avec des stratégies qui s'inscrivent dans des approches préventives de la perte d'autonomie et des processus et instruments politiques qui permettent le maintien à domicile qu'à partir du moment où la perte d'autonomie est déclarée.

#### Une amélioration du bâti

Enfin, les bailleurs allemands afin d'éviter la vacance du parc considèrent l'adaptation des logements familiaux comme partie intégrante de l'amélioration du bâti et un gain concurrentiel. Tous habitants, quel que soit leur âge profitent d'un logement adapté. Ce positionnement apparu durant les dernières années fait suite à des obligations légales et du lobby des acteurs du handicap. En souhaitant améliorer l'ensemble des logements, le maintien à domicile, ou dans leur quartier, des personnes vieillissantes sera facilité. Les personnes vieillissantes, tout de même favorisées dans l'attribution de ces logements, n'ont pas à justifier de leurs besoins qui paraissent banalisés.

### *2.2. Des logements indépendants conçus pour un public vieillissant*

Les logements indépendants pour seniors vieillissants sont des logements conçus et construits pour un public âgé. La configuration des logements tout comme les équipements qui les composent permettent leur accessibilité et la réalisation des activités du quotidien par les personnes en perte d'autonomie avec ou sans l'intervention de personnes extérieures. Ils ont été construits au fur et à mesure des années et sous-entendent un déménagement lors

de la vieillesse. Comme pour les typologies précédentes, nous présentons, tout d'abord des exemples issus des terrains anglais, français et allemand avant de soumettre une description générale de la typologie. Nous finissons sur les représentations de la vieillesse que proposent ces formes d'habitat.

### 2.2.1. Exemples de logements indépendants conçus pour un public vieillissant issus du terrain

#### Bungalows

*Informations issues des observations de terrain du 14 octobre au 5 novembre 2021, entretiens avec des responsables de l'habitat senior de bailleurs anglais et documents d'entreprises.*



44 Bolton, 21/10/2021, MIR. Panneau ballon interdit et rampes d'accès

Les bungalows anglais sont de petits logements individuels du T1 au T3 de plain-pied en bandes réservés aux 55 ans et plus. Cette forme architecturale côtoie les maisons familiales à un étage dans les quartiers d'habitation des villes de *Greater Manchester*. Elles sont différenciables en fonction de leur période de construction.

Les bungalows

apparaissent dès les années 1950 pour loger les personnes âgées pauvres des communes et continuent à être construits aujourd'hui. Ils sont facilement identifiables, dans le paysage urbain, par leurs rampes d'accès blanches et les aménagements aux abords des logements. Les logements plus récents, conçus sans marches à l'entrée, s'identifient de la rue surtout par leur forme architecturale. Ils sont de taille réduite, construits majoritairement en U autour d'un espace vert avec des bancs devant les entrées. Des panneaux interdisant les jeux de ballons aux couleurs des bailleurs sont plantés au milieu des espaces verts. La réservation de ces habitats aux plus de 55 ans est justifiée par leurs équipements spécifiques. Une déspecialisation du logement par la commune est aujourd'hui nécessaire pour l'entrée dans les lieux d'un habitant, de moins de 55 ans. Les nouveaux bungalows répondent aux critères de construction et d'aménagement des *lifetime home* et la partie M du Building Regulation sur les standards d'habitat (Hammond 2021, 84).

Les *independent living Bungalows* sont équipés de systèmes de téléassistance et de veille opérée par *Bolton at Home*. Le bailleur est propriétaire et gestionnaire d'un service de téléassistance, *care line*, héritée également de la municipalité. Ce service d'appels hebdomadaires et de téléassistance revient à 5 £/ semaine aux locataires du bailleur et n'est pas couvert par les *Housing Benefits*.



### Béguinages (social)

*Informations issues des entretiens avec différents représentants du bailleur, locataires, visites de terrain et site internet<sup>219</sup>.*

Le bailleur Habitat du Nord est connu par les communes du département comme un constructeur et gestionnaire de logements pour seniors et est propriétaire de nombreux « béguinages » à travers le département.

À Hautmont a ainsi été construite une résidence de 19 logements individuels de type T2, d'environ 51m<sup>2</sup>, au T3, d'environ 67m<sup>2</sup>, répartis en trois bandes en forme de U avec en leurs centres un parking goudronné. Les maisons ont une entrée principale donnant sur la place de la résidence et une baie vitrée donnant sur un jardin individuel vers l'extérieur. Les logements de plain-pied suivent les standards Personnes à Mobilité Réduites (PMR) avec des espaces de circulation permettant le passage d'un fauteuil roulant, une douche à l'italienne, l'absence de ressauts au sein du logement... L'ensemble immobilier est « résidentialisé » par des grilles et un portail électrique. La formation architecturale en U avec des entrées de logements qui se font face est pensée pour faciliter les rencontres et créer les échanges sans les imposer. La réponse proposée au vieillissement et au maintien à domicile passe par une architecture adaptée et sécurisante. Les logements présentés, ici, facilitent également l'intervention d'aidants au quotidien auprès des personnes.

Les habitants rencontrés apprécient ces logements individuels « confortables » et plus adaptés à la « réception des petits enfants qu'en appartements ». Des liens de voisinage s'observent au sein de la résidence entre habitants. Une locataire, arrivée depuis 3 mois, appelle, ainsi, le bailleur pour ses voisins en cas de réclamations.

Le béguinage tel que décrit dans cette opération s'éloigne de la notion de vie en commun et de collectif de celles des premiers béguinages de religieuses âgées dans le Nord de la France (Leenhardt et al. 2022). Si certaines résidences « béguinages » d'habitat social associent la présence d'une « hôtesse » en charge d'animation sociale à cette forme architecturale, elle est rare et le service n'est pas pérenne. En effet, le service d'animation devant être dissocié du bail de logement et ne pouvant pas être obligatoire (voir chapitre 9), les habitants peuvent à tout moment refuser le service et ses coûts. Dans le cas des résidences de béguinage avec services nous observons une autre catégorie d'habitat pour senior : l'habitat accompagné. Cette catégorie est analysée à la page 319.

Ces opérations, plébiscitées par les maires qui « veulent tous leur petit béguinage » comme l'explique un élu d'EPCI, deviennent moins nombreuses suite à l'augmentation du coût du foncier et des équilibres difficiles dus au nombre réduit de logements.

### Les Camus bas<sup>220</sup>

<sup>219</sup> Habitat du Nord : <https://www.habitatdunord.fr/fiche-patrimoine/avenue-du-general-leclerc-hautmont>

<sup>220</sup> (Mission Bassin Minier Nord-Pas de Calais s. d.) : <https://bassinminier-patrimoinemondial.org/lhabitat-minier/>



45 Lens, 22/09/2021, MIR. Camus du bas

Les Hauts-de-France accueillent des résidences de « Camus ». Le processus des camus adopté par les houillères en 1954 désigne une forme de production et de construction de logements qui assemble des panneaux de béton préfabriqués en usine. Ce procédé permet la construction de logements d'un à deux étages en une quinzaine de jours. Des

petits individuels de type T2 et T3, « les camus bas » sont construits pour loger les retraités et veuves des industries et mines du Nord de la France. Des colonies de camus sont ainsi construites à proximité des maisons des mines et « camus hauts » à étage pour les familles, tout comme aux pieds de résidences d'habitat collectifs. Si la majorité des quartiers de Camus ont été détruits ou sont en cours de destruction, la colonie de « camus bas » des musiciens à Lens, propriété de Maisons et Cités, a été réhabilitée et se caractérise par de petites maisons entourées de jardins en graviers. Ces maisons accueillent de nombreuses personnes âgées malgré leur étroitesse et l'existence de marches en extérieurs et intérieures. (*visite de terrain le 22/09/2021*)

### 2.2.2. Vision de la vieillesse et des habitants : personnes âgées autonomes préventives

#### Logement adapté, mais nécessitant un déménagement

Les logements indépendants conçus pour un public vieillissant sous-entendent un déménagement à « l'âge de la vieillesse ». Ils ciblent des locataires encore jeunes, capables de se projeter dans un nouvel habitat et environnement, car ils ont compris que l'avancée en âge rendait les déménagements plus complexes. Le maintien dans les lieux a lieu une fois rentré dans un logement adapté. La vieillesse nécessiterait donc une typologie spécifique de logement, ce qui automatiquement exclut ces habitants vieillissants du parc plus généraliste et familial en leur attribuant des besoins et attentes auxquels un logement familial ne peut pas répondre. Les logements conçus pour les personnes âgées sont accessibles et sécurisants. Ils participent à la politique d'anticipation des chutes, de la perte d'autonomie et du besoin d'être rassuré. Cette offre d'habitat participe à l'homogénéisation des représentations que nous portons sur les personnes vieillissantes.

Entre logement adapté à tous les âges de la vie et logement ciblé à destination des personnes vieillissantes

Les logements accessibles peuvent être, comme nous l'avons vu dans la partie précédente, associés à une cohorte, à partir de 55-65 ans, ou ouverts à n'importe quel âge. En proposant ces logements à tous les âges de la vie, deux idées majeures sont défendues en Allemagne. Tout d'abord, la perte d'autonomie ne serait pas réservée à la vieillesse, mais peut surgir à tout âge pour une période plus ou moins courte. Ainsi, permettre aux habitants d'un logement d'y naître et y mourir est une approche fondamentalement différente du maintien à domicile. Le bâti et le modèle d'attribution permettent aux habitants d'être acteurs de leur lieu d'habitation, de se projeter et d'aménager les logements au cours de leur vie et de leurs besoins. L'approche de logement adapté à tous les âges de la vie est défendue également par le *lifetime bulding* (Ogg et al. 2010) où les logements modulables déstigmatisent les aides et équipements techniques dont bénéficient ces logements.

Critère de sélection du public : âge et perte d'autonomie (contrôlé)

Ces logements conçus pour des personnes vieillissantes intègrent donc la perte d'autonomie dans leur modèle. Ils s'adressent à la fois à des seniors jeunes et autonomes capables de se projeter et aux seniors en début de perte d'autonomie dont le logement actuel est une entrave au "bien vieillir" pour des raisons économiques, de santé, de mobilité... Les bailleurs poussent ainsi les mutations vers ce type de logement des locataires en place dont le logement ne peut être adapté à la hauteur du besoin de la personne. Les personnes en perte d'autonomie peuvent être accompagnées par le bailleur au cours de leur déménagement. Les bailleurs perçoivent ces locataires comme vulnérables, nécessitant un soutien technique. Ces logements ne s'adressent cependant pas, aux personnes dont la perte d'autonomie est trop importante et nécessiterait la présence régulière d'un aidant. Ainsi dans l'esprit des gestionnaires ces logements doivent permettre à leurs futurs habitants de gagner en autonomie (ou le rester plus longtemps) et doivent être une « ressource » pour l'habitant. À partir du moment où l'habitat peut être un obstacle, un danger, le demandeur est trop dépendant et l'offre de logement inadaptée. On retrouve les mêmes représentations qu'avec l'habitat adapté.

### 2.3. Des habitats intergénérationnels

L'habitat intergénérationnel désigne un habitat spécialement conçu pour favoriser les échanges entre les ménages de différentes générations logeant au sein d'une résidence. Ces échanges sont pensés à travers des espaces partagés et/ou l'organisation d'activités au sein de la résidence. Nous allons voir dans les exemples qui vont suivre des exemples d'habitat, où la notion d'âge est centrale, et qui ciblent des personnes souhaitant ce lien social. Après avoir présenté des exemples français et allemands, nous proposons une typologie de cette

forme d'habitat à la mode avant d'interroger la catégorie sociale de la personne âgée qu'elle diffuse.

### 2.3.1. Exemples d'habitat intergénérationnel issus du terrain

#### Résidence Les Maisons de Marianne

*Résumé réalisé à partir d'entretiens informels avec des bailleurs sociaux partenaires de l'entreprise « Les maisons de Marianne » et des représentants de l'entreprise dans le cadre d'un salon professionnel. Leur site internet<sup>221</sup> a également été analysé.*

Les maisons de Marianne sont des habitats intergénérationnels développés par une entreprise de promotion immobilière détenue par un acteur de l'immobilier coté en bourse. Elles seront au nombre de 35 fin 2023 et sont présentes, majoritairement, en Île-de-France, dans le Nord, le Pas-de-Calais et la Région PACA. Les maisons de Marianne désignent un modèle architectural de résidences regroupant une centaine de logements du studio au T4 autour d'espaces partagés « de convivialité ». Ces espaces sont des salles d'activités, des espaces extérieurs partagés ou des salles « bien-être » permettant l'intervention de professionnels. Les logements sont conventionnés en PLS, PLUS ou PLAI selon les résidences. En s'appuyant sur la loi ASV de 2016, les logements adaptés au vieillissement sont réservés aux plus de 60 ans et les autres typologies s'adressent, dans l'esprit des concepteurs, « aux jeunes, couples, familles, [seniors], parents isolés, personnes en situation de handicap... ». L'entreprise propose également pour deux ans un service d'animation, de mise en relation avec les acteurs locaux et de veille sociale vis-à-vis des publics âgés vulnérables durant les deux premières années du projet. Des partenariats avec des organismes de service à domicile et des logements fonctionnels sont valorisés.

Les maisons de Marianne se présentent comme des habitats « conçus pour développer l'autonomie et le lien social », le lien intergénérationnel et la lutte contre l'isolement mettant ainsi les enjeux liés au vieillissement au centre de l'habitat. Cet habitat doit permettre « l'intégration des habitants » grâce aux activités « élaborées par la coordinatrice avec le soutien des résidents, du bailleur et des partenaires ». Les habitants sont destinataires des services sur lesquels ils sont consultés et « encouragés à participer ». Les publics à qui s'adresse ce type d'habitat sont listés et catégorisés, ce qui sous-entend des attentes et besoins propres à chaque groupe et des interactions particulières entre ces catégories sociales. Ainsi, les activités et atouts des résidences sont associés à certaines typologies d'habitants. Les images de personnes vieillissantes (morphologie physique, assises ou avec présence de déambulateur sur la photo) sont associées aux termes de « rencontrer, échanger, entraider », « prendre soin de soi », « garder la forme » et présentées comme bénéficiaires d'un service. Les enfants sont eux associés aux termes de « partager son savoir », « explorer », « agir pour l'environnement » dans une posture d'action et de découverte. Les futurs habitants sont accompagnés et informés sur l'avancement de la construction sans pour

---

<sup>221</sup> <https://www.maisonsdemarianne.fr/nos-engagements-rse/>

autant participer à la définition des besoins. Une approche bottom-up est défendue. L'habitat est résumé sur leur site internet comme suit :

*« Les Maisons de Marianne développent depuis 2008 un concept innovant et précurseur de logements intergénérationnels solidaires, adaptés au bien-vivre ensemble et au maintien à domicile des personnes âgées. En collaboration avec les collectivités et les bailleurs sociaux, la société propose un habitat solidaire participatif et inclusif encourageant le lien social grâce à un accompagnement et une animation faisant largement appel aux habitants. » site internet des maisons de Marianne*

Ce modèle d'habitat est proposé aux bailleurs sociaux qui achètent en VEFA les bâtiments et bénéficient de deux ans d'animation sociale de leur résidence. Au bout de deux ans, ils peuvent contracter avec l'association Marianne Solidarités l'intervention d'un service similaire. Les coûts sont portés par les bailleurs ou financés par des subventions ou appels à projets. Les maisons de Marianne communiquent sur leurs financeurs institutionnels et parlent d'absence de coûts supérieurs pour les locataires.

*« Nous signons des partenariats avec des institutions afin d'obtenir des financements complémentaires dans le domaine de la santé et du vieillissement pour contribuer à la pérennité des actions ».*

Malgré un produit immobilier soumis à la législation liée à la VEFA qui considère la participation des bailleurs sociaux à la conception du bâti comme un détournement du recours aux marchés publics selon l'article L.261-3 du CCH (Guerrini, Torredemer, et Dupré 2019), le promoteur promeut une co-construction dans la phase amont du projet avec les bailleurs sociaux et les collectivités territoriales. Des partenariats promoteurs – bailleurs sociaux se développent comme le montrent les marques blanches comme « *Clésence by les maisons de Marianne* ». Le couple promoteur-bailleur social démarche conjointement les communes en s'appuyant sur les différentes préoccupations des élus : les quotas de logement social, les coûts de la dépendance et de l'animation sociale pour les communes.

Logement intergénérationnel : exemple de l'association génération et culture dans le Département du Nord

L'habitat intergénérationnel et les colocations intergénérationnelles sont cités comme exemples d'habitats intéressants dans le département du Nord. Cela s'explique par la présence active de l'association *générations et cultures* sur le territoire du Nord<sup>222</sup> qui réalise un fort lobby auprès des différents acteurs (et de partenariats). Tout comme la présence du modèle des colocations intergénérationnelles dans l'environnement médiatique avec des films, reportages courts. De plus, le modèle plaît. Il est assez simple pour permettre la projection. Une association, telle *générations et cultures* dans le département du Nord, joue un rôle d'entremetteur entre l'habitant et le jeune. Les bailleurs sociaux informent les locataires de la démarche et acceptent la sous-location pour les personnes de plus de 60 ans. La part de l'habitat social dans les colocations intergénérationnelles reste cependant faible :

<sup>222</sup> Générations et Cultures : <https://generationsetcultures.fr/>

pour rappel, les plus de 60 ans sont en France, seulement 11% à vivre dans un logement social. Un responsable national du réseau national cohabilis des colocations intergénérationnelles parle de « niche dans la niche ». Cependant on a une forme d'habitat qui dépend seulement du choix de l'habitant.

#### Quartier intergénérationnel Lünen : Nachbarschaftliches Wohnen WBG

Données recueillies sur le terrain le 12/08/2022, à travers des entretiens avec des acteurs de la coopérative d'habitat WBG Lünen en charge de la gestion locative et de l'accompagnement social tout comme avec la responsable de la politique senior de la commune de Lünen. Des documents de travail, présentations PPT et le plan du projet ont également été mobilisés.



46 Plan de l'opération réalisé par le bureau d'architecture Weiss + Wessel en 2008

Le quartier d'habitat « entre voisins » a été construit en bail emphytéotique sur un terrain de 9 721 m<sup>2</sup> appartenant à la paroisse protestante locale. Une cinquantaine de logements a été construite autour d'une maison paroissiale par la coopérative d'habitat WBG Lünen. Ce quartier neuf est sorti de terre en 2010 après près de 3 ans de construction et conception.

Ce quartier est composé de dix maisons familiales individuelles aux rez-de-chaussée accessibles aux personnes à mobilité réduite dont sept sont conventionnées afin de répondre au besoin en logements sociaux individuels pouvant accueillir de grandes familles. À proximité de ces maisons, 43 logements sont construits dans quatre bâtiments distincts. Un bâtiment accueille des *Wohnen mit Service*, un habitat accompagné avec en son rez-de-chaussée un logement transformé en local commercial pour une entreprise d'aide à domicile. Cet espace permet d'accueillir les habitants dans le cadre

d'animations régulières comme des cafés ou des jeux de cartes pour les seniors. Des immeubles avec des logements de tailles différentes permettent d'accueillir des familles et des personnes âgées. 22 logements médicalisés sont réunis dans une petite institution, similaire à une petite unité de vie française (voir page 335), pouvant accueillir des personnes

atteintes de démences ou de maladies chroniques. Si sept logements individuels sont conventionnés avec des loyers à 4,80 euro/m<sup>2</sup> sans les charges, les autres logements sont des logements locatifs privés avec des loyers à 8,00 €/m<sup>2</sup>. Le service d'animation hebdomadaire proposé par l'entreprise d'aide à domicile (*Heliand*) est compris dans le loyer. Enfin, un « *Gästeparlement* » est partagé entre tous les habitants en cas de visite.

Le projet d'habitat a évolué au cours de sa création, mais regroupe cinq acteurs majeurs : la coopérative d'habitat pour la maîtrise d'ouvrage, la gestion des logements locatifs et l'organisation du projet, la paroisse protestante propriétaire du terrain et souhaitant une nouvelle maison paroissiale ouverte sur le quartier, l'organisme médico-social *5 Wände* pour la gestion des logements médicalisés, l'entreprise d'aide à domicile *Pflegebüro Wopker* et l'assistance à maîtrise d'usage dans les pratiques participatives *Wohnbund Beratung NRW GmbH*. Durant la phase de développement du projet, plusieurs rencontres ont été organisées (au moins 5) permettant la constitution d'un pré-cahier des charges pour l'habitat des seniors, les espaces communs, les logements intergénérationnels et familiaux. Les personnes âgées dépendantes logées dans les petites unités n'ont pas participé aux discussions, mais ont été représentées par le gestionnaire. La rencontre préalable des futurs habitants entre eux a permis la création d'un sentiment de collectif.

Ce processus de concertation avec les habitants a été plébiscité par les acteurs locaux comme la mairie et le secteur de l'habitat. La coopérative d'habitat a reçu un prix de la fédération des acteurs de l'habitat et de l'immobilier (VdW). Cependant, ce processus a été long et compliqué retardant de 6 mois le début des travaux et n'a pas été réitéré par la suite. La communication en amont auprès des habitants est valorisée, mais les interlocuteurs de la coopérative chargée de l'accompagnement social et de la gestion locative parlent d'un changement de mode en termes d'habitat. De plus, si les nouveaux habitants sont informés de l'aspect intergénérationnel du quartier, aucune dynamique particulière n'est en place et le bailleur considère un essoufflement des échanges. Les espaces extérieurs de gymnastique douce pour les seniors ne sont pas utilisés malgré une demande initiale des habitants. Des activités régulières sont organisées par différents acteurs de la commune dans les espaces paroissiaux auxquels les habitants peuvent participer. Le quartier est cependant attractif comme le montre la liste d'attente pour un logement sur la résidence.



47 Lünen, 12/08 2022, MIR. Salle communale et espaces extérieurs

### 2.3.2. Description de l'habitat intergénérationnel

L'habitat intergénérationnel désigne, dans le secteur de l'habitat social, un habitat spécialement conçu et pensé pour favoriser les échanges entre les ménages de différentes générations logeant au sein d'une résidence. Ces échanges sont pensés à travers des espaces partagés et/ou l'organisation d'activités au sein de la résidence. Si la mixité générationnelle impulsée peut avoir lieu au sein même d'un logement social avec la colocation intergénérationnelle, cette forme d'habitat reste rare dans le logement social.<sup>223</sup> L'habitat intergénérationnel décrit une opération d'habitat à l'échelle d'un immeuble, d'une résidence ou d'un quartier (pâté de maisons) avec des logements indépendants. Les espaces partagés et communs sont conçus pour forcer la rencontre<sup>224</sup> entre les habitants en facilitant leur appropriation, avec des degrés différents selon les pays<sup>225</sup>. Les locaux communs permettent la réalisation d'activité pour et par les résidents afin de créer du lien social (Gauneau, Labarchède, et Tapie 2022). Ces espaces peuvent être gérés par les habitants eux-mêmes, des organisations externes locales comme la mairie, des associations ou encore la paroisse locale. Les jardins partagés de plus en plus présents dans ces opérations sont vus comme un lieu d'interaction et d'intégration. Si en Allemagne et particulièrement en NRW, l'habitat participatif est appelé habitat intergénérationnel (*Generationsübergreifendes Wohnen*), car il regroupe des ménages de compositions variées et des collectifs d'habitants souhaitant conserver une mixité d'âges, tous les habitats participatifs ne sont pas intergénérationnels et inversement (Labit 2016; Leenhardt 2017). En effet, ce modèle ne dépend pas de la participation active des locataires et d'une approche de co-construction comme résumé dans le tableau suivant. L'habitat intergénérationnel à la différence d'une résidence de logement familial ordinaire propose un accompagnement humain ou des espaces dédiés.

#### Un habitat, pour qui ?

Les habitants sont encouragés, voire incités, à participer au bon voisinage à travers des chartes intergénérationnelles (Torres 2020) à la vie de la résidence à travers une approche

<sup>223</sup> Les cohabitations intergénérationnelles entre deux générations qui ne se suivent pas ou d'adultes ne sont pas évoquées par les bailleurs. Cette forme familiale de cohabitation n'est pas considérée, voire critiquée comme une forme de suroccupation ou un usage inadapté du logement (Champy 1991). La relocation de familles de trois générations vivant dans des maisons individuelles, dans le cas de la rénovation urbaine à Valenciennes, est considérée comme hors normes et problématique par les gestionnaires locaux. La présence de plusieurs membres d'une même famille dans un immeuble et une résidence va être associée au terme de « mafia ».

<sup>224</sup> *Encounter* en anglais

<sup>225</sup> Si les bailleurs allemands valorisent l'appropriation spontanée des espaces communs par les habitants, les bailleurs français le voient comme une mauvaise utilisation des espaces et une possible source de nuisance et de trouble de voisinage. Les bailleurs anglais l'ont peu abordé dans les entretiens, ce qui peut s'expliquer par un parc majoritairement d'individuels.



top-down. Ils sont destinataires de services et d'animation. Le modèle est conçu en amont par le bailleur seul ou avec des partenaires et les futurs habitants sont interrogés sur des aspects prédéfinis du projet d'habitat. On parle plus de concertation que de participation et les locataires sont clients d'un service et destinataires d'un habitat plus qu'acteurs de la vie de la résidence (Arnstein 1969; Fijalkow et Maresca 2020; Hammond 2021, 22). Ce modèle souhaite répondre aux attentes et besoins des différentes générations qui sont standardisés, voire stigmatisés.

Qui intervient dans ces habitats ?

Les acteurs intervenant dans un habitat intergénérationnel sont le bailleur et généralement un organisme extérieur en charge de l'animation sociale. En France, on observe l'intervention de promoteur dans la constitution, la standardisation et l'essaimage de cette forme d'habitat à travers des modèles types. L'habitat intergénérationnel est une forme d'habitat récente que l'on retrouve dans les quartiers d'habitat neuf. Les terrains à proximité de services sont également favorisés pour permettre aux personnes d'être autonomes (Gauneau, Labarchède, et Tapie 2022). Au regard de l'intérêt que les communes et les institutionnels (comme les paroisses) portent à ce type d'habitat, il permet l'accès à des terrains convoités ou municipaux à prix réduit. Les mairies sont intéressées par ce modèle d'habitat social qui permet de loger les citoyens âgés et occuper les jeunes, selon un promoteur d'habitat intergénérationnel. L'habitat intergénérationnel répond à l'imaginaire du vivre ensemble et des liens entre générations sans avoir l'aspect abstrait, voire inquiétant, de l'habitat participatif (D'Orazio 2021) et du logement social (Fauconnier 2019). Ainsi, si l'habitat intergénérationnel est présenté comme un atout pour les quartiers, il ne nécessite pas forcément pour exister d'un environnement favorable et de la ville. Les liens sociaux sont pensés en son sein, tout comme les services nécessaires pour les réaliser.

Quelles difficultés de développement ?

La limitation du temps de conception de l'habitat, et donc de participation des habitants, permet d'accélérer la durée du projet et la livraison de la résidence et d'en faciliter l'attribution. Les nouveaux entrants n'ont pas à adhérer à un projet d'habitat participatif, mais seulement d'habitat intergénérationnel, sans réelles contraintes. L'habitat intergénérationnel est financé tel l'habitat ordinaire social. Dans le cadre des différents projets sociaux des résidences, les bailleurs et leurs partenaires demandent des fonds à des acteurs publics comme les départements, les *Länder*. Ils sollicitent des acteurs privés comme les fondations dans le cadre d'appels à projets ou programmes de subvention. Ces fonds peuvent à la fois participer à l'investissement de ces résidences et financer la totalité ou une partie de l'animation de ces résidences.

La France, l'Allemagne et l'Angleterre : quel développement ?

Sur le terrain étudié, l'habitat intergénérationnel n'est pas présent en Angleterre. L'exemple des colocations intergénérationnelles ou *Gramies Homes* dans le jardin ont été

évoquées dans les échanges avec les professionnelles du vieillissement et de l'habitat, mais en tant que bonnes pratiques venant de l'étranger ou vues à la télévision. En Allemagne, le terme englobe les projets d'habitat participatif alors qu'en France, l'habitat intergénérationnel est la forme d'habitat qui a remplacé l'habitat participatif auprès des acteurs de l'habitat. Nous allons étudier ces situations dans le chapitre 9 de la thèse.

*28 Les différences entre l'habitat participatif et l'habitat intergénérationnel*

|                            | Habitat participatif  | Habitat intergénérationnel   |
|----------------------------|---|--|
| Public accueilli           | L'âge est un critère parmi d'autres, de sélection des habitants   | Les habitants sont choisis selon leur âge afin d'obtenir une mixité de générations   |
| Rôle des habitants         | Les habitants participent et influencent la définition du projet d'habitat<br>Les habitants participent directement et en autonomie à la gestion et l'animation de la résidence<br>Les habitants ont tendance à participer au choix des nouveaux entrants | Les habitants sont consultés avant la livraison sur leurs besoins et projections<br>Les habitants sont encouragés à participer aux activités proposées par le bailleur ou ses partenaires<br>Les habitants sont encouragés à proposer des activités dans le cadre pensé dans le projet initial |
| Rôle du collectif          | Collectif d'habitants conscient de son rôle<br>La gestion de l'habitat fonctionne par le groupe<br>Collectif qui doit se réinventer au fur et à mesure des années<br>Le collectif est en échange avec le bailleur   | Le bailleur souhaite créer un collectif autour de son projet d'habitat<br>Les habitants sont encouragés individuellement à participer au bon voisinage et échanges au sein de la résidence   |
| Image de l'habitant senior | Personne engagée dans son habitat   | Personne bénéficiaire et participant au bien vivre ensemble de son habitat   |

2.3.3. Vision de la vieillesse et des habitants : La personne âgée comme catégorie sociale

Logement adapté contre l'isolement

L'habitat intergénérationnel est pensé pour des personnes âgées dont le logement actuel n'est pas adapté et crée un sentiment d'isolement.

Une catégorie sociale : la personne âgée

L'habitat intergénérationnel en souhaitant toucher différentes populations, catégorisées selon la forme du ménage et l'âge, adopte les représentations schématiques de ces publics. En ce qui concerne les personnes âgées, on retrouve deux catégories : la catégorie des jeunes seniors qui ont du temps pour la société, qui proposent ou profitent d'activités.

Leur quotidien doit être actif pour prévenir la perte d'autonomie. Ils sont destinataires de messages de prévention. On les imagine tout de même restreints dans leur mobilité et surtout intéressés par l'échelle de la résidence et du quartier (Bigo 2017). La deuxième image les associe à un public encore plus vulnérable, isolé et à l'autonomie restreinte. Ils sont les premiers destinataires des services et animations. Ils sont vus comme bénéficiaires d'un accompagnement. Ils participent à l'enrichissement des liens de voisinage et du lien social par leur présence, mais il n'est pas attendu d'eux qu'ils en soient acteurs. La simple présence de personnes âgées paraît répondre à ce besoin. L'avancée en âge transforme les habitants d'acteurs à participants, puis de clients-usagers à bénéficiaires (Hammond 2021, 21). L'âge et la perte d'autonomie renforcent ce phénomène comme le montre l'absence de personnes dépendantes aux discussions sur le quartier intergénérationnel à Lünen où la voix des habitants a été portée par un professionnel. On retrouve ici les discussions autour de la limite de la participation et auto-décision lorsque la dépendance devient importante (Pichler 2020; Labarchède 2021).

Enfin, les personnes âgées sont présentées comme le miroir aux jeunes. Les premiers sont sages et sources de savoir quand les seconds sont curieux et pleins de vitalité (Gauneau, Labarchède, et Tapie 2022). Les personnes vieillissantes sont associées à l'image du grand-père et de la grand-mère. Cette complémentarité entre jeunes et vieux à l'air d'être acceptée sans discussion. Ce qui renforce l'idée d'une catégorie sociale à part et institutionnalisée qui n'est pas discutée par les professionnels de l'habitat.

### 3. Des logements pour seniors vieillissants en perte d'autonomie

#### 3.1. *Des habitats accompagnés*

Les habitats accompagnés sont des logements ou ensembles de logements accessibles associés à une aide humaine pour faciliter le quotidien et le maintien à domicile de personnes vieillissantes en perte d'autonomie physique légère. Cette catégorie regroupe des modèles institutionnalisés, dans les trois pays, comme les résidences autonomes et l'habitat inclusif en France, les *Sheltered Homes* en Angleterre ou encore le *Betreutes Wohnen* en Allemagne. Nous présentons rapidement ces quatre modèles d'habitat et leurs spécificités que nous illustrons avec des exemples, toujours issus de notre terrain. À partir de ces modèles, nous proposons une typologie d'habitat accompagné. Enfin, nous terminerons par interroger l'image de la vieillesse et de la perte d'autonomie qu'elle diffuse.

##### 3.1.1. Exemples d'habitat accompagnés issus des typologies nationales et du terrain

## Des modèles d'habitats français

Pour le cas français, l'habitat accompagné regroupe différents types d'habitats comme les résidences autonomes (ex : logements-foyers) et l'habitat inclusif. Ce grand groupe se décline en différents modèles. Même si la majorité de ces habitats est constituée de logements indépendants et d'espaces communs, on peut y retrouver des modèles d'habitat telles les pensions de famille. À la différence d'un logement ordinaire, le maintien à domicile est considéré comme étant possible grâce à l'intervention ou la présence de personnes extérieures. Le groupe peut également jouer un rôle dans le maintien à domicile comme l'explique Anne Labit (Labit 2016) mais son rôle reste secondaire aux yeux des bailleurs. Ainsi on retrouve dans le cas français des modèles d'habitat qui peuvent être du logement ou de l'hébergement.

### Résidence autonomie

Les résidences autonomes de moins en moins nombreuses (Devaux 2020) sont décriées par les bailleurs sociaux qui n'y jouent que le rôle de propriétaires des lieux. Elles sont gérées par des acteurs publics ou associatifs du médico-social (voir chapitre 1). Ce sont des résidences de logements indépendants accessibles à partir de 60 ans et ouvertes aux personnes autonomes (GIR 6 et 5)<sup>226</sup>. Elles peuvent accueillir, selon la loi, des personnes en situation de perte d'autonomie (Gir 4 et 3) à condition d'avoir des partenariats avec des EHPAD et SSIAD. Les habitants profitent d'une présence en continu et d'une liste de services au choix allant du repas au ménage. Les logements sont conventionnés en logement social PLS, ce qui explique l'implication des bailleurs sociaux. Les résidences autonomes résultent généralement de commandes de collectivités locales qui souhaitent favoriser leurs administrés (Devaux 2020). L'âge des personnes étant un critère d'entrée, les habitants de ces résidences sont tous des nouveaux entrants aux ressources modestes venant de tous types de secteurs. Cet habitat est associé à de l'habitat collectif.

### Habitat inclusif

Parallèlement aux résidences autonomes, le secteur de logement social français voit se développer, depuis les années 2010 et particulièrement les années 2020 suite à la loi ELAN, des projets d'habitat inclusif ou d'habitat regroupé et accompagné. Ces habitats regroupent, environ, 8 locataires de logements indépendants autour d'espaces communs qui partagent un projet de vie animée par une personne extérieure à l'habitat. Cette forme d'habitat permet d'avoir accès à un financement pour l'animation du projet commun ainsi que la mise en commun des aides financières individuelles pour l'autonomie des personnes qui le souhaitent. Cette forme d'habitat s'adresse aux personnes en début de perte d'autonomie (GIR 6 à 4). Cependant seules les personnes en GIR 4 ont droit à une aide personnelle à

---

<sup>226</sup> Voir tableau 166

l'autonomie (Service-Public.fr 2023b). (Service-Public.fr 2023). Ce type d'habitat, défini par la loi, peut être proposé en location directe par le bailleur ou en intermédiation locative. Dans le cas de l'intermédiation locative, une association assermentée par le département est locataire des logements et son agrément l'autorise à sous-louer ces logements à des personnes qui rentrent dans les conditions d'accès du logement social tout comme les conditions d'autonomie. Dans le cas de l'intermédiation locative, le gestionnaire est en charge de la sélection des futurs locataires permettant ainsi une pré-rencontre entre les futurs habitants. Cette forme d'habitat est, après un temps d'interrogation, actuellement plébiscitée par les bailleurs, les collectivités territoriales et les associations. Cette effervescence peut s'expliquer par la présence de financements publics. Nous reviendrons dans le chapitre 9 sur la transformation de cet habitat à travers son institutionnalisation.

#### Hapa émergence à Valenciennes

*Résumé issu de l'entretien d'une chargée de projet de l'association « La vie devant soi », des représentants du bailleur propriétaire et sur le site internet de l'association.*

L'association *la vie devant soi* est gestionnaire d'habitat adapté, partagé et accompagné (HAPA) ou inclusif selon la loi ELAN de 2018. Elle gère plusieurs habitats, dont un habitat composé de 8 logements indépendants de type T2, dans un immeuble neuf livré en 2021 à proximité de la gare de Valenciennes du bailleur SIGH. À ces 8 logements est associé un local collectif au rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitat social d'un autre bailleur. 3 de ces 8 logements sont adaptés selon les normes PMR et avec des meubles de cuisine modulables. Les habitants de cet habitat sont accompagnés par un animateur de vie partagée pour l'organisation d'activités au sein de l'espace commun et à l'extérieur et pour la réalisation de leur propre projet de vie. Les habitants par cet accompagnement de 30 heures par semaine sont amenés à proposer des activités aux autres habitants ou au voisinage, comme des cours de guitare ou de pâtisserie. L'animateur de vie partagée a pour responsabilité de créer des liens avec les acteurs locaux associatifs pour intégrer au mieux l'habitat dans son environnement. Les habitants nécessitant des aides à domicile (*care*) bénéficient de l'intervention d'une association d'aide à domicile qui mutualise ses interventions permettant ainsi une présence régulière et un accompagnement adapté selon les besoins du jour. L'association est locataire des logements et espaces partagés qu'elle sous-loue aux habitants grâce à son agrément d'intermédiation locative. Les habitants de l'HAPA sont rentrés dans les logements en passant par l'association qui a la possibilité de choisir les locataires sous conditions de ressources. Les habitants de l'HAPA ont des profils divers et rentrent dans les catégories d'habitants listés par la loi ELAN. Leur autonomie limitée peut être due à une lésion cérébrale, à un handicap physique ou à l'âge. Ils bénéficient ainsi de l'aide personnalisée à l'autonomie pour les plus de 60 ans ou de la PCH (Prestation de compensation du handicap). Ils sont originaires du territoire et étaient logés dans différents segments de parc. Les aléas de la livraison de nouvelles résidences complexifient l'attribution des logements en ne facilitant pas la projection dans les logements.

Le projet a vu le jour grâce à la mise en relation de la direction autonomie du Département du Nord, du bailleur SIGH et de l'association *la vie devant soi*. Ils ont bénéficié d'une aide à hauteur de 15 000 euros pour l'ingénierie de projet du Département. La SIGH était en 2021

en fin de construction d'une résidence neuve et intéressée par l'habitat inclusif. L'arrivée tardive de *la vie devant soi* dans le projet ne lui a pas permis de participer aux discussions et au choix des équipements et a nécessité la recherche d'un local collectif à proximité. Les logements ont été transformés après construction afin de les rendre accessibles à des personnes en fauteuil roulant. Les coûts portés par l'association auraient été plus faibles s'ils avaient été planifiés dès la construction. L'association peut par son statut associatif et la taille de sa structure faire appel à différents types de financement, dont ceux de la fondation de France pour les travaux d'aménagement et d'équipement.

## Des modèles d'habitats anglais

### Sheltered Homes

En Angleterre, l'habitat accompagné désigne les *sheltered homes*, *sheltered bungalows* et s'inscrit dans les *supported homes programm* pour *l'independent living*. Les *sheltered homes* désignent une forme d'habitat développée dans les années 1960 en Angleterre, similaire aux logements-foyers (Robinson et Wilson 2021). Ils sont constitués de logements individuels reliés à des espaces partagés communs à l'ensemble des habitants de la résidence. Ces espaces communs sont de grands salons et salles d'activité. Une cuisine et laverie commune peuvent également être présentes. Les logements sont attribués à partir de 55 ans à des personnes correspondant au plafond de ressources du logement social. Ces personnes peuvent venir de tous les secteurs. Selon l'âge des *sheltered homes*, les standards d'accessibilité des résidences et des logements varient fortement, mais on y retrouve dans l'ensemble un système de téléassistance ou d'appel d'urgence. À travers les charges de services, il est possible aux bailleurs anglais de financer la présence régulière d'un.e responsable de résidence qui accompagne les résidents dans les démarches liées au logement et s'assure que tout va bien. Un service de veille (*good morning call*) est, généralement, organisé par le.a gestionnaire de la résidence. Il ou elle organise des événements réguliers afin de favoriser le lien social et identifier les difficultés. Elle accompagne les locataires dans l'organisation d'évènement et mobilise des acteurs du quartier pour animer des événements. Si comme dans le cas des résidences autonomie l'accompagnement à la perte d'autonomie à travers des services d'aide à domicile n'est pas envisagé, les habitants sont libres d'être accompagnés au sein de leur logement par l'organisme d'aide de leur choix.

Ces habitats sont financés comme du logement social classique et peuvent profiter de subventions des communes, ou l'accès à des terrains. Si les activités relevant de la gestion locative sont couvertes par les charges, les systèmes de veille sociale ou de téléassistance ne sont pas pris en charge par les « *housing benefits* » ou « *universal credit* ». Les activités proposées prennent la forme de bénévolat, sont financées par la participation des habitants eux-mêmes ou encore à travers des activités tierces comme la vente de repas. Les bailleurs tout comme les groupes d'habitants peuvent également faire des demandes de sponsorat

auprès des acteurs économiques locaux ou faire des demandes de subventions auprès des acteurs du tiers-secteur.

Shetered housing scheme: Crompton Court,, Onward Home



48 Bolton, 21/10/2021, MIR. Entrée du Sheltered Home Crompton Court

*Informations issues d'une visite de la résidence et de discussion avec des représentantes du bailleur Onward Homes, le 02/11/2021.*

Onward limited est propriétaire d'une résidence d'habitat accompagné

(*Sheltered housing scheme*) construit en 1986, à proximité d'un arrêt de bus dans un quartier d'habitat un peu excentré de Bolton. La résidence regroupe 38 appartements, de type T2 et équipés d'un système de téléassistance, autour de grands salons partagés. La résidence est sécurisée par un système de vidéo-surveillance, un interphone et des grilles. Elle donne accès à un parking et à des espaces verts partagés. Une chambre d'amis est également présente dans la résidence. Les logements sont aujourd'hui petits et inadaptés au regard des standards actuels et les espaces communs avec moquette, tapis et gros sièges, un peu désuets.

Une *scheme manager* est présente en semaine pour accompagner les habitants dans leurs démarches liées à l'habitat, pour gérer l'intervention des techniciens, faire le relais avec les autres services du bailleur et animer la vie de la résidence. Elle intervient ainsi en cas d'impayés de loyers. Elle s'assure tous les matins que les résidents ont bien pressé le bouton de la téléassistance. Elle organise des cafés du matin entre habitants autour de jeux de société ou activités ludiques, soutient les habitants dans l'organisation d'activités et sert de lien avec les acteurs locaux pour l'organisation de rencontres au sein de la résidence. Ainsi, elle organise des évènements avec les écoles et crèches locales aux moments des fêtes de l'année comme Noël ou Halloween pour favoriser les échanges intergénérationnels, car « les enfants pourraient être les arrière-petits-enfants des résidents » ! L'entreprise Testo propose des pochettes cadeaux aux habitants à Noël suite à des démarches de la *scheme manager* et les bénévoles de l'association nationale Age UK proposent des activités au sein de la résidence. Une *wellbeing specialist* de l'organisme Onward qui intervient dans l'ensemble des résidences de type *independent living* réalise des séances de gymnastique sur chaise et accompagne des groupes d'habitants dans le montage de projets spécifiques et la recherche de financement.

La *wellbeing specialist* a également mis en place un projet de jardin partagé grâce à un appel à projets d'une hauteur de 1000£.

Selon les représentantes du bailleur, les habitants qui rentrent dans la résidence sont des personnes à la recherche d'habitat accessible après un accident et un séjour à l'hôpital ou plus sécurisé. Les résidents peuvent, indépendamment de leur âge, être très actifs et gagner en autonomie grâce à l'habitat accompagné. Ainsi la responsable de la politique senior de Onward raconte l'anecdote d'une dame, qui après avoir emménagé a acheté son premier calendrier. La résidence est populaire comme le montrent l'absence de vacance et l'entrée de onze nouvelles personnes durant les périodes de confinement.

Les loyers appliqués sont de type *social rent* auxquels s'ajoutent les *services charges*, des *personnel charges* pour la présence de la *scheme manager* et le coût de la téléassistance de 3£/semaine. En effet si le modèle des *social rent* permet l'application de charges collectives qui couvrent, dans le cas de cette résidence les coûts communs de l'électricité, seuls les logements conventionnés comme *independent living* peuvent se voir appliquer des *personnel charges*. Le passage à des compteurs indépendants est critiqué par les représentants des bailleurs qui le voient comme une possible source d'angoisse pour les habitants et le risque que les habitants ne se chauffent pas suffisamment.

## Des modèles d'habitats allemands

### Betreutes Wohnen ou Wohnen mit Servicen

En Allemagne, on parle de *Betreutes Wohnen* ou de *Wohnen mit Servicen*. À la différence des habitats précédemment cités, cette forme d'habitat n'est pas standardisée ou encadrée par la législation et s'applique à la fois au logement privé et au logement public subventionné (Naumann et Oswald 2020). Les résidences de *Betreutes Wohnen* avec des logements sociaux, sont généralement des opérations mixtes. Cette forme d'habitat se développe, depuis les années 2000, poussée par le financement de services d'aide à domicile par la *Pflegekasse* et une vision des personnes âgées comme public aux ressources financières (Pichler 2020). Les *Betreutes Wohnen* sont composés de logements indépendants du T1 au T2, généralement liés à des espaces partagés avec cuisine. Ils sont similaires aux résidences autonomes ou résidences services en France. Cela désigne donc des logements, répondant aux critères modernes d'accessibilité, ouverts aux personnes vieillissantes, généralement autonomes. En plus de leur contrat d'habitat, les résidents signent un contrat minimal d'accompagnement et de veille sociaux avec un organisme d'accompagnement social au rôle similaire des gestionnaires anglais des *sheltered homes*. Ils sont, à la différence des bailleurs anglais, issus du secteur médico-social et du *care*. Ces acteurs y voient les moyens de gagner de nouveaux contrats d'aide à domicile. En effet, les locataires peuvent s'ils le souhaitent souscrire à plus de services ou continuer à bénéficier des services de leurs précédents prestataires. En NRW, un label de *Betreutes Wohnen* a été développé pour tenter d'encadrer cette appellation et standardiser les services associés à ce type d'habitat.



### Betreute Wohnen in Unna, UKBS



*Informations issues d'une visite de l'immeuble avec des représentants du bailleur UKBS, une représentante de l'organisme de care le 21.08.2021, des entretiens semi-directif avec ces mêmes personnes.*

49 Unna, 21/08/2021, MIR. Betreutes Wohnen. Vue du jardin et des balcons

Cette résidence de *Betreute Wohnen* a été construite par le bailleur UKBS, en

2009, regroupant 32 logements adaptés et accessibles pour les 60 ans et plus. 30 des logements sont financés par des crédits publics et conventionnés. Les loyers sont autour de 6€/m<sup>2</sup>. Ces logements de type T2 et T3 de 46 m<sup>2</sup> à 68m<sup>2</sup> ont tous une salle de bain adaptée avec un balcon ou un jardin, en plus d'un emplacement à la cave pour le lave-linge. Ces logements sont dans un immeuble de deux étages, accessibles par un ascenseur et des coursives. Ils donnent accès à une grande salle commune avec une cuisine et un jardin où un concert a été organisé par le bailleur à destination des locataires durant l'épidémie de Covid. Au rez-de-chaussée du bâtiment, se trouvent les locaux de l'entreprise d'aide à domicile. En plus de ces espaces communs classiques, une salle de bain avec baignoire a été construite pour permettre à chaque habitant de se relaxer, mais elle n'est pas utilisée. Les habitants des logements peuvent participer une fois toutes les deux semaines à un événement organisé par une animatrice sociale d'un organisme d'aide à domicile, la *Firma Busch*, ou en période de pandémie profiter de visites ou d'appels individuels. L'animatrice sociale incite également les habitants à proposer des activités comme des barbecues en extérieur. Les espaces communs sont utilisés par les habitants pour « renforcer le collectif » ou en période de covid pour accueillir des campagnes de vaccination. La présence et l'accompagnement des habitants par l'entreprise *Busch* représentent un coût supplémentaire au loyer pour les habitants d'environ 35 euros/mois. Les habitants peuvent également souscrire à un accompagnement plus poussé auprès de l'entreprise. L'approche « *all inclusif* » a été refusée par le bailleur, car ne correspondant pas forcément aux besoins des habitants. L'entreprise a été retenue au vu de son implantation au sein de la ville.

Les habitants ont été sélectionnés pour 50% au regard de leurs besoins en logements adaptés et l'autre moitié tirée au sort à partir d'une liste de plus de 100 demandeurs. La commune a un droit de réservation (*Belegungsrecht*) sur certains logements. Le conventionnement des logements n'a pas été un frein à leur occupation. Les nouveaux entrants ont pu faire appel au contrat préférentiel passé entre le bailleur et une entreprise locale de menuiserie pour installer des cuisines neuves adaptées au logement. Les habitants de la résidence rencontrés lors de la visite de l'habitat ont eu l'air de bien connaître la responsable de l'accompagnement

social du bailleur tout comme la représentante du *Pflegedienst* en charge de l'animation dans la résidence. Les habitants se sont approprié les espaces de passage comme les coursives avec du mobilier pour se rencontrer entre voisins. La salle commune et les activités qui s'y déroulent ne sont pas visitées de la même manière par tous. Plus les personnes sont éloignées de la salle, moins elles l'utilisent. Les représentants des bailleurs parlent de dynamiques de groupe propres à chaque aile du bâtiment.

Cette résidence est labellisée par le label *Betreutes Wohnen* de NRW. Le bailleur municipal UKBS a fait le choix de la certification afin de communiquer sur la qualité des logements conventionnés auprès des institutionnels et des communes.

### 3.1.2. Description de l'habitat accompagné

Les habitats accompagnés sont des logements ou ensembles de logements accessibles associés à une aide humaine pour faciliter le quotidien et le maintien à domicile de personnes vieillissantes en perte d'autonomie légère. Il s'agit de logements indépendants qui répondent aux critères d'accessibilité. Ces habitats accompagnés peuvent être soumis à des législations particulières qui fixent des standards. Ainsi, et à la différence de l'habitat ordinaire pour personnes vieillissantes, les habitats accompagnés sont regroupés et organisés autour d'espaces partagés qui permettent la participation de tous et toutes les habitant.e.s. Ces salles communes sont pensées comme des salons ou des salles d'activités et peuvent être accompagnées d'une cuisine collective. Les espaces extérieurs partagés sont également plébiscités. Ces lieux partagés sont soit réservés aux habitants de la résidence, soit ouverts aux personnes du quartier dans le cadre d'animations (Leenhardt 2017; Labit 2018). On peut ainsi retrouver au sein d'une même résidence plusieurs types d'espace partagés : restreints et ouverts sur le quartier (D'Orazio 2021). Les habitants sont conviés à des moments conviviaux autour de repas, de jeux, d'activités manuelles, sportives ou encore lors d'animations de prévention de la perte d'autonomie.

Qui sont les habitants ?

Ces habitats s'adressent avant tout à de nouveaux entrants encore autonomes, qui souhaitent déménager et anticiper des besoins futurs ou en début de perte d'autonomie. Les services d'aide à domicile ne sont pas nécessaires ou souhaités par tous les habitants. Ils apparaissent comme un service en plus de la veille sociale, elle, incluse dans l'habitat accompagné. Différents niveaux d'accompagnement peuvent être proposés selon les modèles et les projets.

Qui sont les acteurs de ces habitats ?

Le bailleur de logement social est le propriétaire du bâti, il peut également être gestionnaire des logements ou en laisser la gestion à des acteurs spécialisés dans l'accueil des

personnes vieillissantes. L'accompagnement dans le logement est ainsi réalisé par le bailleur ou un acteur du médico-social. Les activités d'animation du quotidien sont à l'initiative du gestionnaire (bailleur ou non) ou sous-traitées à des acteurs payés ou bénévoles. Les habitants peuvent également proposer des animations dans certaines résidences, comme en Angleterre. Les services à domiciles sont toujours proposés par les partenaires du médico-social des bailleurs.

Quelles sont les limites rencontrées par le secteur ?

Cette forme d'habitat se différencie de la suivante par sa prise en compte limitée de la perte d'autonomie. Si les logements permettent l'intervention de soignants à domicile et d'aide à domicile, elle est considérée comme ponctuelle. On s'adresse à un public « encore autonome », mais cette séparation entre public autonome ou non autonome est floue. L'identification de la perte d'autonomie élevée nécessite des contrôles réguliers auxquels les bailleurs peuvent être amenés à participer. Le terme allemand de *Betreutes Wohnen* (d'accompagnement par le logement) à *Services Wohnen* ou *Wohnen mit Services* (logement avec service) caractérise ce changement d'approche. On passe de l'accompagnement à services à un client, ce qui renforce cet aspect de personne autonome, libre de son choix. En outre, plus l'accompagnement est important, plus le prix global de l'habitat l'est aussi avec, en plus du loyer, le coût des services. À travers ces formes d'habitat se crée une mise en relation avec des acteurs du service et de l'aide à domicile, *du care professionnel*, par l'habitat. Le rôle des différents acteurs et fonction sont séparés tout comme les différents contrats.

En conclusion, on observe des habitats pensés comme une alternative à l'habitat ordinaire, sans pour autant être nécessairement accessibles et sans être de l'habitat médicalisé. On est bien dans l'habitat intermédiaire défini par Laurent Nowik et ses collègues (Nowik et al. 2011). Cependant, la dépendance continue à faire peur et être la raison des départs de ces habitats. Enfin, la ville s'introduit dans la résidence à travers des services aux habitants, grâce aux salles communes qui permettent la réalisation d'activités sur place.

### 3.1.3. Vision de la vieillesse et des habitants : Des personnes vulnérables qui vont perdre leur autonomie

Logement adapté, mais nécessitant un déménagement

L'habitat accompagné matérialise l'idée qu'il faut que vieillesse se passe et qu'un déménagement dans un logement dédié est nécessaire. L'entrée dans cet habitat est conditionnée par l'âge de la personne. L'offre de logements, inégalement répartis sur le territoire, particulièrement en milieu rural, entraîne souvent le départ des habitants de leur quartier (Devaux 2020).

### Une personne en perte d'autonomie (observée ou à venir)

Ces logements ont pour objectif de limiter et contrôler la déprise des personnes en proposant des logements qui facilitent l'accès au quartier. Les animations permettent aux personnes de rester actives et l'accompagnement et la prévention d'identifier à temps les troubles qui peuvent venir. Les personnes âgées sont donc perçues sous l'angle du risque de la perte d'autonomie, qu'il soit réel ou non. Même si cet habitat est conçu pour répondre aux vulnérabilités identifiées liées à l'âge, le risque de la « grande dépendance » du « *Hochalter* » est trop grand et les personnes du 4ème âge sont exclues. Cet habitat cible, si l'on traduit en chiffres, la tranche d'âge des 70 ans (Pichler 2020).

### Personnes âgées destinataires du lien social et actrices d'offres à destination de leurs pairs

En plus du risque de perte d'autonomie, on associe à ce public un risque d'isolement et un besoin d'accompagnement et d'écoute. Les personnes âgées visées par l'habitat accompagné sont bénéficiaires d'animation de lien social, qu'elles apprécient et souhaitent. Elles sont, avant tout, bénéficiaires et clientes de ces animations. Elles peuvent, cependant, proposer des animations et s'engager dans la vie de la résidence, mais leur action paraît limitée à leurs pairs. Si la vie de la société rentre dans les résidences à travers l'intervention de personnes du quartier, des écoles du quartier, les personnes âgées logées dans l'habitat accompagné n'apparaissent pas actrices ou engagées dans le quartier à la différence de l'habitat participatif. Leur engagement s'arrête à la porte de la résidence. Une certaine déprise est acceptée et un décalage entre les attentes des personnes et celles de la société se matérialise.

## 3.2. Habitats accompagnés et avec soin (ou care)

L'habitat accompagné et avec du *care* désigne un ensemble de logement ou espaces privés auxquels sont associés à la fois un accompagnement dans le logement comme dans le cas de l'habitat accompagné et une offre de *care* pour faciliter le maintien à domicile des résidents<sup>227</sup>. Cette forme d'habitat se différencie de l'habitat accompagné par un accompagnement au sein du domicile comme nous allons le voir avec les exemples de formes d'habitat institutionnalisés de l'*extra care* anglais et de *PflegeWG* ou colocation de soin allemand. Après avoir présenté des exemples du terrain, nous proposons une typologie générale de l'habitat accompagné avec *care* avant de réfléchir aux représentations de la vieillesse comme processus de perte d'autonomie.

---

<sup>227</sup> Nous faisons le choix du terme anglais « care » pour éviter à la fois la confusion avec la notion d'accompagnement social ou accompagnement à la vie dans le logement qui correspond à une relation de gestion locative renforcée comme nous le verrons dans le chapitre 10 et de celle de soin qui est en langue française associée au soin médical.

### 3.2.1. Exemples d'habitat accompagnés et avec care issus des typologies nationales et du terrain

#### Des modèles d'habitats anglais

##### Extra Care

L' *Extra Care* est un modèle d'habitat anglais pour personnes vieillissantes popularisé et institutionnalisé par le Ministère de la Santé anglais au début des années 2000 (Darton et al. 2012). L' *Extra Care* est développé pour permettre aux personnes de rester le plus longtemps dans un logement indépendant et adapté. Il est présenté comme une alternative aux hébergements médicalisés pour personnes âgées *residential care home* ou *nursing home*. Il est caractérisé par des logements indépendants (T1 au T2) connectés à la téléassistance dans une résidence sécurisée avec des espaces partagés (voire des commerces et services extérieurs). Ces résidences de logement social adapté sont réservées aux 55 ans et plus avec des revenus compris dans les barèmes du logement social. Trois types de seniors sont ciblés selon leur perte d'autonomie : la première catégorie de personnes regroupe les personnes autonomes. Elles peuvent être intéressées par des logements accessibles, un cadre rassurant et des espaces favorisant le lien social pour lutter contre l'isolement. La deuxième catégorie est composée de personnes engagées dans un processus de perte d'autonomie. Elles nécessitent une aide régulière. Enfin, le troisième groupe est constitué de personnes dépendantes nécessitant un soutien quotidien pour continuer à participer à la vie de la résidence. Elles ne requièrent cependant pas d'un soutien médical continu et d'interventions continues « *on call* ».



Peachment Place, Burry, 6 town Housing

*Informations issues d'entretiens avec la directrice du bailleur, la responsable de la gestion locative, la gestionnaire, une représentante des locataires, la responsable de la politique habitat de la mairie et visite de terrain le 26.10.2021 et sites internet<sup>228</sup>.*

50 Burry, 26/10/2021, MIR. Entrée de Peachment Place

<sup>228</sup><https://www.bury.gov.uk/index.aspx?articleid=17170>  
<https://www.ericwright.co.uk/case-studies/peachment-place-extra-care-facility-bury/>



51 Burry, 26/10/2021, MIR. Couloir accessible avec porte indépendante d'appartements

Peachment Place est un Extra Care construit en 2018 par le promoteur Eric Wright pour la municipalité de Burry. Cette résidence gérée par son ALMO, 6 Town Housing, est composée de 60 logements indépendants et accessibles, dont 14 T2 et 46 T3 sur 2 étages, et d'espaces extérieurs et intérieurs communs. Le bâtiment en fer à cheval permet aux 60 appartements qui ont « leur propre porte d'entrée » comme le précisent les représentantes de 6 Town Housing et de la maire d'avoir accès à des espaces communs en rez-de-chaussée et aux étages. Un bistro accessible aux personnes extérieures à la résidence est présent au rez-de-chaussée ainsi que différents salons et salles d'activités, tout comme une cuisine, une buanderie commune, une salle de soin, un garage à scooters et une chambre pour une personne extérieure. Des espaces communs, mais privatifs ouverts qu'aux résidents et à leurs proches ont été aménagés aux étages. La résidence a été construite sur une friche industrielle à proximité d'espaces verts et en continuité d'un quartier d'habitation. L'opération a été financée par la commune de Burry et des subventions pour la création de logement social. Les loyers appliqués dans la résidence reflètent les politiques de logement social anglais des années 2010 et sont

donc des *affordable rent* (80% des prix du marché) comprenant les charges. Un T2 est loué 172 £/ semaine (environ 764€/mois) et un T3 193£/semaine (environ 860€/mois). En plus du loyer payé, les locataires payent 10£/semaine de *Well being charge*, pour la présence d'un gestionnaire dédié à mi-temps sur la résidence du bailleur social. La *Scheme manager* s'occupe d'accompagner et d'aider les locataires de 55 ans à 102 ans dans tout ce qui touche au logement et d'encourager l'organisation d'animations au sein de la résidence. Elle organise des cafés-rencontres hebdomadaires entre les habitants. Elle a mis en place des cours de dessins après demande des habitants et les accompagne dans l'organisation d'activités par eux et pour eux comme des cours d'écriture, des soirées cinéma... Ils financent leurs activités par une participation financière et recherchent des fonds auprès des acteurs économiques locaux, des acteurs du *third sector* ou des subventions de 6 town housing. La *Scheme Manager* est appuyée dans son activité par une *Well being specialist* qui propose également des cours de gym sur chaise. Ces 800 à 900 € mensuels peuvent être couverts, pour les personnes aux revenus les plus bas, par le *housing benefit* en tant que *supported living* (hébergement) à l'exception des coûts de téléassistance. Le service de téléassistance et de *care* auxquels les habitants peuvent souscrire est proposé par Persona, une ALMO d'aide à domicile de la mairie de Burry. Des salarié.e.s de Persona sont 24h/24 sur place. Ce service de téléassistance qui fonctionne aussi au-delà de la résidence, y est basé assurant une présence 24h/24. Les résidents peuvent faire appel au service Persona ou à un autre fournisseur. Les ressources de Persona ne seraient pas assez importantes pour répondre aux besoins de tous les habitants.

Ainsi, les salarié.e.s de Persona sont responsables du *care*, et de l'accompagnement au sein des unités logements quand les agents de 6 Town housing animent avec les habitants la vie dans la résidence. La gestionnaire de la résidence insiste, au cours de l'entretien, sur le fait qu'une présence permanente ne peut être apportée dans un « *independent living* ». Une représentante des locataires raconte l'histoire d'une de ses amies qui a du mal à se déplacer et qui se sent maintenant bien et en sécurité dans son logement.

## Des modèles d'habitats allemands

### Pflege-WG

En Allemagne les *PflegeWG* ou colocations du soin accueillent 6 à 8 personnes dépendantes, selon les caisses de soin, dans des logements partagés (Leenhardt 2017a). Ces habitats sont généralement dans des logements neufs ou réhabilités afin de permettre à la fois la présence d'espaces privés et communs et l'intervention des différents aidants professionnels et familiaux. Différents modèles juridiques existent concernant la répartition des rôles entre les proches des habitants et les professionnels de l'habitat. Les logements peuvent être en locatif privé ou conventionné. Les bailleurs n'ont qu'un rôle de propriétaire. La vie quotidienne et le travail domestique dans l'habitat reviennent aux proches et au service d'aide à domicile intervenant. Ces services peuvent être privés à but lucratif ou associatif. Le fonctionnement au quotidien de ces habitats est financé en partie par la *Pflegekasse* qui finance l'aide à domicile mutualisée des personnes et à travers les subventions, à l'accompagnement à la vie en commun des *PflegeWG*. La mutualisation des aides peut selon le modèle juridique des *PflegeWG* régulièrement être repensée. Si la *PflegeWG* est portée par l'organisme qui apporte les services de soutien et d'aide à domicile, l'entrée dans l'habitat conditionne l'adoption du service de l'organisme gestionnaire. Ces colocations sont vues par les acteurs institutionnels, les communes et les bénéficiaires comme une alternative au *Pflegeheim* (l'EHPAD allemand).

### PflegeWG du Sozialzentrum

*Informations issues d'entretiens avec la directrice et de la responsable de l'accompagnement social de la Wohlfahrtsverband Sozialzentrum Dortmund.*

le Sozialzentrum e.V propose des logements avec services, un service d'aide à domicile et gère des *PflegeWG*.

Les *PflegeWG* peuvent avoir différentes formes juridiques. Elles peuvent être « *selbstverwaltet* » soit auto-gérée par les habitants et surtout leurs proches ou proposées par un « *Anbieter* », un gestionnaire qui peut être chargé du soin et de l'accompagnement. Ces deux modèles juridiques ont des obligations et modes de financement différents. Ainsi, pour le modèle en *Selbstverwaltung*, le fonctionnement au quotidien de l'habitat doit être décidé et organisé par les habitants et leurs proches. Le service d'accompagnement et

de soin n'a qu'un rôle de prestataire et ne peut participer aux décisions. Le choix d'un prestataire commun pour les services d'aide à domicile voire de soins doit être validé par au moins 80% des parties prenantes et peut donc être changé à tout moment.

Si l'organisme de soin et d'accompagnement est gestionnaire, et propose sous son nom la colocation, les habitants en rentrant dans la colocation acceptent son service de *care* et la mise en commun des aides individuelles à l'autonomie. Ce modèle, selon le point de vue du gestionnaire, facilite la gestion et le contrôle des coûts de l'habitat. Les habitats accueillent entre 8 et 12 personnes dans des maisons individuelles. Les habitants peuvent participer à la vie quotidienne du logement et recevoir des proches à domicile. Pour une maison de 8 personnes, 4 personnes avec des degrés de qualifications différentes interviennent à tour de rôle pour différentes tâches. En jouant sur les qualifications et les salaires, et la mutualisation des interventions, le *Sozialzentrum* souhaite contrôler les coûts. Ils font participer les habitants et les proches aux discussions tout en ayant le dernier mot. L'encadrement de cette forme d'habitat par la loi et son financement public oblige les gestionnaires à réaliser des contrôles de la qualité de l'accompagnement et du logement régulier.

L'accompagnement au quotidien représente une dépense d'environ 1400 euros en 2021. Les PflegeWG dépendance ont des coûts similaires aux institutions médicalisées, mais permettent, en temps normal, un accompagnement plus personnalisé selon les responsables du *Sozialzentrum*. Il est également important selon elles de considérer les loyers et les coûts *du care* en vase communicant. Si les loyers augmentent, le service de *care* se dégradera pour maintenir un coût constant.

### 3.2.2. Description d'habitat accompagné et avec *care*

L'habitat accompagné et avec du *care* désigne un ensemble de logements ou espaces privés auxquels sont associés à la fois un accompagnement dans le logement comme dans le cas de l'habitat accompagné et une offre de *care* pour faciliter le maintien à domicile des résidents<sup>229</sup>. Comme pour la typologie précédente, il s'agit de logements indépendants ou de chambres privées dans le cas d'une colocation, reliés à des espaces communs partagés : espace de vie, salles communes et cuisines partagées. Ces logements sont généralement neufs, une vingtaine d'années au maximum, et répondent aux standards d'accessibilité actuels. L'habitat accompagné et avec *du care* s'adresse à des personnes vieillissantes concernées par la perte d'autonomie plus ou moins directement. Le public ciblé est déjà en perte d'autonomie importante, mais peut également être des personnes autonomes qui souhaitent anticiper leur perte d'autonomie et emménager dans un habitat adapté et à proximité d'un service de veille, d'assistance et profiter de la présence rassurante de professionnels.

---

<sup>229</sup> Nous faisons le choix du terme anglais « care » pour éviter à la fois la confusion avec la notion d'accompagnement social ou accompagnement à la vie dans le logement qui correspond à une relation de gestion locative renforcée comme nous le verrons dans le chapitre 11 et de celle de soin qui est en langue française associée au soin médical.



Qui sont les habitants ?

Les résidents en perte d'autonomie peuvent nécessiter d'un soutien au quotidien. Si l'habitat accompagné et avec soin permet de loger des personnes en situation de dépendance plus importante que dans l'habitat seulement accompagné, la limite de l'accompagnement se pose également dans ce type d'habitat. Certains acteurs parlent d'un accompagnement et d'interventions plusieurs fois par jour, mais pas en continu.

Qui sont les acteurs de cet habitat ?

L'aide à domicile est apportée par des services spécifiques présents 24h/24. Selon les modèles d'habitat, le bailleur est donc seulement propriétaire et/ou gestionnaire. Le gestionnaire peut être un acteur du médico-social et la présence permanente sur les lieux est réalisée par un service d'aide à domicile externe au bailleur. Les habitants, une fois rentrés dans l'habitat, sont plus ou moins libres de choisir le service de maintien à domicile présent dans la résidence. Des services tels que des cafés, coiffeurs peuvent être intégrés à la résidence. On retrouve l'idée de « faire venir la ville », d'intégrer l'habitat à la ville en faisant venir les habitants du quartier à ces nouveaux services ou d'être intégré à la ville par du logement diffus. Ces habitats s'adressent à des personnes en perte d'autonomie, le besoin d'encadrement et de législation apparaît comme étant plus important.

La France, l'Allemagne et l'Angleterre : quel développement ?

Si la *PflegeWG* (colocation de personnes dépendantes) et l'*Extra Care* se développent en Allemagne et en Angleterre, cela s'explique par un cadre législatif et légal qui encadre et guide le développement de ce type d'habitat. En France, les colocations Alzheimer qui sont le pendant français des *PflegeWG* sont limitées à quelques acteurs et territoires, car elles ne rentrent pas dans un cadre national comme nous allons le voir dans le chapitre 9.

### 3.2.3. Vision de la vieillesse et des habitants : Des personnes en perte d'autonomie

Logement adapté mais nécessitant un déménagement

On retrouve avec l'habitat accompagné et avec du *care* les mêmes conditions et représentations du maintien à domicile que les catégories précédentes. Le déménagement apparaît inévitable et permet l'accès à des services d'accompagnement au quotidien. Cependant, il interroge sur la capacité des personnes à anticiper et prévoir leur départ (Labarchède 2021; Gauneau, Labarchède, et Tapie 2022).

Une personne en perte d'autonomie (observée ou à venir) à protéger

Les personnes vieillissantes sont perçues, à travers cet habitat, sous l'angle de leur degré de perte d'autonomie, encore plus présent que pour l'habitat accompagné. Après une

première catégorisation par l'âge, les personnes sont comparées en fonction de leur degré d'autonomie dans leur quotidien et besoins en accompagnement. Une anticipation de ce besoin est constamment réalisée dans le calcul des coûts de cet habitat.

Personnes âgées destinataires du lien social et actrices d'offres à destination de leurs pairs

Tout comme dans l'habitat accompagné les personnes âgées sont, avant tout, destinataires de services et plus particulièrement quand les personnes sont considérées comme dépendantes. Les professionnels de l'habitat et de l'accompagnement souhaitent prendre en compte la volonté des personnes, mais généralement la décision d'évolution du service de *care* et le déménagement vers un établissement médicalisé revient aux proches. Les personnes autonomes dans le cas des *Extra Care* sont vues comme de possibles animatrices, bénévoles auprès des personnes plus dépendantes. La participation et l'engagement de certains résidents participeraient à l'attractivité de la résidence. Un engagement actif des plus jeunes et/ou autonomes est attendu dans ces résidences. Ces jeunes seniors sont bénévoles et actifs auprès des plus âgés. Cette vision de l'habitat collectif/groupé interroge sur plusieurs points : ces attentes vis-à-vis des seniors autonomes s'expliquent-elles par une vision productiviste de la vieillesse, d'un devoir moral vis-à-vis des plus âgés, ou d'une contrepartie pour un logement sécurisé et de qualité ?

L'image des « vieux-vieux » ou des « vieux dépendants » ne favorise pas à l'attractivité des résidences et l'identification au public. La vulnérabilité d'une personne dépend de son interlocuteur plus que d'elle-même. Dans le cas du vieillissement, personne ne souhaite s'identifier à la personne perçue comme seule, isolée et en perte d'autonomie, mais plutôt à celle du *golden age* qui participe à la vie de la société et au pouvoir d'achat élevé (Pichler 2020). Ainsi les résidences ont tendance à communiquer autour de cette dernière catégorie de population, même si elle est minoritaire au sein de ces habitats.

### 3.3. Habitats médicalisés

L'habitat médicalisé est la forme la plus institutionnalisée et contrôlée d'habitat. Elle n'est pas directement proposée par les bailleurs de logements sociaux et n'a pas été étudiée dans le cadre de ce travail de recherche. Cependant, les bailleurs peuvent être propriétaires des murs et l'habitat médicalisé est omniprésent dans le discours lorsque l'on parle d'habitat pour seniors. Nous reviendrons sur des exemples français avant de présenter en quoi l'habitat médicalisé pour personnes vieillissantes est le contre-exemple sur lequel les autres formes d'habitat, présentées dans ce chapitre, se sont construites.

#### 3.3.1. Exemples d'habitats médicalisés issus du terrain

## EHPAD

En France, différents modèles d'habitat médicalisé viennent compléter ou décliner le modèle de l'EHPAD (l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) qui accueille en moyenne une centaine de personnes. Les EHPAD sont conventionnés par les Agences Nationales de Santé (ARS) et les Départements pour s'assurer l'accompagnement et le soin des personnes vieillissantes fragiles et hébergées. Ce conventionnement permet le versement de prestations publiques pour le soin et l'aide à l'autonomie.

## Maisons communautaires des Canoniers de l'AGDV



52 Valenciennes, 22/09/2021, MIR. Liste des résidents de la maison communautaire accrochée dans l'entrée commune à l'immeuble

*Informations issues d'entretiens informels avec des salariés de l'AGDV, analyse du site internet, entretiens semi-directifs avec les responsables de secteur du bailleur propriétaire et visite du site le 22/09/2021.*

Les petites unités de vie sont des EHPAD de petite taille regroupant seulement 25 places, généralement 25 chambres. Elles peuvent être conventionnées de la même manière qu'un EHPAD ce qui permet aux résidents de bénéficier d'une aide personnalisée à l'autonomie (APA) pour les personnes en établissement. Si elles ne le sont pas, les habitants bénéficient selon leur niveau de dépendance, de l'APA à domicile, plus faible. Sur le territoire du Valenciennois, les maisons communautaires développées par l'Association de Développement Gérontologique du Valenciennois proposent le modèle des maisons communautaires. Ils gèrent ainsi des maisons de 16 à 35 studios médicalisés non meublés reliés à des espaces communs. Les personnes logées habitent de manière permanente ou temporaire dans des studios autonomes. Les habitants bénéficient d'une présence en continu de professionnels du soin et de l'accompagnement, d'un accueil de jour et d'un service de restauration. Si l'ADGV est gestionnaire des 6 maisons reconnues comme des établissements d'hébergement pour personnes dépendantes, les studios ont été financés par des crédits publics et sont conventionnés en logement social. La maison communautaire des Canoniers est installée en Rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitat social dont les murs appartiennent à un bailleur social. Les studios sont accessibles par une entrée commune à l'ensemble des habitants de l'immeuble et reliés par un couloir donnant directement accès aux espaces communs de la maison. Les espaces collectifs comme l'accueil de jour sont ouverts sur la rue. La maison communautaire ne s'identifie pas comme telle de la rue. Le coût d'une journée d'hébergement est de 66,72 euros/ mois et est fixé par le Conseil Départemental du Nord. Le forfait dépendance mensuel, couvert en partie par l'APA, oscille entre 1 719€/mois pour les personnes les plus dépendantes en G.I.R 1 à 130 €/mois pour les personnes en G.I.R 5 ou 6

n'ayant pas droit à l'APA. Si la maison communautaire est incluse dans le quartier par sa localisation géographique, les liens avec les habitants paraissent aux yeux du bailleur social et du gestionnaire, limités. Les équipes actuelles du bailleur ont peu d'information sur le fonctionnement de la maison communautaire.

Le modèle d'EHPAD soleil est également plébiscité par les représentants des bailleurs en contact avec les locataires âgés. L'EHPAD soleil permettrait de combiner les avantages d'un hébergement en établissement à ceux du maintien à domicile. L'établissement, au nombre de places limitées, ouvre ses services d'animation, de soin et de restauration aux personnes à proximité. Les personnes à domicile peuvent faire appel aux services de soins du personnel médical de l'établissement et de veille pour un système de téléassistance. Ce modèle favorise le suivi de l'hospitalisation à domicile. Les bailleurs français propriétaires de quartiers d'habitation des années 1970, 1980 touchés par un fort vieillissement de leur population, à proximité d'un EHPAD, réfléchissent à ce modèle, comme nous l'ont expliqué, un responsable de la construction d'habitat spécifique et une responsable de l'action sociale d'un bailleur régional français.

### 3.3.2. Description de la forme d'habitat à éviter

Les structures d'habitat médicalisé permettent de loger les personnes nécessitant un accompagnement médical et un suivi continu. Il est caractérisé par une structure d'habitat collectif avec des chambres et des espaces collectifs qui répondent à des standards légaux (habitat, médical). Si l'habitat accompagné et avec soin est surtout caractérisé par la présence de personnel du *care*, l'habitat médicalisé l'est par la présence de soignants (aides-soignants, infirmier.e.s et médecins). Ces habitats permettent, normalement, l'intervention auprès des habitants à tout moment. À la différence des autres formes d'habitat, la part accordée aux espaces collectifs est plus importante que les espaces privés. La notion du privé est limitée par les interventions régulières du personnel médical et du *care*. Ces établissements sont régulés par différentes législations pour assurer des conditions de vie décente aux résidents, le suivi médical et la bonne utilisation des financements publics. En effet, ces établissements, répondant à la fois à la perte d'autonomie et à un suivi médical, bénéficient de financements publics qui régulent et institutionnalisent certaines formes architecturales et pratiques de professionnels et d'habitants (Villeneuve 2019). Cet hébergement de masse, de période plus ou moins longue (Villeneuve 2019) des personnes dont la sortie est généralement la mort, crée un sentiment d'anonymisation et s'éloigne du modèle d'habitat ordinaire. De plus, l'accompagnement des personnes est standardisé, routinisé et optimisé afin de limiter les coûts et permettre de suivre un nombre important de personnes. Cette optimisation et contrôle des coûts est critiqué, car déshumanisant et incompatible avec l'idée de chez soi.

### Tout sauf l'habitat médicalisé

L'habitat médicalisé reste principalement la première association faite avec le terme d'habitat des seniors. La maire adjointe chargée de l'autonomie d'une commune française présente les habitats seniors présents sur sa commune en commençant par « l'habitat classique connu du vieillissement, qui sont bien entendu les EHPAD ». Ce modèle est critiqué pour son aspect standard. La commune de Wigan « veut que de moins en moins de personnes aient à aller dans un habitat médicalisé standardisé »<sup>230</sup>. L'institution que représente l'habitat médicalisé « n'est d'une certaine façon pas très populaire »<sup>231</sup> comme l'observe un chercheur membre du groupe de travail sur le vieillissement de *Greater Manchester*. Il est également difficile à individualiser et est source d'isolement pour ses habitants « en rupture avec la cellule familiale » comme raconte un élu en se basant sur son histoire personnelle. Cette notion d'isolement s'est trouvée renforcée pendant la pandémie de la covid. Enfin, l'habitat médicalisé est décrié pour le coût qu'il représente pour les personnes hébergées et l'État. L'EHPAD est perçu comme une « stigmatisation » de ses habitants selon le responsable de la stratégie senior d'un bailleur français. L'habitat médicalisé, par son caractère médical et de soin, est vu comme nécessitant une gestion spécifique et complexe qui l'éloigne de l'habitat classique. Ainsi, un responsable des politiques habitat et vieillissement d'une agglomération française, au fait des spécificités de la politique vieillesse, martèle que « [ils] estime[nt] que c'est en dehors de [leur] compétence habitat. C'est vraiment d'hébergement pur et dur au sens médico-social du terme et donc on n'intervient pas dessus. [...] les EHPAD, on considère vraiment que c'est une compétence qui n'est pas la nôtre ». En se concentrant sur l'accueil des publics les plus dépendants en fin de vie, l'EHPAD renforce son image de mouvoir. Ainsi en territoire urbain allemand avec un réseau dense d'alternatives d'habitat, les personnes y restent en moyenne 9 mois pour 2 ans et demi en France. Des améliorations et évolutions sont proposées depuis les premiers hébergements pour changer ce modèle en proposant plus d'individualisation et renforçant l'aspect logement des lieux. On parle de « la génération 5 ou 6 d'EHPAD ».

L'habitat médicalisé est la référence d'habitat pour seniors dont les autres formes d'habitat souhaitent se démarquer. Ainsi, *l'extra care* qui a beau proposer une présence en continu n'est pas une institution, car les habitants ont « leur propre porte d'entrée, leur propre appartement »<sup>232</sup> comme le défend une représentante de la direction locative d'un bailleur anglais. Les autres formes d'habitat sont pensées comme des formes d'habitat pour le long terme et non « des soins palliatifs » comme le décrit la responsable des politiques seniors d'une commune allemande. Elles s'adressent à un public différent que sont les personnes

<sup>230</sup> "And we want less and less people going in to standard residential care." (Responsable politique habitat de la commune de Wigan)

<sup>231</sup> "they're not very popular with residents because they feel a bit too much like a kind of institution or in some ways" (Membre du groupe de travail sur le vieillissement de Greater Manchester)

<sup>232</sup> "We don't manage any residential homes are extra care schemes, are independent living. They have their own front door, their own apartment" (Responsable de la gestion locative d'un bailleur anglais)

encore autonomes, quand la résidence médicalisée répond à un enjeu de dépendance. Une représentante d'un bailleur français résume ainsi que « un EHPAD bon voilà on est sur la dépendance, quand on est sur de la résidence autonomie, on est sur de l'autonomie ». En proposant d'autres formes d'habitat aux personnes ne nécessitant pas un accompagnement permanent, ces autres formes d'habitat ont participé à la spécialisation des EHPAD autour des personnes dépendantes.

Un responsable de la politique vieillesse d'une intercommunalité allemande qui a participé aux transformations du secteur durant les 40 dernières années rappelle qu'il y avait :

« Beaucoup d'institution de soin [EHPAD] même des maisons de retraite. Alors quand on parlait avec des personnes qui ne pouvaient pas vraiment s'occuper du ménage, mais à part cela ne cherchaient pas d'accompagnement permanent [elles allaient dans de maisons de retraite]. Cela a évolué avec l'augmentation des personnes qui ont eu de plus en plus besoin de soins [...] c'était les gens normaux pour les institutions. Cela a changé, maintenant c'est quelqu'un pour un *Betreutes Wohnen*, pour toutes les personnes qui sont encore indépendantes »<sup>233</sup>.

Les formes d'habitat de cette typologie se présentent comme une alternative à l'habitat médicalisé pour les personnes autonomes. En effet, les acteurs interrogés ne souhaitent pas la disparition totale de l'habitat médicalisé qu'ils considèrent comme inévitable quand la perte d'autonomie est trop importante. Il est la réponse quand les nouveaux habitats ne répondent plus aux besoins. L'entrée en habitat médicalisé, même si elle n'est pas voulue par les personnes, peut être « obligée » comme l'explique une assistante sociale en charge de l'habitat. « L'Établissement est quand même nécessaire à un moment donné [quand] on ne peut plus se maintenir à domicile » selon un responsable de la politique d'habitat d'une intercommunalité française. Si les différentes formes d'habitat permettent de varier la définition de maintien à domicile, l'habitat médicalisé est la réponse à sa fin et est vu comme une fin naturelle, logique du parcours résidentiel (Labarchède 2021). Pour une gestionnaire d'*extra care* anglaise « tout le monde fini dans une *nursing home*, tu sais, c'est triste, certaines peuvent même mourir avant d'y arriver »<sup>234</sup>. Elle rappelle qu'il y a un moment, « [ils] ne peuvent plus soutenir et apporter le soin et qu'un passage à une *nursing home*, un habitat médicalisé 24h/24 est nécessaire. Ça arrive »<sup>235</sup>..

---

<sup>233</sup> „Da waren viele Pflegeheime noch Altenheime. Also sprich mit Leuten, die konnten nicht so richtig mehr ihren Haushalt machen. Aber ansonsten haben die eigentlich gar nichts in einer Rundumversorgung zu suchen. Die wurden dann durch die Zahl durch durch immer mehr Pflegebedürftige natürlich so langsam umstrukturiert. Und dann kam ja die Pflegeversicherung, Qualitäts Auflagen, Kontrollen da reichlich. Dann war klar der normale Mensch im alten Wohnheim. Das ist Unfug. Das wäre jetzt eigentlich jemand für das betreute Wohnen, für ältere Menschen so viel Selbstständigkeit wie möglich“ (responsable de la politique vieillesse d'un Landkreis allemand)

<sup>234</sup> “Everybody ends up in a nursing home, you know, sadly, some people can pass away before they ever get to that.” (gestionnaire d'*extra care*)

<sup>235</sup> “the point where we can no longer support and care for them here and the net natural progression is nursing or, 24 hour residential care. Mm hmm. Yeah. So that that does happen.” (gestionnaire d'*extra care*)

### 3.3.3. Vision de la vieillesse et des habitants : L'autre, la personne dépendante

Une personne dépendante ne pouvant pas rester dans l'habitat social

L'habitat médicalisé est vu comme le dernier habitat que la perte d'autonomie des personnes n'a pas pu leur éviter. Les publics accueillis sont perçus comme dépendants avant d'être âgés.

Personnes vulnérables, plus autonomes, danger pour elles-mêmes et les autres : besoin de l'autre

L'image de la vieillesse et des personnes âgées que renvoie l'habitat médicalisé est l'image de personnes vulnérables nécessitant l'accompagnement et l'encadrement des autres au quotidien. Les personnes ne sont plus autonomes, dépendantes d'un accompagnement quotidien de professionnels. À travers le discours des acteurs, les personnes âgées apparaissent comme pouvant être un danger pour elles-mêmes et pour les autres, ce qui explique la présence d'habitat spécifique.

L'habitat médicalisé : porte de sortie de la carrière résidentielle du logement social : ce qui permet au bailleur de rester bailleur généraliste

L'habitat médicalisé en restant une option dans la carrière résidentielle est la porte de sortie du logement social selon les bailleurs. La présence d'habitat médicalisé spécialisé pour personnes dépendantes légitime les bailleurs dans leur choix de proposer des habitats pour les personnes âgées encore autonomes. L'habitat médicalisé permet aux personnes dépendantes de continuer à habiter et aux bailleurs d'adhérer au discours de prévention et de lutte contre la déprise.

## 4. La vieillesse comme processus

La dernière catégorie d'habitat pour senior est l'habitat-quartier. Il prend en compte les différents aspects de l'habitat, le logement, les pratiques d'habitat, mais surtout l'environnement du logement.

### 4.1. *L'habitat – quartier*

#### 4.1.1. Exemples d'habitat-quartier issus du terrain

Des modèles d'habitats allemands

## Seniorenbüro à Nachbarschaftsagentur à Dortmund

*Informations issues d'entretiens avec la directrice de la direction vieillesse de la commune de Dortmund, une responsable de Nachbarschaftsagentur de la Diakonie, les responsables des Nachbarschaftsagentur de DogeWo21, des responsables d'un Seniorenbüro et visite de terrain le 18/08/2021.*



*53 Dortmund, 18/08/2021, MIR. Tableau d'affichage des différentes activités proposées au sein d'une Nachbarschaftsagentur*

La politique vieillesse de Dortmund s'oriente, depuis les années 2000, vers une politique transversale de la vieillesse à l'échelle des quartiers. Ainsi, en 2005 sont créés les *Seniorenbüros*, dans chaque quartier, regroupant à la fois un.e salarié.e de la mairie et un.e salarié.e d'une des principaux *Wohlfahrtsverbände*. Ces bureaux d'information sont des points d'aide sur tous les enjeux relevant de la vieillesse : soin, habitat, *care*, droit, engagement... Ils sont également un point d'ancrage d'une politique vieillesse qui souhaite inclure tous les acteurs locaux des quartiers que cela soit : les commerces, les écoles, les associations, les professionnels de la santé, les acteurs de l'habitat ou encore les hébergements. Les personnes vieillissantes doivent être incluses à la vie du quartier, pensées dans les offres et pouvoir participer. En 2015 la commune de Dortmund est poussée par le Land de NRW à développer son *Pflegeplan* (Plan d'autonomie) en analysant les besoins en accompagnement, soin et logement nécessaire pour répondre au « *Hochalter* » (grand âge). L'échelle du quartier est sélectionnée, comme l'échelle adéquate à l'accompagnement de la dépendance. En parallèle, une analyse démographique, de 5 ans, des

besoins par quartiers est réalisée par la mairie avec l'aide de l'université de Dortmund. À travers cette étude, en partant des personnes âgées, une nouvelle approche de quartiers accessibles et inclusifs pour tous les âges est développée. Les personnes âgées doivent pouvoir rester dans leurs quartiers (pour éviter les ghettos de vieux) en avançant en âge. Cela passe par une offre de service de soin et du quotidien suffisante, des offres d'animation et de loisir accessibles pour tous à proximité des lieux de vie. Ces lieux doivent permettre la rencontre et l'engagement des personnes. Cela nécessite donc des espaces publics et des logements accessibles. L'offre de logement au sein d'un quartier doit pouvoir répondre à l'ensemble des situations de vieillissement avec la palette d'habitat pour seniors existante : logements ordinaires adaptés, logements accessibles, logements avec services, logements accompagnés pour les personnes dépendantes (*PflegeWG*) et accueils de jour. En



développant une offre de logements adaptés aux besoins en accompagnement des habitants vieillissants, à leurs ressources financières, à leur volonté d'indépendance et d'identification au quartier, les acteurs publics et de l'habitat souhaitent libérer de grands logements pour des familles. De plus, au regard du marché de l'habitat actuel de Dortmund qui se tend et dont les loyers augmentent, l'offre de logement à développer doit éviter l'exclusion des quartiers des populations modestes. La définition de la stratégie et sa mise en application est donc réalisée par la mairie qui a inclus et modéré les discussions des différents acteurs locaux dont les acteurs du soin et de l'habitat. DogeWo21 a participé aux échanges et est inscrit dans les réseaux locaux des *Seniorenbüros*.

Ainsi, la stratégie seniors de l'entreprise correspond aux représentations de la commune. Ils ont développé au milieu des années 2015 des *Nachbarschaftsagentur* (Agence de quartier), gérés par des salariées des bailleurs en binôme avec une salariée de la Diakonie spécialisée sur les questions gérontologiques. Ces centres de quartier sont des lieux d'accueil des personnes vieillissantes avec des rencontres régulières donnant la possibilité d'échanger sur les enjeux de la vieillesse avec des professionnels, mais également des lieux d'engagement et de loisirs. Les habitants du quartier, de tout âge, peuvent proposer et bénéficier d'activités allant du cours de langue, en passant par l'atelier photo jusqu'au cours de Yoga. Ces espaces, à proximité des lieux d'habitation des personnes âgées, sont mis à disposition par le bailleur pour favoriser la participation de tous. Le bailleur n'intervient pas dans le financement des activités. Si les *Nachbarschaftsagenturen* sont pensées pour les habitants du quartier, le bouche-à-oreille fait venir des personnes d'autres quartiers. Ces espaces sont conçus par le bailleur DogeWo21 comme un moyen d'activité les personnes vieillissantes et plébiscitées par la mairie qui les voit comme un outil du maintien à domicile.

#### Le Bielefelder Modell ou modèle de Bielefeld

Dans les années 1990 le bailleur social BGW de la commune a développé avec des services d'aides à domicile et de soins (*Wohlfahrtsverbände*) un modèle d'habitat d'un quartier (de 100 à 500m) regroupant l'ensemble des formes d'habitat présentées précédemment, tout comme un espace de rencontres ouvert sur le quartier et une antenne d'un service de *care*. Le lieu de rencontre et l'antenne de professionnels rayonnent sur les différents groupements d'habitat. La présence de professionnels et d'autres groupes d'habitants, au sein du même immeuble et dans les bâtiments voisins, rassure les habitants. Ils ne sont facturés que des services d'interventions. Par quartier, un professionnel anime et coordonne les initiatives des habitants et des bénévoles du « WohnCafé ». Le Bielefelder Modell est une référence en Allemagne au sein des politiques gérontologiques et d'habitat locales. Il a été cité par des professionnels du vieillissement et de l'habitat lors des entretiens. (Leenhardt 2019; BGW 2021)

#### Des modèles d'habitats anglais

## Southway Housing : Age friendly neighbourhoods

*Informations issues d'entretiens avec la directrice du bailleur, la responsable de la politique senior du bailleur, discussion avec des membres du collectif des Old Moater, visite du quartier le 28.10.2021 et analyse des documents d'entreprise.*

La majorité du parc de Southway Housing Trust est constituée des logements familiaux. Le territoire d'implantation du bailleur limite ses opportunités de construction. Afin de compléter l'adaptation des logements et permettre le maintien à domicile et dans les quartiers des personnes vieillissantes, Southway Housing trust a développé dans les années 2015 une approche de quartiers « amis des aînés » en s'inspirant du modèle de l'OMS pour les villes. La stratégie de Southway s'inscrit dans la dynamique de politique senior de Manchester. L'échelle du quartier est à la fois défendue comme la réponse au vieillissement par le bailleur en s'appuyant sur les travaux sur le vieillissement et comme correspondant à l'identité d'acteur local du bailleur. Ainsi, suite à un projet de recherche-action avec l'école d'architecture de Manchester dans le quartier de Old Moat qui a intégré les habitants âgés dans le travail de recherche, les critères d'un quartier adapté au vieillissement ont été définis et des objectifs pour les 5 ans à venir de l'entreprise (2017-2022) actés. Ainsi, si le logement est central dans un quartier-habitat, les transports, les espaces publics, la communication et l'information, le système de soin et de santé local, la participation citoyenne et l'emploi, la participation sociale, l'inclusion et le respect sont également nécessaires.

Ainsi, afin de rendre les quartiers plus « *age friendly* » le bailleur a défini 8 objectifs (traduction de la stratégie):

1. Améliorer la qualité de vie de nos résidents les plus âgés : proposer des opportunités aux personnes âgées pour cocréer, développer, porter et participer à des activités sociales dans leurs quartiers. Apprendre de nouvelles activités et avoir accès à des opportunités d'engagement et de travail.
2. Créer une vie, toute sa vie dans les quartiers : influencer ou être à l'origine de changements dans les quartiers et l'espace public, afin de permettre aux personnes âgées de vieillir sur place, faciliter l'accès aux services de base et être des membres actifs de leur communauté.
3. Proposer des services adaptés au vieillissement : Prendre en compte les préférences en termes de mode de communication et adapter les supports. Prendre en compte les besoins des personnes vieillissantes lors de la programmation et le déploiement de services et les adapter si nécessaire.
4. S'assurer que les logements existants permettent une vie autonome. Proposer des services de prévention, une assistance technologique, des équipements et adaptations qui permettent aux personnes âgées de vivre autonomes dans leur logement et quartier. Trouver des solutions pour accompagner au mieux les locataires âgés vers des logements qui correspondent à leurs besoins et ainsi faire un meilleur usage des logements libres dans le Sud de Manchester.
5. Construire de nouveaux logements pour les personnes âgées. Augmenter la construction de logements de Southway qui respectent les standards de construction *lifetime building*. Tenter de convertir des logements existants en habitat partagé pour personnes âgées. Influencer la conception et production de logement adapté à *Manchester* et *Greater Manchester*.
6. être un employeur *age friendly*. Reconnaître la valeur des employés qui vieillissent et leur rôle dans l'offre de services, particulièrement au regard du contexte démographique au sein de Southway.



54 Extrait de la stratégie senior de l'entreprise, modèle issu de la ville adapté au vieillissement de l'OMS

Cette stratégie s'illustre par exemple par l'aide à l'animation d'activités dans le quartier de *Old Moat* et de l'ouverture d'un espace de restauration et tiers lieu. Lors de la phase projet avec l'université de Manchester, une signalétique *dementia-friendly* a été développée avec des codes couleurs pour permettre aux résidents de se retrouver dans le quartier, malgré la perte de repères. Ces actions souhaitent inclure les habitants dans les projets et les quartiers.

Cette stratégie de quartier ami des aînés est financée par différents fonds : les fonds propres du Trust, les dons de taxes que les filiales à but lucratif ont réinvestis pour l'animation de projets sociaux et des subventions et appels à projets de différents organismes.

#### 4.1.2. Description de l'habitat quartier

La dernière catégorie d'habitat pour seniors est l'habitat-quartier. Il prend en compte les différents aspects de l'habitat, le logement, les pratiques d'habitat, mais surtout l'environnement du logement. En effet, la formule de l'habitat-quartier adapté renvoie à des quartiers pensés ou repensés afin de permettre aux habitants de vieillir dans les lieux qu'ils connaissent. Pour cela l'habitat-quartier adapté au vieillissement s'appuie à la fois sur un aménagement urbain qui prend en compte les besoins de la vieillesse, une offre de logements accessibles et adaptés et la présence de l'ensemble des services nécessaires au "bien vieillir" ou simplement à la vie de quartier (Gauneau, Labarchède, et Tapie 2022). Cette conception de l'habitat à l'échelle du quartier s'inscrit dans la philosophie de *Ageing in place* et des expérimentations et travaux scientifiques qui montrent l'importance de l'environnement et de la présence de différents facteurs nécessaires au bien vieillir. Ces habitats-quartiers

peuvent se constituer suite au vieillissement naturel des habitants qui souhaitent rester dans leur quartier par attachement et/ ou pour continuer de profiter des services et activités proposées. Des aménagements urbains peuvent être nécessaires dans l'espace public pour faciliter les déplacements et la participation des habitants les plus âgés aux activités. De plus, un soutien politique, à travers des études des besoins, des documents de planification et la mise en place de réseaux, apparaît centrale pour assurer la présence, le développement ou la sauvegarde des activités économiques, sociales, médicales et culturelles favorable au bien vieillir (Hammond 2021, 82; Leenhardt 2011). Ces activités vont des commerces, à la présence de cabinets médicaux, de cabinets d'infirmier à domicile, d'organismes d'aide à domicile, en passant par des centres culturels...

Quelles formes architecturales et urbanisme nécessaires ?

Ces quartiers naturellement vieillissants que la littérature désigne de NORC (Hunt & Gunter-Hunt, 1986) sont généralement des quartiers anciens de centre-ville ou des quartiers d'habitation denses construits dans les années 60 à 80 dans lesquels les premiers habitants ont vieilli. L'offre de logements n'y est pas forcément adaptée et la transformation en logements ordinaires adaptés semble compliquée à cause des contraintes physiques et des coûts financiers que cela induit. Ainsi, en développant un maintien à domicile à l'échelle du quartier, l'habitat-quartier inclut la production de logements neufs adaptés au vieillissement correspondant aux autres typologies d'habitat désignés plus haut. À travers cette approche, les avocats de l'habitat-quartier considèrent les déménagements lors de la vieillesse comme possibles et acceptables, car ils ont lieu dans le même quartier d'habitation évitant ainsi le « déracinement » des personnes et un changement d'habitudes (Pani-Harreman et al. 2020). Ils permettent et justifient le développement d'une offre de logements adaptés, voire spécifique aux personnes vieillissantes par leur équipement et leur taille. En effet, l'habitat-quartier permettrait de libérer de grands logements pour des familles avec enfants et de mutualiser des services à un plus grand nombre (Le Piolet 2020). Cette idée politique de l'habitat-quartier s'accompagne aussi de projets de bourses d'échanges de logement. Selon les quartiers et l'état du marché immobilier, l'habitat-quartier est défendu comme un moyen de lutter contre l'exclusion et le déplacement (*Vedrändung*) des ménages âgés, habitants de longue date de quartiers où les prix de l'immobilier augmentent (Zimmerli 2016). Cette forme d'habitat concerne l'habitat social comme privé. L'habitat-quartier peut également être pensé dès la constitution d'un quartier neuf en suivant les recommandations de l'OMS et du mouvement villes amis des aînés. Un intérêt est ainsi porté à la fois à l'aménagement urbain et sur les activités économiques et sociales à constituer.

Qui sont les habitants ?

Les habitants âgés ciblés peuvent venir du quartier ou d'autres quartiers d'habitation éloignés des services publics. Dans ces approches d'habitat-quartier les personnes vieillissantes sont généralement parties prenantes des démarches, elles sont consultées sur leurs attentes, voire participent au diagnostic et à l'écriture des plans directifs. La présence

de représentants du groupe des personnes vieillissantes dans les discussions d'urbanisme permet la prise en compte des enjeux du vieillissement dans les planifications à venir. L'habitat-quartier devrait permettre aux habitants vieillissants de continuer à participer et contribuer à la vie de leur lieu d'habitation et avoir accès à des services du quotidien non estampillés seniors (Leenhardt 2011). Enfin, l'approche globale proposée facilite l'intervention des aidants. Les besoins des vieillesse fléchés différemment par les autres formes d'habitats, peuvent se regrouper sous l'habitat-quartier. Les personnes font appel aux services en fonction de l'évolution de leurs besoins.

#### Qui intervient au sein de ses habitats

Cette approche est généralement portée par les communes et mobilise une multitude d'acteurs, dont les bailleurs sociaux, dans sa réalisation. Les bailleurs peuvent être moteurs de cette démarche en travaillant sur leurs secteurs d'intervention : l'aménagement urbain de leur résidence, le développement d'espaces d'accueil adapté et le soutien à des acteurs économiques locaux. Ces approches d'habitat-quartier démontrent de la présence d'une politique vieillesse importante sur les territoires communaux et des quartiers. Sa globalité est le résultat d'une interconnaissance des acteurs.

#### 4.1.3. Vision de la vieillesse et des habitants : Des citoyens des quartiers et une vieillesse acceptée

##### Ageing in place à l'échelle du quartier

L'habitat-quartier participe à la redéfinition de « vieillir chez soi », le chez soi prenant la forme du quartier plus que du logement. En défendant un vieillissement à l'échelle du quartier, les acteurs publics, dont les bailleurs, s'engagent à prendre en compte le vieillissement à l'échelle d'un quartier en développant et adaptant leurs offres urbaines et de services. Les bailleurs s'engagent à développer une offre de logements adaptés qui permet aux personnes de rester dans leur quartier. Une sorte de contrat entre les acteurs publics et les personnes vieillissantes est signé. Les personnes acceptent de quitter leur logement au bénéfice d'une famille, en contrepartie d'un logement et de services de qualité. La typologie habitat-quartier dépend d'un réseau d'acteurs locaux important où les représentants des personnes vieillissantes jouent un rôle central. La participation des personnes vieillissantes dans les discussions est la garantie du bon fonctionnement du contrat.

Par l'habitat-quartier, les personnes âgées sont avant tout perçues comme habitant.e.s de longue date du quartier. Elles sont à la fois actrices de la société et doivent être accompagnées pour le rester. On a ainsi une image à la fois active des personnes et celle de personnes vulnérables.

### Une personne en perte d'autonomie (observée ou à venir)

L'habitat quartier, par son échelle plus globale, englobant les différentes formes d'habitat précédemment énumérées, souhaitent répondre aux besoins de chaque personne âgée. Les services de maintien à domicile et d'accompagnement présents dans le quartier doivent permettre un maintien à domicile le plus longtemps possible, sans pour autant exclure un parcours résidentiel adapté au sein du quartier. Si *l'extra care* considère le risque de la perte d'autonomie au sein d'une résidence, l'habitat-quartier prend en compte la réduction du territoire d'action des personnes vieillissantes qui peut matérialiser une forme de déprise, en pensant la ville à l'échelle du quartier. En agrandissant l'échelle, les différentes formes de vieillesse sont représentées et acceptées : de la vieillesse active plébiscitée à la vieillesse déprise.

Le réseau local du quartier doit également être un moyen de lutter contre l'isolement des personnes.

Les résidences et logements sociaux pour personnes vieillissantes peuvent donc être définis en France, Allemagne et Angleterre selon 8 modèles types.

1. **Logements ordinaires adaptés** : logements familiaux classiques qui ont subi des transformations afin de les rendre plus accessibles pour des personnes à l'autonomie restreinte.
2. **Logements ordinaires conçus pour un public vieillissant** : des logements dont l'architecture et l'aménagement ont été pensés pour des publics âgés.
3. **Habitat intergénérationnel** : Logements ou résidences conçus afin de favoriser les échanges entre les générations à travers des espaces communs partagés et/ou des activités sociales spécifiques.
4. **Habitat participatif** : immeubles ou résidences conçus et gérés avec leurs habitants, qui partagent des espaces communs
5. **Habitat accompagné** : Logements ou ensemble de logements auxquels sont associés un accompagnement social régulier ou au quotidien pour faciliter le maintien à domicile des résidents.
6. **Habitat accompagné et avec du care** : Logements ou ensemble de logements auxquels sont associés à la fois un accompagnement social au quotidien et une offre de soins pour faciliter le maintien à domicile des résidents.
7. **Habitat médicalisé** : Logement et/ou résidences permettant d'héberger des personnes nécessitant un suivi médicalisé constant.
8. **Habitat-quartier** : Quartiers (re)pensés afin de permettre aux habitants de vieillir dans leurs quartiers grâce à un aménagement urbain et une offre de logements accessibles et/ou la présence de l'ensemble des services nécessaires au bien vieillir.

Ce travail de typologie a permis d'identifier les différences majeures entre les habitats présents au sein de ces trois secteurs d'habitat social. Cependant, ces typologies d'habitat restent des modèles types à la frontière parfois floue et les réalisations concrètes d'habitat ont tendance à regrouper, ou emprunter des caractéristiques de l'un à l'autre. L'idée de la *Mehrgenerationswohnen* en Allemagne ou de l'habitat-quartier illustre bien la variété de modèle et leur complémentarité. Les différentes typologies d'habitat réalisées précédemment montrent par des graphiques des habitats qui accompagnent « plus ou moins », permettent la participation « plus ou moins », acceptent la perte d'autonomie « plus ou moins » et regroupent « plus ou moins » les habitants entre eux (Labit 2016; Nowik et al. 2016). À travers notre analyse nous observons l'âge comme critère d'attribution, d'entrée dans un logement et la perte d'autonomie comme critère de départ du logement qui ne devient plus adapté selon les professionnels de l'accompagnement et de l'habitat. Cependant, si l'âge est une variable objective, la dépendance en est une subjective dépendant du contexte, des intervenants... Le logement social paraît s'adresser aux personnes âgées autonomes ou en perte d'autonomie mais non-dépendantes. Cette délimitation, certes floue, fait abstraction de la réalité d'habitat des personnes très dépendantes dont, en France, 20% vivent à domicile<sup>236</sup>. Cette différenciation est possible grâce à la présence, pourtant décriée, des établissements médicalisés. Les personnes âgées restent en majorité associées à l'idée de perte d'autonomie et d'isolement à travers les réponses architecturales et d'accompagnement. Les jeunes retraités doivent prévenir leur perte d'autonomie et participer à la vie de la résidence voire du quartier. Les visions plus évolutives et moins catégorisées de la vieillesse avec l'habitat-quartier paraissent inspirées par les acteurs publics locaux et les acteurs gérontologiques comme nous avons pu le voir dans le chapitre précédent. Nous proposons dans le tableau qui suit de recouper les formes d'habitat selon les objectifs affichés par les bailleurs, les publics ciblés, les acteurs intervenant pour illustrer les liens entre eux, les types de territoires concernés et les financements existants. Dans le chapitre suivant, nous interrogeons cette représentation de la vieillesse avec celle du logement social en tentant de définir ce qu'est un logement social adapté.

29 Tableau récapitulatif des différentes formes d'habitat social

|                                       | <b>Objectifs affichés</b>          | <b>Publics ciblés</b> | <b>Acteurs intervenant au sein du projet</b>  | <b>Types de territoires</b> | <b>Financements</b>  |
|---------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|---|-----------------------------|--|
| <b>1. Logements familiaux adaptés</b> | Maintien dans les lieux (logement) | Résidents initiaux    | <i>Résidents, collectivités territoriales, financeurs de l'habitat/ de l'autonomie, fabricants, bailleurs, représentants des PA</i> | Tous territoires            | <i>Individuel, crédit d'impôt, prêts bonifiés, subventions publiques/ parapubliques, aides</i> |

<sup>236</sup> 20% des bénéficiaires de l'APA considéré comme GIR 1 ou 2 vivent à domicile pour 58% en hébergement en 2017 (DREED 2022)

|  |   |   |   |   |   |
|--|---|---|---|---|---|
| 2. <b>Logements familiaux conçus pour un public vieillissant</b> | Vieillir à domicile   | Nouveaux résidents (âgés ou non) intéressés par l'autonomie                                   | <i>Collectivités territoriales, législation, financeurs de l'habitat/ de l'autonomie, promoteurs, représentants des PH, résidents</i>                       | Tous territoires  | <i>Subventions publiques/ parapubliques, prêts bonifiés, accès facilité au foncier</i>  |
| 3. <b>Habitat intergénérationnel</b>                             | Vieillir à domicile<br>Liens sociaux  | Nouveaux ménages de différentes formes et tranches d'âge                                      | <i>Collectivités territoriales, bailleurs, promoteurs</i>   | Tous territoires /<br>Territoires avec services et accessibles  | <i>Subventions publiques/ parapubliques, prêts bonifiés (pour innovation), accès facilité au foncier</i>  |
| 4. <b>Habitat participatif</b>                                   | Vieillir à domicile<br>Être acteur de l'habitat<br>Liens sociaux  | Nouveaux ménages souhaitant partager un même projet d'habitat                                 | <i>Collectivités territoriales, collectif d'habitants, bailleur, financeurs, réseaux d'acteurs locaux</i>   | Tous territoires  | <i>Subventions publiques/ parapubliques, prêts bonifiés (pour innovation), accès facilité au foncier</i>  |
| 5. <b>Habitat accompagné</b>                                     | Vieillir à domicile<br>Rassurer<br>Accompagner la vie dans le logement  | Nouveaux résidents souhaitant et/ou nécessitant une présence régulière (en perte d'autonomie) | <i>Collectivités territoriales, financeurs de l'autonomie, services d'aide à domicile, animateurs, habitants, bailleurs, gestionnaire</i>                   | Tous territoires /<br>Territoires avec services et accessibles financièrement et à la perte d'autonomie | <i>Subvention publique/ parapublique, prêts bonifiés (pour innovation), accès facilité au foncier<br/>Subvention publique/ caritative au fonctionnement</i> |
| 6. <b>Habitat accompagné et avec soins</b>                       | Vieillir à domicile<br>Rassurer<br>Accompagner la vie dans le logement<br>Proposer un suivi médical,<br>Eviter l'entrée en structure médicalisée collective | Nouveaux résidents souhaitant une présence médicale (en perte d'autonomie)                    | <i>Collectivités territoriales, financeurs de l'autonomie, services d'aide à domicile, services de soins animateurs, habitants, bailleurs, gestionnaire</i> | Tous territoires /<br>Territoires avec services et accessibles  | <i>Subvention publique/ parapublique, prêts bonifiés (pour innovation), accès facilité au foncier<br/>Subvention publique/ caritative au fonctionnement</i> |
| 7. <b>Habitat médicalisé</b>                                     | Suivi médical   | Nouveaux résidents nécessitant une assistance médicale forte (non – autonomes)                | <i>Collectivités territoriales, service de soin médicalisé, gestionnaire, bailleurs, résidents, familles</i>  | Tous territoires /<br>Territoires avec services et accessibles  | <i>Subvention publique/ parapublique, prêts bonifiés, accès facilité au foncier<br/>Subvention publique/ caritative au fonctionnement</i>                   |
| 8. <b>Habitat-quartier</b>                                       | Maintien dans les lieux (quartier)<br>Maintien des repères  | Personnes vieillissantes souhaitant rester dans leur quartier                                 | <i>Collectivités territoriales, élus transports, service d'aide à domicile, service de soin à domicile, animation sociale, commerces, habitants</i>         | Territoires avec services et accessibles  | <i>Subvention publique/ parapublique</i>  |



## Chapitre 8 : Une Définition du logement social adapté : entre adaptation technique du bâti, prévention et activation des locataires

### RESUME :

Ce chapitre propose une définition du logement social adapté à travers la lentille des « offres seniors » que les bailleurs sociaux mettent en place. Le regard porté par les bailleurs sur les locataires âgés traduit une vision paternaliste, éducative et interventionniste du secteur pour répondre aux enjeux de vieillesse des publics logés. Ces publics sont différenciés selon la légitimité accordée à leur vulnérabilité. Les locataires âgés cochent les cases du « bon locataire » à former et accompagner dans la prévention de la perte d'autonomie. Les adaptations au sein du secteur doivent respecter l'adéquation normée entre un logement et le ménage à qui il est attribué tout comme les contraintes de construction et financières du secteur. Enfin, les bailleurs imposent des transformations de l'habitat aux locataires qui doivent s'y adapter.

### PLAN :

|   |     |
|---|-----|
| Chapitre 8 : Une Définition du logement social adapté : entre adaptation technique du bâti, prévention et activation des locataires ..... | 352 |
| 1. Face aux habitants âgés : approches paternalistes, éducatives et interventionnistes.....   | 354 |
| 1.1. Une vision paternaliste des habitants : identifier un public vulnérable .....  | 355 |
| 1.2. Une approche éducative : sensibiliser au bien vieillir et prévenir la perte d'autonomie  | 364 |
| 1.3. Des stratégies d'activation : de destinataires de services à actrices de leur vieillissement .....                                   | 368 |
| 2. Les normes de l'habitat social adapté .....  | 374 |
| 2.1. Un logement socialement adapté.....  | 374 |
| 2.2. Un logement techniquement adapté .....   | 378 |
| 2.3. Adapter les habitants au logement social adapté .....  | 386 |

L'habitat social désigne à la fois un type d'occupation de logement (ordinaire), un secteur d'activité caractérisé par de nombreuses réglementations et institutions permettant son fonctionnement et de normes assurant sa régulation. Comme nous avons pu le voir, dans le chapitre 6 de la thèse, avec les réseaux d'acteurs trans-secteurs de l'habitat senior, ce secteur d'habitat n'est pas hermétique aux autres secteurs d'activité. Les réflexions des bailleurs sociaux autour de stratégies d'offres adaptées mettent en lumière les différentes institutions du secteur, les normes auxquelles sont régis les organismes et les locataires et les courants idéologiques sur lesquelles ils s'appuient.

Nous avons expliqué dans le chapitre précédent en adoptant les méthodes de la sociologie urbaine, les différentes catégories sociales de la vieillesse et des vieux présentes et diffusées par le secteur social de l'habitat à travers les formes d'habitat social pour seniors. Dans ce chapitre, nous interrogeons les représentations de bons locataires qu'attribuent les bailleurs sociaux à cette population (Bourgeois 2013; Sala Pala 2005; Weill 2012) et les dispositifs qu'ils élaborent pour les conserver et les attirer au sein de leur parc. Les relations bailleurs-locataires informent sur les représentations des habitants et la fonction attribuée au parc social. Les bailleurs sociaux adoptent les concepts de vieillesse active et de vulnérabilité des personnes vieillissantes dû au risque d'isolement (Enßle et Helbrecht 2021; G. Backes et Clemens 2013) qui s'inscrivent dans leur vision paternaliste, éducative et interventionniste (Marchal 2004; Sellier 1998; M. Bresson 2019). Les discours majoritaires sur la vieillesse trouvent écho dans l'imaginaire du secteur social (Argoud, Bresson, et Jetté 2022). En nous intéressant aux offres fléchées à destination des personnes vieillissantes, nous avons pu identifier un processus de différenciation par rapport aux autres publics logés. Un régime d'exception est mis en place pour un public considéré comme légitimant vulnérable (Paugam 2002; Castel 1999).

De plus, comme nous avons pu le voir dans les chapitres 2 et 3, le logement social peut être défini, selon le vocabulaire des néo-institutionnalistes, à la fois comme un secteur institutionnel au regard de ses nombreuses réglementations, mais également comme un secteur technique dont l'objectif est de construire et gérer de l'habitat au meilleur rapport qualité prix (W. R. Scott et Meyer 1991). Le logement social se caractérise par le processus d'attribution et de sélection des candidats qui doit faire correspondre, la taille du ménage à celle du logement, les ressources et le logement ainsi que la catégorie sociale au type de logement. Les contraintes de construction et les limites financières des acteurs régulent ce qui peut être construit et modifié. La gestion et la construction de logements de masse limitent et guident les pratiques des bailleurs. Le secteur est, également, caractérisé par des normes d'habiter imposées aux habitants autant par l'unité logement que les relations bailleur-locataire. Regarder le logement social de ces trois pays à travers la lentille des locataires âgés, permet de définir ce qu'est un logement adapté dans le parc social et plus largement dans le parc ordinaire.

## 1. Face aux habitants âgés : approches paternalistes, éducatives et interventionnistes

L'idée de logement social s'est développée et concrétisée au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle en réaction aux conditions de vie de la classe ouvrière nouvellement constituée créée avec l'industrialisation de l'Europe (Engels 2021). Les transformations industrielles, observées dans nos trois pays, ont entraîné la paupérisation d'une part importante de la société, dont le salaire ne suffisait pas pour vivre et se loger dignement (Paugam 2002; Dietrich-Ragon 2013; 2014). Les conditions de logement insalubres des populations urbaines et ouvrières sont identifiées comme responsables de nombreuses maladies et épidémies (Fijalkow 2021a). Le mouvement hygiéniste voit en des logements de qualité, aérés, limitant la suroccupation et biens entretenus la solution à la propagation des épidémies et une amélioration de la santé des personnes. Des patrons d'industrie construisent, ainsi, des cités d'habitation et cités jardins regroupant à la fois des logements familiaux et des équipements partagés pour la tenue des foyers et des équipements publics (Fijalkow 2021). A la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle et au début du XX<sup>ème</sup> siècle, les communes deviennent des acteurs centraux de la construction d'habitat pour les travailleurs (Stébé 2019). Ces résidences, défendues par exemple par Henri Tellier, ont plusieurs fonctions. Elles doivent loger des populations aux faibles ressources dans des conditions décentes, mais également les éduquer aux bons gestes, à la bonne gestion du ménage, à la vie en collectivité et à la diffusion des normes et valeurs de la famille. Pour contrôler et éduquer ces populations de travailleurs, des gardiens, des animateurs et des travailleurs sociaux sont engagés par les bailleurs (Marchal 2004, 159; Sellier 1998; Bourgeois 2017). Si des écoles sont intégrées aux cités minières, des écoles de formation aux arts ménagers sont également installées à proximité des églises et des fosses. Les bureaux des employés du bailleur sont placés à proximité des lavoirs pour en contrôler leurs usages. Les bailleurs municipaux et privés souhaitent transformer et éduquer à la vie moderne les pauvres. Ils veulent, également, éviter les comportements considérés comme déviants grâce au contrôle des salariés et au contrôle social collectif. Cette approche développée au XIX<sup>ème</sup> siècle traverse le XX<sup>ème</sup> siècle avec, par exemple, des cités de transites pour les familles considérées comme non adaptées à un logement ordinaire, moderne et de qualité. Les organismes conservent des gardiens et des travailleurs sociaux chargés d'accompagner et de contrôler les locataires et du bon paiement des loyers. Le logement social est considéré comme une protection de l'État social, un bien public que les locataires doivent mériter par leur comportement exemplaire (Dietrich-Ragon 2013). Ils sont poussés à se responsabiliser, s'assurer de la bonne tenue de leur logement et à s'intégrer à leur environnement (Marchal 2004; Dietrich-Ragon 2013). Cette volonté d'activation des habitants et de leur autonomisation s'inscrit dans les politiques néo-libérales des années 1990 à aujourd'hui, que l'on retrouve dans les services publics des trois pays étudiés (Bourgeois 2019; Baudot et Ould-Ferhat 2012). Dans cette partie, nous souhaitons recouper ces concepts du logement social avec les représentations des locataires vieillissants qu'ont les organismes de logements

sociaux. Ainsi, nous étudions la vision paternaliste que les bailleurs sociaux portent sur les locataires âgés qui sont perçus comme un public fragile et vulnérable. Ils affichent également leur engagement pour la prévention de la perte d'autonomie en soutenant un vieillissement actif à travers leur action sur le bâti et la mise en place d'animation. La vieillesse active correspond à leur mission éducative. Enfin, ils se voient responsables de l'activation et de la participation des habitants âgés à la vie de la société. Différents niveaux d'activation et de participation sont proposés selon les pays et les organismes aux habitants seniors, qui peuvent être de simples destinataires d'un service à créateurs de ce dernier.

### *1.1. Une vision paternaliste des habitants : identifier un public vulnérable*

Nous allons dans cette partie nous concentrer sur la manière dont la perception des locataires âgés par les bailleurs sociaux illustre une vision paternaliste. Nous nous intéressons tout d'abord au processus de légitimation de la vulnérabilité des locataires âgés en miroir avec d'autres groupes. En effet, les habitants âgés correspondent à l'idéal-type du « bon locataire » développé par les bailleurs publics et privés. Enfin, nous terminons par regarder en quoi le groupe des seniors se différencie des autres catégories sociales logées dans le parc social.

#### *1.1.1. « Nos seniors », un groupe à la vulnérabilité légitimée*

L'association des habitants vieillissant à un public vulnérable se traduit par un vocabulaire à la fois de l'affectif avec l'utilisation de termes comme « Nos âgés », « nos seniors » et un besoin de faire pour « Betreuer » très présents dans le discours des acteurs du logement social. Les personnes âgées sont, à leurs yeux, vulnérables, car confrontées à l'isolement, à la perte de capacités physiques et cognitives, à la malveillance des autres et en insécurité. L'usage du « Nous » suggère aussi qu'ils sont un « patrimoine commun » à défendre, part intégrante de la société et un groupe auquel on peut s'identifier (Castel 2009).

#### *Solitude et isolement*

La vieillesse est, avant tout, associée à l'isolement et à la solitude des personnes. Les mesures techniques et sociales proposées pour et avec les locataires âgés, que nous verrons en détail dans le chapitre suivant, doivent les aider à combattre l'isolement en leur permettant de sortir de chez elles et d'échanger avec des professionnel.le.s, des bénévoles, habitant.e.s du quartier et leurs pairs. Les projets regroupant plusieurs générations avec l'essor des habitats intergénérationnels sont présentés comme des outils contre la solitude des aînés.

#### *Des capacités physiques et cognitives restreintes*

Parallèlement au risque d'isolement, le risque de perte de capacités physiques et cognitives des personnes vieillissantes participe à leur catégorisation comme personnes

vulnérables. Dans les trois pays étudiés, les adaptations à la demande des locataires sont liées à une reconnaissance préalable de la perte d'autonomie par une instance médicale ou sociale : l'ergothérapeute de la mairie en Angleterre, le médecin en France et la Caisse de Soins (*Pflegekasse*) en Allemagne. La vulnérabilité doit être attestée par un professionnel pour être reconnue par le bailleur et le dispositif mis en place.

### Un besoin de protection

La dépendance des personnes vieillissantes vis-à-vis de leur entourage est également identifiée comme une source de vulnérabilité. Les interlocuteurs et interlocutrices ont régulièrement fait référence à des cas d'abus et de violence du voisinage et de proches sur des locataires âgés qui dérobaient les courses et les pensions de retraite. Les personnes vieillissantes sont présentées comme victimes des troubles du voisinage et non responsables, à la différence des générations plus jeunes. Les locataires âgés sont décrits comme insécures, victimes d'insécurité et nécessitant le besoin d'être rassurés. La directrice du service logement senior d'un bailleur anglais raconte :

qu'« ils [des nouveaux locataires d'un *sheltered home*] se sentaient en insécurité dans leur immeuble. Ils étaient harcelés par le voisinage, volés quand ils partaient en vacances. Ils fermaient la lumière la nuit pour ne pas recevoir des pierres envoyées par les enfants» (Directrice du service logement senior d'un bailleur anglais)<sup>237</sup>.

L'image de « ghetto » des quartiers d'habitats sociaux des années 1960 à 1980 associés à la typologie de bâti et à leur peuplement peuvent être source d'angoisse pour les nouveaux arrivants âgés.

### Une vulnérabilité reconnue et légitimisée

Le logement social est habité majoritairement par des publics à faibles ressources, dont certains vulnérables. Ces vulnérabilités doivent être identifiées et considérées comme légitimes par les agents des bailleurs afin d'être prises en compte. Ainsi, la dépendance à l'aide sociale reste jugée négativement et nécessite, pour être légitimée, d'être associée à une recherche d'emploi active, une reconnaissance de l'incapacité au travail et un engagement personnel du locataire à lutter contre la situation dans laquelle il se trouve (Paugam 2002). L'inemploi n'est pas reproché aux personnes âgées, mais il est attendu d'elles qu'elles s'engagent dans une vieillesse active pour limiter les effets négatifs du vieillissement.

L'aide à destination des personnes âgées est, elle, considérée unanimement comme légitime et trop faible au regard des besoins financiers et d'accompagnement des personnes. On identifie ainsi, un public vulnérable et dépendant de la solidarité, voire de la charité nationale, légitime à la différence d'autres groupes (Castel 2009; Hudson 2016). Ce devoir moral est

<sup>237</sup> "They feel isolated, insecure in their estate, they were bullied? by the community, stolen when they want in vacations, they close the lights at nights to not get stones strowing by the children and since she moved, it is an other person really. She got confident". (Directrice du service logement senior d'un bailleur régional anglais)

partagé par tous les interlocuteurs ; du gardien à l' élu en passant par les directions générales. Il est motivé par l'histoire personnelle des personnes, car selon une experte allemande de l'adaptation en contact régulier avec les acteurs de l'habitat « [les décisionnaires] sont eux-mêmes touchés, soi-même, leurs parents ou grand-parents »<sup>238</sup>. Un directeur général justifie ainsi par son expérience : « je l'ai souvent vu, chez ma mère »<sup>239</sup> et c'est un sujet qui « fait vibrer », présente un responsable de la politique senior d'un bailleur passionné par son travail. Cette obligation morale s'explique, également, au sein des bailleurs sociaux par leur rôle d'acteur social local sur lequel nous reviendrons plus tard (Bourgeois 2019).

### 1.1.2. De « bons locataires »

La notion de « bons locataires » est utilisée à la fois par les bailleurs sociaux, les élu.e.s et les acteurs locaux de l'habitat. L'image du « bon locataire » se construit en opposition aux comportements stéréotypés associés au logement social et à ses habitants jugés comme problématiques (Tissot 2005; Bonnet et al. 2011; Bourgeois 2017). Les locataires du parc seraient dans l'imaginaire collectif « responsables de troubles »<sup>240</sup> comme le relate une responsable du recouvrement des impayés anglaise, des « cassos » et capable de « faire vriller » un immeuble selon un responsable des attributions allemand. Les « bons locataires » répondent aux attentes du gestionnaire de bon entretien du logement, de solvabilité, de moralité et d'engagement pour leur lieu d'habitation (Toplavoc et Coinc 1995 dans Demoulin 2014, 125). Comment le locataire âgé se positionne-t-il sur l'échelle du « bon locataire » et réinterroge cet idéal-type étudié entre autres dans les années 1990 par Philippe Warin et Patrick Kamoun (Kamoun 2007; Warin 1993) dans les années 2000 par Valérie Sala Pala, Marine Bourgeois ou encore Jeanne Demoulin (Bourgeois 2013; Demoulin 2014; Sala Pala 2005)?

#### Le loyer en premier, « puis le pain et la culture »

À travers les résultats de l'enquête, les locataires âgés apparaissent comme de « bons payeurs » grâce à « une bonne retraite » comme l'identifie le Directeur général d'un bailleur communal allemand. Une responsable de Territoire d'un bailleur régional anglais confirme ce point de vue, car selon elle, « généralement [ils] payent leur loyer »<sup>241</sup>. Le taux d'impayé des locataires âgés est faible et s'explique selon les salariés des bailleurs et les travailleuses

<sup>238</sup> « Es gibt viele Leute im Führungsposition die auch selber getroffen sind : selber oder Eltern oder Großeltern » (Responsable de l'agence pour l'adaptation de NRW)

<sup>239</sup> „Ich habe es oft , bei meiner Mutter“ (Directeur Général d'un bailleur allemand)

<sup>240</sup> « people that caused trouble » [en parlant de l'image qu'on a des locataires du parc social] (Responsable de recouvrements anglaise)

<sup>241</sup> « weil diese Leute haben eine gute Rente und können gut ihre Miete bezahlen ». (Directeur général d'un bailleur communal allemand)

« There are hidden a hidden group to us, really, because generally they pay the rent ». (Responsable territoire d'un bailleur régional anglais)

sociales engagées sur les questions d'habitat<sup>242</sup> par un engagement moral des personnes vieillissantes à payer le loyer en premier « puis le pain et la culture ». Ils sous-entendent un changement de comportement. Une experte de l'adaptation des logements au vieillissement en Allemagne résume ainsi : « alors que maintenant, c'est le pain, les loisirs puis le logement »<sup>243</sup>.

Un bon usage du logement pour une Gestion locative facilitée :

Il est également reconnu à ce groupe de locataires une bonne manière d'habiter, un bon usage du logement « toujours nickel » et des personnes discrètes, comme le résume une responsable de la direction Habitat des personnes âgées d'un bailleur régional anglais, elles « font attention à leur logement et n'aiment pas [les] déranger en tant que bailleur »<sup>244</sup>. Une autre caractéristique du « bon locataire » est une gestion locative facilitée<sup>245</sup>. Le locataire âgé, en restant longtemps dans son logement, limite les dépenses liées aux relocations et participe à la création d'un voisinage stable tout en limitant le *turn over*. Un responsable de la construction allemand résume cette idée en parlant des personnes vieillissantes comme « la mémoire du quartier ».

#### *Des garants de la tranquillité résidentielle*

La personne âgée est également considérée comme un locataire facile qui se plaint peu. Pour une responsable des services habitat de l'État, en France, les personnes âgées sont appréciées par les bailleurs, car « c'est un public qui n'est pas remuant et qui n'est pas difficile à gérer, contrairement à des gens qui sont très, très abîmés par la vie ou par le chômage ». Une responsable de la cohésion territoriale d'un bailleur français les oppose « aux jeunes », responsables de trouble : « quand je parle de tranquillité résidentielle, on en vient à parler de jeunes, bah voilà des jeunes qui s'ennuient ». On retrouve l'idée du « bon pauvre » qui se contente de ce qu'il a, quitte à passer à côté de ses droits ou de se maintenir dans une situation précaire (Castel 1999).

Une ressource locale pour les bailleurs et les collectivités

Enfin, ils font le lien entre les bailleurs et les collectivités territoriales. Les locataires de longue date, se retrouvent, être des acteurs importants des territoires, soit engagés dans les collectivités soit en contact avec les élus. En France, on retrouve aussi, chez les maires et les communes, l'idée des seniors comme habitants légitimes du parc social, car devant

---

<sup>242</sup> Utilisation du terme travailleuses sociales en lien avec mes seules interlocutrices et avec la féminisation du secteur

<sup>243</sup> Entretien téléphonique avec prise de notes

<sup>244</sup> They look after their properties and don't like to bother us as the landlord. (Responsable de la direction Habitat des personnes âgées d'un bailleur régional anglais)

<sup>245</sup> « C'est très souvent des personnes âgées isolées qui, après en termes de profil, qui ne posent pas de souci majeur pour la gestion locative donc euh. Très souvent, lorsque vous êtes une personne âgée pour le bailleur social, vous êtes, entre guillemets, un bon client. » (Responsable peuplement d'une collectivité territoriale intermédiaire en France)

pouvoir vieillir là où ils ont toujours vécu malgré de faibles ressources. Ils justifient, ainsi, la volonté de construire des bédouins sociaux à proximité de leur centre bourg.

Le directeur de l'innovation sociale et de la construction d'un bailleur français explique cet intérêt des communes :

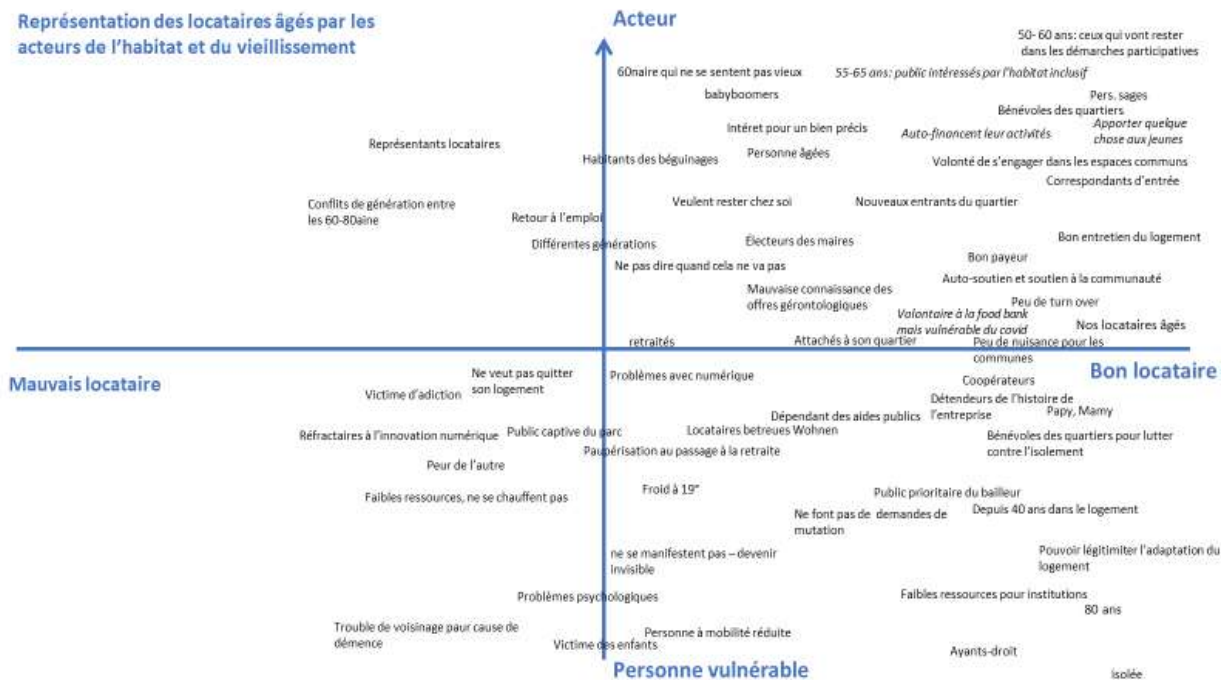
«[...] Parce que cela représente un électorat fort aussi, donc de ce que je peux voir, il y a beaucoup de choses qui sont faites. Donc du coup, c'est peut-être pour cela qu'on est moins sollicité par les communes et si on est sollicité cela sera en rapport à : « quand est-ce que vous construisez une résidence pour personnes âgées » »

Les communes françaises reprennent, à l'échelle de leur territoire, la même vision de « bon administré » que celles de « bon locataire » des bailleurs. De plus, une explication électoraliste est régulièrement donnée par les bailleurs et les EPCI pour justifier ce positionnement des communes. En étant un public privilégié des élus, les personnes âgées deviennent un atout de développement et un outil de négociation dans les jeux d'acteurs lors de l'attribution (Tissot 2005b). Ainsi, même si le locataire âgé reste un public vulnérable destinataire de l'action publique, il est également identifié comme une ressource locale par les bailleurs. En France, il est vu, à ses dépens, comme un acteur de la tranquillité résidentielle et un garant du calme pour les bailleurs et les maires (Bourgeois 2019). Il peut également être un client-partenaire dans le cas du développement de nouveaux services ou leurs évaluations. Les jeunes seniors participent à l'attractivité des quartiers d'habitat grâce à leurs engagements comme à travers les formes d'habitat participatif ou intergénérationnel vu précédemment. Des bailleurs institutionnalisent le rôle de locataires-relais comme référents au sein des résidences qui sont souvent des retraités (Leclercq et Wilson 2021).

Les personnes vieillissantes apparaissent comme des publics légitimes du logement social, car à la fois vulnérables et répondant aux attentes de gestion locative des bailleurs sociaux comme nous pouvons le voir sur le graphique suivant. Dans le paragraphe qui suit, nous nous intéressons à la manière dont les personnes vieillissantes se différencient des autres catégories de locataires aux yeux du bailleur et comment les comportements déviants et répressifs des locataires âgés sont associés et justifiés par les troubles et vulnérabilités liés à l'âge.



55 Représentations des locataires âgés dans le discours des acteurs de l'habitat social (résultats issus des entretiens)



1.1.3. L'âge, un facteur explicatif des comportements « déviants »

Les personnes vieillissantes sont vues comme nécessiteuses d'un soutien et les aides spécifiques, dont elles bénéficient, légitimes car elles réalisent des sacrifices pour se loger. Cela s'explique selon les interlocuteurs et interlocutrices par l'expérience de la privation, la guerre et l'éducation alors qu'aujourd'hui, la peur de l'expulsion serait moins forte et la valeur du logement aurait diminuée. Les personnes vieillissantes mériteraient le soutien des bailleurs, car leur retard de paiement est exceptionnel et une réponse rapide résoudrait une situation critique pour le locataire et protégerait le bailleur d'un risque (Warin 1993; Bourgeois 2017). Les comportements déviants des locataires âgés comme des retards de paiement, des troubles de voisinage, un mode de chauffage inadapté, un entretien du logement approximatif ou encore des troubles de Diogène sont associés aux complications associées à la vieillesse et donc explicables et justifiables comme le montre les extraits suivants d'entretiens :

« [une locataire âgée] se saignait aux 4 veines pour payer toutes ces différentes charges, y compris le loyer. Mais elle en avait tellement qu'elle ne pouvait pas et elle était dans un logement. De mémoire, ce devait être un T3 ou un T4, mais elle était toute seule » (Responsable du développement social d'un bailleur français).

« Un homme se met à frapper sa femme à 70 ans c'est Alzheimer, faut pas chercher » (membre du CA et de la commission d'attribution d'un bailleur français).

Les personnes vieillissantes violentes, à l'origine de trouble de voisinage ou de violence conjugale, sont considérées sous l'étiquette de leur âge à la différence des autres groupes. Les bailleurs anglais sont conscients de loger des publics âgés déviants, ne répondant pas aux normes du « bon locataire » voire du bon citoyen (Becker 2020). Des anciens prisonniers, drogués ou alcooliques vivent dans leurs logements. Ce positionnement, différent des français et allemands, pourrait s'expliquer par la résidualisation assumée du parc anglais et l'accueil des plus précaires et leur expérience de longue date du logement pour des personnes vieillissantes à petits revenus (Mullins 2016). Il est intéressant de noter que l'information est donnée sans jugement de valeur, comme faisant partie intégrante des fonctions du bailleur nécessitant cependant des ajustements comme l'explique une directrice d'un service senior :

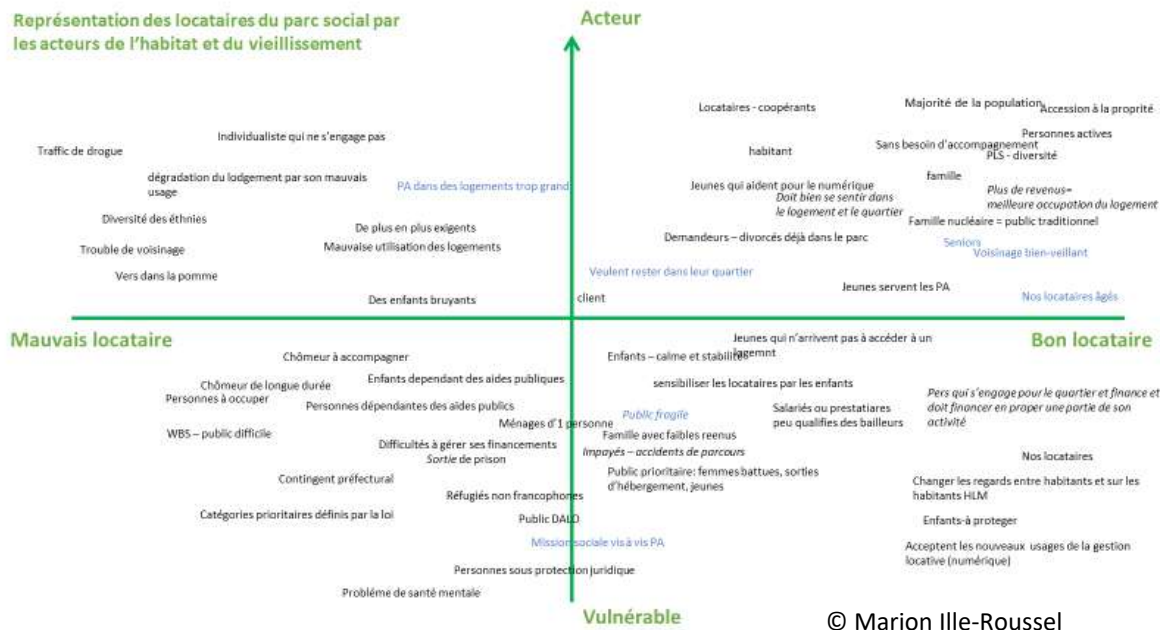
« Plus récemment, nous sommes bousculés par des personnes âgées plus jeunes en fait. Des jeunes, des jeunes seniors avec de vrais problèmes de santé, de drogues, d'alcool ou de santé mentale. Et nous devons faire attention à propos de cela, car nous devons nous assurer que nos logements répondent à leurs besoins et vous savez, on a fait quelques erreurs déjà. Et hélas, une personne qui vient avec des besoins complexes est vraiment en colère et pose des problèmes de bien être à toutes les autres personnes de la résidence. Mais le principal, c'est de savoir si à travers nos évaluations, on est capable d'aider ces personnes ? C'est surtout à propos de l'éducation » <sup>246</sup>.

Ce travail de justification et d'explication des comportements déviants n'est pas appliqué à l'ensemble des autres catégories de locataires, excepté faites par les travailleuses sociales des bailleurs. Le graphique ci-dessous présente les images et représentations associées aux locataires du logement social. Si les locataires âgés (mots en bleu) sont en majorité associés à des images positives ou légitimes, ce qui recoupe le graphique précédent, ce n'est pas le cas du groupe général des habitants du parc social et particulièrement de certains sous-groupes vus comme responsables de troubles de voisinage.

---

<sup>246</sup>“More recently, we are challenged by younger, older people and in fact, younger younger people with serious health conditions or drug and alcohol abuse or mental health. And we have to be careful about that because we have to make sure that our accommodation is going to meet their needs and that, you know, we've made a few mistakes sometimes. And unfortunately, one person coming in with some really complex needs is actually upset and caused wellbeing issues to everybody else in that scheme. But in the main, through our needs assessment, we identify are we able to support these people? A lot of it's about education.” (Directrice d'une direction de l'habitat senior d'un bailleur anglais)

56 Images des locataires du parc social dans les discours des acteurs de l'habitat social issus des entretiens



Il y a donc une tendance dans le logement social à s’adapter à ce public âgé en voulant mieux comprendre leurs enjeux. Cela revient également à faire des exceptions par rapport aux autres publics. Ainsi le directeur général d’un bailleur allemand refuse le développement d’une activité d’accompagnement social des locataires et un traitement social de l’impayé considérant cette activité comme relevant des missions de la commune, mais finance et soutient une activité d’accompagnement des habitants âgés.

Public spécifique et idéal-type du locataire du parc social

*Le guide d’entretien portait en partie sur les pratiques des bailleurs en général, cependant l’entrée « vieillissement » de la thèse n’a pas permis le même approfondissement pour les autres groupes « spécifiques » identifiés. Le tableau suivant classe les catégories de locataires présents dans le discours des acteurs. Cette catégorie repart de la définition d’habitant et d’habitant spécifique présenté par Jeanne Demoulin.*

Le travail de Jeanne Demoulin relève la présence de deux catégories de publics dans le logement social. D’une part l’idéal-type de la famille nucléaire avec moins de trois enfants et deux salaires. Le second idéal-type regroupe les publics spécifiques, ceux qui ne correspondent pas à cette image normative de la famille type française, pourtant très éloignée des caractéristiques démographiques des populations ayant droit au logement social (*Haushalte nach Haushaltsstruktur und Art der Nutzung der Wohneinheit*, s. d.; Topalov, 1994; Union Sociale pour l’Habitat, 2021). Ce second idéal-type regroupe les personnes âgées, les familles monoparentales, les chômeurs, les familles nombreuses et les étrangers. Les familles

sont perçues comme des clients permettant l'amélioration du service et la gestion du bailleur à travers un engagement actif. « Les publics spécifiques » sont encouragés, eux, à participer à des activités éducatives d'accompagnement pour favoriser leur responsabilisation et l'amélioration de leur situation selon l'idéologie néolibérale (Demoulin, 2019, p. 48). L'étude des discours des acteurs et de leurs activités a permis de retrouver les catégories de publics déjà identifiées dans la littérature que nous pouvons compléter avec la catégorie des enfants, des personnes accédant à la propriété et des publics à reloger. L'analyse suivante, issue des entretiens avec les représentants des bailleurs en France, Allemagne et Angleterre, nuance ces catégories. Ces typologies sont tirées des discours des acteurs et actrices interviewé.e.s.

*30 Les différentes catégories sociales hébergées dans le parc social selon ses acteurs. Données issues des entretiens semi-directifs avec les représentants des bailleurs en France, Allemagne et Angleterre*

| Catégories présentes dans la littérature | Nouvelles catégories<br><i>Issues des entretiens</i> | Sous catégories<br><i>Issues des entretiens</i>   | spécificité d'un pays<br><i>Issues des entretiens</i> |
|--|--|---|---|
| Personnes âgées                          |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Personnes âgées autonomes</li> <li>- Personnes âgées en perte d'autonomie</li> <li>- Personnes âgées habitant le quartier</li> </ul> |   |
| Ménages d'origine étrangère              |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réfugiés</li> <li>- Personnes ne maîtrisant pas la langue</li> <li>- Primo-arrivant</li> <li>- Groupe ethnique</li> </ul>            |   |
| Personnes en situation de handicap       |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Physique</li> <li>- Psychique</li> <li>- Personnes souffrant d'addiction</li> </ul>  | Publics identifiés en Angleterre et un peu en France  |
| Familles (monoparentales)                |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Familles monoparentales</li> <li>- Familles nombreuses</li> <li>- Foyer intergénérationnel</li> </ul>                                |   |
| Chômeur                                  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Personne ayant perdu un emploi</li> <li>- Personne en recherche d'emploi</li> <li>- Chômeur de longue durée</li> </ul>               |   |
| Jeunes                                   |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jeunes actifs</li> <li>- Étudiants</li> <li>- Jeunes sans activité</li> </ul>  | France  |
|  | Enfants  |   |   |
|  | Publics prioritaires en situation de vulnérabilité   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Victime de violence conjugale</li> <li>- Personne sans hébergement pérenne décent</li> </ul>   |   |

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | Sortants de prison, personnes condamnées<br>Personnes souffrant d'addiction |  | Publics identifiés en Angleterre et un peu en France |
|--|---|--|--|

*31 Les catégories sociales recherchées par les acteurs de l'habitat social. Données issues des entretiens semi-directifs avec les acteurs des bailleurs sociaux français, allemands et anglais*

| Catégories présentes dans la littérature | Nouvelles catégories                               |  |
|--|--|--|
| Famille                                  |  |  |
| Actifs                                   | - Accédants à la propriété<br>- Revenus supérieurs | Publics identifiés en Angleterre et France |

La notion de publics spécifiques apparaît dans notre étude comme un moyen de désigner un public bénéficiaire d'une offre autre que du logement familial classique. Le jugement de valeur (« bon/ mauvais locataire ») apparaît comme secondaire et la forme de participation attendue du public spécifique des personnes âgées varie selon les bailleurs et le pays. Avec la prise de conscience par les acteurs de l'habitat de la variété des situations des habitants du parc social et la non-adéquation entre l'idéal-type familial et la structure démographique des ménages, la norme paraît évoluer et concerner les formes de bâti et non plus les personnes logées. Le logement familial de type T3 est majoritaire.

À travers ces offres de logement et d'accompagnement, les bailleurs sociaux partagent une vision vulnérabiliste de la vieillesse que l'habitat participatif pourrait venir interroger. Les personnes âgées seraient ainsi un groupe distinct, méritant un accompagnement particulier, par rapport aux autres publics : une écoute plus attentive, un soutien social et un besoin d'être rassuré. Les locataires apparaissent comme des destinataires de soin, d'accompagnement. On retrouve ici la notion d'usagers voire d'administrés.

### *1.2. Une approche éducative : sensibiliser au bien vieillir et prévenir la perte d'autonomie*

Les bailleurs défendent un rôle éducatif de la prévention de la perte d'autonomie. Cela peut prendre différentes formes, mais concerne l'aménagement du logement, ses usages et les activités du quotidien dans une approche de bien vieillir. On retrouve les objectifs du XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècle d'éducation des populations afin de leur donner accès à la vie moderne. Dans le cas des seniors, on permet l'accès à la cité. Cela passe à la fois par l'adaptation du bâti et la participation à des animations. Enfin, cet accompagnement interroge les limites de la prévention et le rôle du bailleur dans ces démarches.

### 1.2.1. Les réponses du secteur à l'enjeu du vieillissement : prévention et Active ageing

Les bailleurs participent et se font le relais des programmes de sensibilisation aux enjeux du vieillissement comme les troubles alimentaires, l'entretien physique, la solitude, les pertes de mémoire.... Les personnels des bailleurs et leurs partenaires sont formés aux enjeux du vieillissement. Ces formations doivent faciliter l'identification des signes du vieillissement et de ses risques par les agents de terrain des bailleurs (Marchal et Stébé 2003; Bourgeois 2013). Elles portent sur les origines et conséquences du vieillissement pour faciliter, fluidifier le travail des salariés au quotidien. Elles doivent leur permettre de comprendre des situations du quotidien et faciliter la communication avec des locataires vieillissants. Les équipes sont priées d'être vigilantes lors des interventions techniques, du traitement des troubles de voisinages, des retards de paiement ou des signalements de partenaires ou voisins. Elles doivent « être les yeux du bailleur » comme le répète plusieurs fois une responsable de la gestion locative d'un bailleur anglais. Suite aux échanges réguliers avec des professionnels de la gérontologie comme les ergothérapeutes ou des assistances à maîtrise d'ouvrage (*Care and repair, occupational therapist, Kreuzviertel, Cluster seniors...*), les bailleurs adoptent un positionnement des sachants sur ces questions (Baudot et Ould-Ferhat 2012; Ansell 2006). Ainsi, pour une responsable du développement social chez un bailleur français [Il faut mettre en place des actions, car] « ces seniors, comme ils ont un peu honte de leur logement, parce que c'est défraîchi parce que. Ces personnes, elles ont tendance à s'isoler » et ainsi permettre aux personnes de rester actives. Les services et habitats proposés par les bailleurs s'inscrivent dans une approche active de la vieillesse et de lutte contre l'isolement.

#### La prévention par l'adaptation du bâti

Les bailleurs étudiés s'engagent dans des démarches de prévention de la perte d'autonomie en développant des solutions physiques (logement ou équipements spécifiques) pour permettre aux habitants de rester le plus longtemps chez eux. Le logement devient une ressource pour la personne. Cette ressource est physique dans la majorité des cas et humaine dans les habitats regroupés (et avec soins) grâce « aux services » sur lesquels nous revenons dans le chapitre suivant. Les logements, l'aménagement et les services du quartier et du bailleur participe, selon les acteurs, au bien vieillir des personnes. Le bâti doit faire reculer ou atténuer la perte d'autonomie des personnes comme nous avons pu le voir avec les différentes typologies de logement. Les équipements spécifiques de certains logements pour éviter les chutes matérialisent cette mise en garde contre la perte d'autonomie et expliquent leur rejet par certaines personnes qui les considèrent stigmatisantes et leur rappellent leur changement d'état (Trevidy et al. 2011).

## Des animations pour sensibiliser les habitants aux « risques » du vieillissement

Des animations sont proposées par les bailleurs ou par leur intermédiaire pour sensibiliser le public vieillissant (de 55 à 75 ans) aux risques de la déprise : l'isolement et la perte d'autonomie.

### *Lutter pour une vieillesse active*

Les bailleurs prennent part à la diffusion des bonnes pratiques du « bien vieillir » et de la « vieillesse active » en développant des activités pour animer les locataires âgés. Ils proposent ainsi du sport assis en Angleterre, des cours de yoga pour senior chez un bailleur allemand ou des cours de sensibilisation au numérique. La responsable de la direction habitat des personnes vieillissantes d'un bailleur anglais explique qu'ils devaient justifier d'une forme de participation des bénéficiaires âgés à leur programmation, pour rentrer dans le cadre de la politique gouvernementale anglaise de *healthy ageing* et ainsi justifier de leur financement.<sup>247</sup> On retrouve dans les offres proposées (voir le chapitre suivant), des injonctions à avoir un certain mode de vie : une hygiène de vie avec une alimentation saine, de l'activité physique régulière et des logements aménagés de manière à éviter les chutes et les problèmes de santé. Cela fait échos à la vision hygiéniste et éducationnelle historique du logement social (Stébé 2019; Marchal 2004; Kamoun 2011).

### *Lutter contre l'isolement*

La solitude est combattue par des animations de convivialité ou occupationnelles à destination des seniors. Des espaces leur permettant de s'engager et de « s'occuper », de passer le temps, selon une approche commune à l'accompagnement médico-social des publics vulnérables comme les personnes atteintes de troubles psychiques (Henches et Halifax 2023). Les animations sont l'occasion de créer du lien social pour rompre l'isolement présumé des personnes. Les bailleurs, qui adoptent une approche de travail social, utilisent ces activités physiques, d'apprentissage (cuisine) ou de transmission comme opportunités pour rentrer en contact avec les personnes isolées et leur proposer un accompagnement social. Une responsable de la stratégie senior d'un bailleur anglais relate :

« On a fait un projet qui s'appelle boules et plats avec un groupe local de bowling à Gorton et c'était un groupe de personnes âgées, des volontaires vraiment enthousiastes. Ce qu'ils voulaient faire, c'était de rechercher de nouvelles recrues en quelque sorte. Donc ils ont voulu présenter le sport à différents groupes d'âge avec l'idée d'attirer des jeunes personnes, avec l'idée de leur transmettre, dans une approche de succession. »<sup>248</sup>

<sup>247</sup> "And we had to evidence that that we were doing all that we could to meet government policy in terms of healthy ageing" (responsable de la stratégie senior d'un bailleur anglais)

<sup>248</sup> " We did a project called Bowl and Plate with a local bowling club over in Gorton, and they were a group of older people, really enthusiastic volunteers. And what they wanted to do was kind of future proof. So they wanted to offer the game to different age groups with the idea of attracting younger people sort of be ready to take over from them like a succession thing." (responsable de la stratégie senior d'un bailleur anglais)

Les *Nachbarschaftsagenturen* doivent également permettre aux personnes qui s'engagent de rencontrer du monde. La défense de l'intergénéralité à l'échelle des immeubles, et des quartiers et du lien social est également pensée par les acteurs comme un outil de lutte contre « l'isolement des aînés ».

### 1.2.2. L'accompagnement des seniors : Une vulnérabilité qui limite la prévention

Nous avons vu dans la partie précédente que les locataires âgés du parc social étaient identifiés comme des publics vulnérables en raison du risque de perte d'autonomie et d'isolement. L'intervention sur le bâti, pour un logement adapté, préventif ou compensatoire de la perte d'autonomie dépend de cette dernière, qu'elle soit avérée ou liée au critère d'âge. Les activités sont ouvertes à partir d'un certain âge. Ces conditions viennent contredire l'idée de prévention de la perte d'autonomie, défendue par les bailleurs. Cela peut s'expliquer par une représentation tronquée, simplifiée de la vieillesse et une approche de gestion du risque des bailleurs dans le sens commercial du terme (Bourgeois 2019; Sala Pala 2005).

L'isolement, ses conséquences et les réponses adaptées restent un sujet abstrait pour beaucoup, comme le montrent la diversité des réponses et la difficulté persistante que rencontrent les bailleurs à toucher les publics les plus vulnérables et isolés. Ces derniers sont considérés comme « le public invisible pour [les bailleurs] » d'après le responsable développement et innovation sociale d'un bailleur du Nord. Les personnes qui participent aux activités sont celles identifiées par les bailleurs. L'association les petits frères des pauvres, acteur de l'accompagnement des personnes âgées isolées en France, constate que certaines personnes considérées comme isolées par les bailleurs, ne ressentent pas d'isolement et inversement. Les salariés des bailleurs issus du secteur gérontologique (en Allemagne et en Angleterre) relèvent également la nécessité de changer la manière d'aborder les locataires vieillissants afin de toucher les personnes oubliées. Cela passe par une réflexion : sur les moyens, sur les activités proposées et les modes de communication pour toucher, par exemple, les personnes vieillissantes migrantes ou encore les hommes âgés qui ne se sentent pas concernés par les activités standards proposées aux seniors.

#### Exemple de réponse, changements de pratique :

Ainsi en Angleterre, le développement de groupes de travail du bois « *man and check* » pour les hommes vieillissants est une réponse à la faiblesse de la participation des hommes à l'offre de services et d'animation à destination des personnes âgées isolées développée par les bailleurs et leurs partenaires. Ils ne se sentent pas ciblés par une communication les représentant comme vulnérables et nécessiteux. En leur demandant de mettre à disposition leur connaissance du bois et de construire pour la communauté, ils apparaissent comme des acteurs actifs et des soutiens à la communauté. L'activité manuelle ou de plein air (groupe de pêche) permet, également d'aborder, la question de la santé mentale, encore tabou chez les



hommes. Cette évolution du type d'offre est le résultat de l'analyse, réalisée avec des institutions de recherche au sein de la métropole de *Greater Manchester* et de l'échec des offres initialement proposées qui diffusent une image vulnérable des seniors.

La prévention de la perte d'autonomie et la sensibilisation au vieillissement s'adressent aux locataires vieillissants afin qu'ils adoptent les bons réflexes et s'adaptent à temps aux changements qui sont attendus d'eux. Ainsi, l'anticipation par les personnes de leur hypothétique perte d'autonomie permet la mise en place en amont de solutions et réduit le risque de gestion de l'urgence. En ciblant des publics entre 55 et 65 ans, les bailleurs souhaitent que les personnes anticipent leur besoin et déménagent dans un logement adapté. Cette approche préventive de la perte d'autonomie s'inscrit dans une politique de fluidification du parcours résidentiel des plus âgés afin de libérer, entre autres, de grands logements (Tissot 2005b).

### 1.3. Des stratégies d'activation : de destinataires de services à actrices de leur vieillissement

Les personnes vieillissantes sont perçues, à travers la focale de la vulnérabilité, comme étant sujettes à la perte d'autonomie ou à l'isolement, elles sont alors avant tout considérées comme des bénéficiaires des services que les bailleurs proposent. Les personnes en perte d'autonomie avancée, auxquelles ces services ne sont pas en mesure de répondre, sont, malgré leur présence dans le parc social, oubliées des discours et reléguées aux EHPAD. Les stratégies éducatives pour lesquelles les bailleurs optent afin de prévenir les risques liés au vieillissement de leurs locataires, sont par ailleurs complétées par des stratégies qui visent à rendre les locataires acteurs de leur vieillissement. Actuellement, le discours majoritaire au sein du secteur de l'habitat social associe en effet le locataire âgé à un « client ». On retrouve dans cette terminologie l'évolution managériale du secteur, sa modernisation et l'adoption des concepts du NPM (Tissot 2005). Les locataires sont également de plus en plus encouragés à s'engager au sein de leur habitat. Nous pouvons, cependant, observer des degrés différents d'implication et de pouvoir des locataires dans les trois pays (Arnstein 1969).

#### 1.3.1. La vision majoritaire : des personnes vulnérables destinataires d'un service

L'ensemble des interlocuteurs et interlocutrices adopte des termes comme « nos seniors », « nos aînés » et voit leur engagement comme nécessaire, justifié par un devoir moral vis-à-vis des générations passées. Les situations de vulnérabilité, d'isolement et de risque de dépendance justifient, aux yeux des bailleurs, une approche descendante d'animation et de pouvoir de représentation de ces publics dans les discussions publiques. Les habitant.e.s des *PflegeWG* ont été représentés par l'organisme médico-social gérant lors des concertations pour le quartier intergénérationnel à Lünen<sup>249</sup>. Les locataires âgés sont

<sup>249</sup> Voir chapitre précédent

perçus, avant tout, comme destinataires et bénéficiaires de l'offre d'accompagnement social, d'animation sociale, de gestion locative spécifique et de services pour faciliter le maintien à domicile. Les opportunités de participation proposées aux locataires seniors sont, dans le discours des acteurs, prétextes à la création de lien social, censé favoriser la lutte contre l'isolement. Les nouvelles formes d'habitat défendent la participation des seniors le plus tôt possible, cependant dans les faits, ce sont les représentants, futurs gestionnaires (associatifs) de ces structures qui vont intervenir et participer aux discussions avec les bailleurs. Une responsable d'habitat intermédiaire collectif pour personnes vieillissantes en France explique dans un entretien : « le médico-social ce n'est pas leur cœur de métier. Eux c'est de construire et gérer des logements ». Ce phénomène peut s'expliquer par des tendances à réduire le nombre d'interlocuteurs et à favoriser les échanges entre professionnel.le.s afin de les fluidifier. Les préoccupations et demandes des habitant.e.s sont considérées comme trop éloignées de la réalité par les bailleurs.

Cependant, comme nous avons pu le voir précédemment le regard des bailleurs sur la vieillesse nécessite d'évoluer et de se différencier.

### 1.3.2. Une vision qui se développe dans le secteur : des locataires, clients de services

L'offre de logement pour les locataires âgés s'inscrit dans une évolution plus générale du secteur du logement social, qui transforme les « locataires » en « clients ». Les personnes vieillissantes sont, en tant que « bons locataires », des clients qu'il faut conserver en leur permettant de se sentir bien dans les quartiers et les logements. Les offres commerciales ciblées appuient leur argument commercial sur l'idée que les locataires âgés sont des clients à attirer ou fidéliser. Cette notion de concurrence d'offre est visible surtout en Allemagne, ce qui s'explique par la perméabilité du secteur du logement public et privé suite au déconventionnement de nombreux logements sociaux durant les 20 dernières années et donc de la mixité d'offre que propose les bailleurs allemands. Les services à prix concurrentiels sont proposés à tous les locataires sans distinction de ressource (téléassistance, heures d'aide à domicile ou encore un cadeau de Noël). En France et en Angleterre, il s'agit plutôt de répondre à un besoin identifié dans le parc ou d'attirer de nouveaux locataires par une offre bien située de logements adaptés neufs. Une typologie de logement comme le béguinage est un atout commercial et permet, selon la responsable de développement social d'un bailleur français, « quelquefois de rentrer en discussion, en dialogue avec les communes », qui sont des clientes des bailleurs. Les offres de services (et d'habitat dans une moindre mesure) sont développées par les bailleurs en partenariat avec des acteurs de la *silver economy* ou de l'accompagnement afin de faire profiter les locataires de services gratuitement ou à prix réduit.

Ainsi un directeur général allemand raconte :

« En ce moment nous avons un nouveau projet, aussi pour les personnes âgées. Pour l'instant ce n'est pas vraiment adopté. On essaye avec une autre entreprise.

Nous souhaitons rendre les différents logements intelligents. [...] Faciliter la vie durant la vieillesse. Mais les locataires ont en partie, un problème avec cela. Ils ont l'impression qu'ils vont être observés. Mais ce n'est pas notre objectif, cela doit être la mise à disposition d'une aide »<sup>250</sup>.

L'adoption de ces nouveaux services et outils par les habitants nécessite un temps d'adaptation, afin de réduire la méfiance dont ils font l'objet. Durant ce temps, les habitants identifient l'intérêt éventuel du service et le bouche-à-oreille entre locataires participe également au changement de regard porté sur ces services. Le non-recours à l'offre par les locataires, pour un temps, peut être mal comprise par certains agents et révèle un processus de nouveauté commerciale dont la cible n'a pas, ou peu, été mobilisée.

Dans le cadre de la relation clientèle qui lie le bailleur aux locataires, il est attendu d'eux qu'ils évaluent les services proposés par des enquêtes de satisfaction ou de marketing, afin de juger de l'intérêt du service et en justifier son coût<sup>251</sup>.

Le responsable de la politique senior d'un bailleur français présente au cours de son entretien un projet où :

« On a une enquête qui a été faite avec la CARSAT. On a enquêté 400 personnes âgées sur l'ensemble du patrimoine et on s'est vite rendu compte que globalement, on était plutôt bien perçu sur le bâti, etc. Mais que les gens, très, très peu de gens, finalement, connaissent le réseau de partenaires ».

Au cours de la conception de nouveaux produits, les locataires âgés ne participent pas ou très peu. Ils sont intégrés au projet peu de temps avant la livraison, en tant que client. Les habitats participatifs portés par un collectif d'habitants, dès le début du projet, et avec un bailleur en soutien, restent une exception.

### 1.3.3. Une vision spécifique : Activer les personnes vieillissantes

Même si la participation des locataires aux prises de décision reste limitée à de la consultation (Arnstein, 1969), à des enquêtes marketing ou de satisfaction client, il est tout de même attendu des locataires qu'ils s'engagent. S'ils y sont réticents, c'est leur individualisme qui est mis en cause :

« On se rend compte que les gens sont plutôt investis dans des projets personnels, donc, ça veut dire, si ça touche leur logement. Si ça touche leur situation personnelle, quand il est collectif, ça devient compliqué. Alors forcément, le covid

---

<sup>250</sup> „Im Zeit haben wir grad einen neuen Projet, auch für ältere Menschen. Das wird nur noch nicht wirklich angenommen. und zwa versuchen wir zusammen mit einer anderen Unternehmen. Wir wollen die verschiedenen Wohnungen, es nennt sich "smarter machen. (...) Einfach so das Leben im Alter einfacher gestalten wird. Aber die Mieter aber teilweise Problemen mit. Sie haben die Bestürungen, dass sie überwahrt werden. Aber darum geht es um nicht; Es soll eine Zustände Hilfestellung sein.“ (Directeur Général d'un bailleur allemand)

<sup>251</sup> „weil er wenig Fluktuation in einem Bestand in deutlich gering ist, weil die Kunden sich wohlfühlen, dann haben sie auch ein höheres Ergebnis. Das können Sie nicht nachweisen statistisch. Aber es ist so. Definitiv. Nur so kann man auch soziale Aktivitäten in den Aufsichtsgremien begründen.“ (Directeur Général d'un bailleur régional allemand)

a mis, en plus, un frein. Mais même avant, on peut voir que, par exemple, sur des projets comme la fête des voisins, qu'on met en place depuis toujours, on voit le déclin de cette fête des voisins au fil des années. Et c'est vrai que on arrive encore à toucher les gens, en fait, par les enfants » (Responsable de la gestion locative d'un bailleur français).

À travers l'analyse des stratégies seniors des bailleurs, on a pu identifier trois niveaux d'activation et d'engagement attendu de la part des locataires qui sont les reflets des politiques du logement social des trois pays étudiés. Ces différents niveaux rappellent l'échelle de participation de Sherry Arnstein<sup>252</sup>(Arnstein, 1969).

#### *Des personnes locataires-relais*

Le premier niveau d'activation est le développement par les bailleurs du statut de « locataire-relais » comme agent de liaison et d'intermédiaires entre le bailleur et les locataires (Leclercq 2021). Lorsque l'on recoupe la notion du locataire-relais avec celle de la vieillesse, les locataires-relais âgés ont un rôle de messagers entre les différentes parties prenantes. Cette fonction les tiendrait occupés. Par ailleurs, elle est prétexte pour créer du lien social et valoriser les personnes vieillissantes à travers cette responsabilisation, comme le raconte une responsable de la cohésion des territoires français.

« Du coup, par téléphone avec eux, les correspondants de ce qu'on dit, les correspondants de béguinages. Ce qui est important parce que du coup, eux connaissent leurs voisins. Et ils vont aussi être un peu le bouche-à-oreille. Ils vont dire Bon bah, j'ai eu X au téléphone, il y a des besoins et on arrive comme ça. Des fois, c'est juste. C'est même pas des problèmes liés au vieillissement. Pour le coup, c'est même souvent des problèmes d'ordre technique ou autre. Mais ça permet tout le temps de faire le lien et d'avoir un contact. Je pense que ça, c'est important et que ce n'est pas que pour l'adaptation autre, mais vraiment, côté social, qu'il y est quelqu'un? Et ces correspondants de béguinages, je pense, que voilà ils sont contents aussi qu'on les appelle de temps en temps. Mais aussi, ils sont contents d'aller voir leur voisin pour dire aussi Bah voilà, j'ai eu [le bailleur] et faut me dire s'il y a quelque chose. »

#### *Améliorer sa situation et celle de ses pairs*

Le deuxième niveau d'activation des locataires et de responsabilisation des locataires est la mise à disposition par le bailleur de fonds pour des projets au sein des résidences. Les locataires doivent faire une demande de financement dans laquelle ils justifient leurs projets et besoins financiers. Le financement par les bailleurs, même pour des petites sommes, n'est

---

<sup>252</sup> Les 8 niveaux sont divisés en trois types de participation. La manipulation, la thérapie sont considérées comme de la non-participation. Vient ensuite la coopération symbolique avec l'information, la consultation, la réassurance. Le pouvoir effectif des citoyens est possible à travers le partenariat, la délégation de pouvoir et le contrôle citoyen. (Arnstein 1969)

parfois que partiel pour pousser les demandeurs à faire d'autres démarches. Ainsi, une responsable cohésion territoriale d'un bailleur français justifie cette approche à travers l'appel à projet Particip'ACTIF interne à son organisme :

« On l'a appelé "Particip ACTIF" pour vraiment, on veut vraiment que vous participiez, on veut que vous soyez acteurs. On l'a envoyé à tout notre réseau. Et ce projet particip-actif c'est justement pour travailler le local. On a mis aucun interdit dans toutes les demandes qu'on peut nous faire : Ça couvre vraiment tous les champs, tous les quartiers, QPV hors QPV et l'idée c'est de subventionner à hauteur de 60% un projet. Pourquoi on ne subventionne pas à hauteur de 100% ? C'est parce qu'on s'est dit que si une association, un collectif d'habitants à vraiment envie de faire un projet, elle va aller ouvrir toutes les portes. »

Ainsi, la volonté des locataires est testée, tout ne leur est pas dû et ils apprennent à varier leurs sources de financement. D'autres responsables du développement social, préfèrent faire appel à des acteurs du quartier pour accompagner les habitants comme à Unna en Allemagne ou réaliser eux-mêmes les démarches pour les locataires. Ainsi, cela facilite les démarches pour les groupes de locataires âgés de *sheltered homes* et cela assure des ressources pour les projets. En ce qui concerne les personnes âgées, elles sont encouragées à s'engager, mais leur implication n'est perçue qu'à condition qu'il concerne leurs pairs. Si l'âge moyen des représentants locataires dans les instances des bailleurs ou des bénévoles les inscrit dans le groupe des locataires seniors, ils ne sont pas perçus comme tel par les acteurs, car s'engageant pour l'ensemble du corps des locataires et pas seulement pour leur tranche d'âge. On retrouve les phénomènes du lobby gris français, pourtant important, mais invisibilisé, car la majorité des postes de décisions sont occupés par des membres de cette même tranche d'âge (Viriote-Durandal 2012).

#### *Des personnes qui co-construisent pour leurs pairs*

Un autre niveau d'engagement consiste à former des groupes de seniors à animer et s'organiser. Cette professionnalisation prend forme par des formations continues et un soutien à l'auto-gestion part le bailleur. Ils deviennent des ambassadeurs à destination de leurs pairs. Les bailleurs sont perçus comme facilitateurs permettant l'inclusion des plus vulnérables (ex : réservation de taxi).

À la différence des locataires-relais, les « champions » d'un bailleur anglais sont maîtres du discours qu'ils portent sur la vie dans le quartier, le « bien vieillir » et cela même si le programme s'inscrit dans une stratégie senior très générale. Un chercheur de l'université de Manchester, qui suit le projet dans une recherche-action, relate ainsi :

« c'est vraiment un genre de programme qui vient de la base que nous avons et ce groupe de champions ont, d'une certaine manière, développé leur vie de leur côté, des nouvelles personnes les ont rejoints. Vous savez, quelques-uns ont dû partir. Mais c'est vraiment un groupe résilient avec des compétences en

« leadership skill » et une très bonne relation avec le bailleur ce qui permet au projet de continuer bien plus que les objectifs initiaux »<sup>253</sup>.

Le bailleur peut, également, fournir les conditions matérielles nécessaires à l'engagement des locataires : espaces et équipements. La réalisation d'activités repose sur les groupes de résidents qui s'appuient sur un soutien organisationnel du bailleur pour la réalisation d'un programme. Ces activités, qui reposent sur l'engagement et la volonté des locataires, illustrent une confiance des bailleurs dans les capacités des habitants à s'organiser et animer des activités participant à l'attractivité de leur territoire. Ces animations sont dans le parc général en Allemagne et plutôt au sein des *Sheltered homes* en Angleterre. Par exemple, un locataire de Manchester raconte à l'intervieweuse qu'il :

« faisait partie d'un groupe d'hommes pour le travail du bois qui fait du travail manuel pour les membres de la communauté. On est soutenu par *Southway*, en fait, on est dans leur locaux ! donc oui, on fait des travaux pour eux, ils payent le matériel pas les heures de travail. Il y a des outils. On avait fait pour une dame, qui avait un jardin près de la route et qui ne permettait pas aux enfants de jouer dehors, des installations avec des palettes ».<sup>254</sup>

La responsabilisation des locataires seniors paraît cependant moins poussée que celle des autres groupes, car leur vulnérabilité est acceptée et reconnue, malgré une vision de vieillesse active majoritaire au sein du secteur.

Cette approche interventionniste recoupe la vision paternaliste du secteur en orientant les locataires vieillissants vers ce qui paraît le mieux adapté pour eux tout comme la vision éducative en les formant aux préceptes du vieillissement actif. Elle permet également la reconnaissance des locataires comme acteurs par les bailleurs qui se positionnent comme soutien à l'engagement dans les quartiers en tant que financeurs et facilitateurs. L'engagement des habitants dans les quartiers est perçu comme un moyen d'influencer positivement l'attractivité des résidences. Cela crée comme un lien de dépendance entre l'attractivité du parc et l'engagement des personnes (Bourgeois 2017; Marchal 2004).

Les bailleurs revêtent le rôle de soutien à la vie de quartier et à la vie associative en remplacement ou en venant en soutien aux collectivités territoriales dont les finances ont baissé, particulièrement en Angleterre. Les bailleurs anglais justifient, également, leur

---

<sup>253</sup> "it's a real kind of bottom up kind of program that got and this group of champions have kind of grown a life of their own kind of new members have joined, you know, some of unfortunately kind of left. But is this kind of really resilient group with kind of leadership skills and a really good relationship with a housing provider which have enabled the work to keep going kind of far beyond the initial research project did" (Un chercheur de l'université de Manchester)

<sup>254</sup> "I use to be part of the men and check group who do some handy work for the people of the community, they are support by southway "yes actually we stay in their shop!" so yes we do some work for them , they pay for the material not for the work hours if they can There is tools, We did for a women who had a garden close to the road so the kids couldn't play outside some work with palette, (Locataire d'un bailleur anglais)

positionnement par l'*empowerment* des locataires. On retrouve à la fois l'aspect d'accompagnement social du logement social anglais, plus rare dans le parc allemand, ainsi que la notion de responsabilisation des locataires prégnante en Angleterre (Rodriguez 2019). En France, on observe une activation très orientée et contrôlée par les bailleurs qui s'inscrit dans la politique de la ville, de lutte contre l'isolement et de prévention de la perte d'autonomie. Les locataires âgés paraissent réduits à la catégorie sociale « des vieux » et les quartiers d'habitat social aux critères de la politique de la ville.

Il est intéressant de regarder où s'arrête se « faire pour » dans le logement social. Nous observons comme une acceptation des ressources restreintes chez les seniors qui est, pourtant, refusée à d'autres groupes comme les jeunes<sup>255</sup> et les personnes actives (Paugam 2002; Tissot 2005a; Bourgeois 2019). Les bailleurs, sont prêts à être plus à l'écoute, à faire plus de démarches pour les personnes âgées, malgré une époque de sous-traitance au client facilité par le numérique. Des processus d'exceptions sont institutionnalisés pour les seniors. Cependant, le faire pour à ses limites, comme nous l'avons vu dans le chapitre précédent. Les personnes peuvent rester à domicile tant qu'elles ne nécessitent pas une intervention permanente, « *on call* », du bailleur ou de ses partenaires. Cela nous amène à nous interroger sur ce qu'est un habitat adapté pour un secteur contraint et institutionnalisé tel que celui du logement social.

## 2. Les normes de l'habitat social adapté

Dans cette seconde partie, nous partons des institutions du secteur de l'habitat social identifiées dans les chapitres 2 et 3 pour proposer une définition d'habitat social adapté. Nous commençons par analyser les critères de sélection des ménages afin de comprendre à qui et comment un logement est adapté à ses habitants. Dans un second temps, nous revenons sur les caractéristiques physiques de l'objet logement social. Enfin, nous terminons sur les adaptations de la relation locative en revenant à la fois sur les attentes et normes à respecter par les locataires vieillissants et les modifications effectuées en faveur des locataires âgés par les bailleurs sociaux.

### 2.1. Un logement socialement adapté

Avant d'être adapté physiquement, un logement social doit être adapté aux caractéristiques d'un ménage pour lui être attribué. Ces critères sont la taille du ménage, ses ressources disponibles et ses caractéristiques sociales.

---

<sup>255</sup> Pour rappel, en France, le Revenu de Solidarité Activité (RSA) n'est disponible qu'à partir de 25 ans.

### 2.1.1. Adéquation nécessaire entre la taille du ménage et celle du logement

Dans le secteur du logement social, un logement est avant tout adapté à la taille du ménage<sup>256</sup>. Ainsi, une corrélation est faite entre la taille du logement et celle du ménage afin d'éviter la sous-occupation ou la sur-occupation. Les logements pour personnes vieillissantes sont majoritairement, des T1, T2, voire T3, en fonction de la typologie (historique du parc). L'idée est de proposer des logements, plus petits, à des ménages réduits, d'une ou deux personnes, suite au départ des enfants et le décès ou départ vers un établissement médicalisé d'un.e conjoint.e. Ainsi, même si en France et en Allemagne les prix des loyers sont fixés en fonction de la superficie des logements, la sous-occupation se calcule en fonction du nombre de pièces et le nombre de personnes dans le ménage. Un logement<sup>257</sup> de trois pièces (selon le référentiel français) ne peut être attribué à un ménage de moins de deux personnes en France, en Angleterre et en Allemagne. La taille du logement et celle du ménage doivent correspondre, au moment de l'attribution de celui-ci, mais également au cours de la vie dans le logement et l'évolution de la composition familiale. Les représentants des bailleurs, ainsi que les acteurs de l'habitat (élus...) font constamment référence au problème que représente l'occupation de grands logements sociaux, ou anciennement sociaux en Allemagne, par des personnes vieillissantes seules ou à deux. Ce discours est argumenté par une inadaptation des logements à leurs habitants pour qui leur grande taille rendrait l'entretien difficile, une utilisation que partielle et trop cher (à chauffer) pour les revenus d'un ou deux retraités. Une responsable stratégie senior d'un bailleur français résume ainsi que « dans le collectif des gens qui sont, des personnes âgées, qui sont dans les T4 ou T5 au cinquième, au dixième étage. Voilà ça pose des problèmes de capacité financière, d'isolement, d'entretien du logement. » Un directeur régional d'un bailleur anglais partage le même positionnement et explique que :

“Si quelqu'un vit dans une maison sur une période longue tout seul et il a une maison de 3 chambres, c'est extrêmement cher pour lui. Et vous savez, il y a plein de pièces qui ne sont pas utilisées, elles peuvent devenir froides et humides. Mais aussi d'un point de vue général, cela interroge »<sup>258</sup>.

Ce point de vue révèle l'idée de logements, même ordinaires, conçus pour un groupe précis : Une famille nucléaire avec un ou deux enfants. Les personnes vieillissantes seules ou à deux se retrouvent, ainsi, en concurrence avec les jeunes ménages et les personnes seules sur les petites typologies qui sont plébiscitées par les petits revenus. Les bourses d'échange de

<sup>256</sup> „Wir hatten WBS, also kommt von der Einkommengrenze, von der Größe der Wohnung und von der Anzahl der Personen in Frage“. (Directeur de la Gestion locative d'une coopérative d'habitat)

<sup>257</sup> A noter un calcul différent des nombres de pièces entre l'Angleterre et la France et l'Allemagne. Ainsi les Anglais ne prennent pas en compte le salon dans le calcul du nombre de pièces. Un T1 anglais correspond plus généralement à un T1 plus ou T2 français ou allemand.

<sup>258</sup> “if someone if someone's lived in a house a long time and they're on their own and three bed house, a hugely expensive to run for them, you know, there's lots of rooms that they're not using which can get cold and damp, but also from a sort of general general point of view”. (Directeur territoire d'un bailleur régional)



logements présentes dans différents pays sont imaginées comme la réponse la plus participative et juste pour rééquilibrer l'occupation des logements en fonction de la taille des ménages et de leurs attentes. Un membre du Conseil des seniors de Dortmund le voit comme un moyen pour les gens qui le souhaitent « de déménager de leur vieux logement dans un logement plus petit dans le quartier. »<sup>259</sup> Cependant, elles peuvent, selon les associations de locataires, être associées à un premier niveau d'injonction aux personnes âgées, à la réduction de la taille de leur domicile. La réduction peut devenir obligatoire comme le montre l'évolution de la CAL en CALEOL qui oblige les bailleurs à étudier régulièrement l'occupation de leurs logements. La sous-occupation devient, comme l'augmentation des revenus au-dessus des plafonds du logement social, une raison de non-maintien dans les lieux<sup>260</sup>. Les personnes dépendantes d'aides au logement sont également incitées à déménager lors de la réduction de la taille du ménage, car les aides perçues sont calculées en fonction du nombre de personnes à charge, vivant dans le logement. En Angleterre, un système de minoration des aides est ainsi appliqué. L'accueil temporaire de membres de la famille par les générations les plus âgées, tout comme les recompositions familiales liées à l'augmentation des divorces, interroge ce cadre juridique (Kitzmann 2016).

### 2.1.2. Adéquation nécessaire entre les ressources du ménage et le logement

Après l'adéquation entre la taille du ménage et la taille du logement, l'adéquation entre le loyer et les ressources de la personne est nécessaire. Ainsi, il est à la fois nécessaire d'avoir des ressources inférieures aux plafonds définis par la loi pour avoir accès au secteur du logement social, mais les ressources doivent être suffisamment élevées pour couvrir l'ensemble du loyer. Ces ressources intègrent les aides personnalisées au logement dont les ménages peuvent bénéficier. À la différence de l'accession à la propriété où le patrimoine des personnes rend l'achat possible, dans le logement social seuls les ressources (régulières) des personnes sont considérés, ce qui peut bloquer l'accès de certains logements à des retraités avec de faibles pensions. Le calcul des ressources est standardisé selon la taille du ménage, le nombre de personnes actives et l'âge des membres du ménage. Dans les trois pays étudiés, différents types de loyers sociaux se sont développés à travers le temps pour une meilleure adéquation entre les ressources des familles et les loyers<sup>261</sup>. Ainsi, les typologies de logement développées doivent correspondre aux ressources disponibles des ménages vieillissants. Les habitations ne doivent pas être trop grandes pour permettre à des ménages, d'une à deux personnes, avec des ressources limitées de couvrir les loyers. Dans le cas du logement pour seniors, l'installation d'équipements spécifiques comme la téléassistance, l'augmentation du temps de présence des salariés des bailleurs ou encore l'âge récent des bâtiments font

<sup>259</sup> „Das ist so eine Art Wohnraum, Tauschbörse zu organisieren. Wie ist das, wenn wenn Leute aus den alten Wohnung in eine kleinere Wohnung, dann auch noch im Quartier umziehen“ (Membre du conseil des Seniors de Dortmund)

<sup>260</sup> Les personnes de 65 ans et plus ne sont plus concernées

<sup>261</sup> Voir chapitre 4

augmenter les coûts des charges qui peuvent être trop élevés pour leurs habitants. Les coûts supplémentaires de gestion locative et d'entretien du bâti sont couverts par les aides au logement. Les membres de la direction habitat senior d'un bailleur anglais régional explique lors d'une visite de terrain que cela pénalise, particulièrement, les ménages, qui ne reçoivent pas de soutien financier, car, juste au-dessus des plafonds des aides sociales<sup>262</sup>.

### 2.1.3. Adéquation nécessaire entre catégories sociales et habitat : les seniors

Un logement est également conçu par le bailleur selon certaines normes d'habiter, que les occupants doivent respecter. La non-correspondance entre les habitudes, les pratiques d'habiter des habitants et celles envisagées par le constructeur et gestionnaire rend le logement inadapté aux habitants et/ou les habitants inadaptés au logement. Une maison à étages dont seules les pièces en RDC sont utilisées et dont le séjour a été transformé en chambre est considérée comme problématique, au regard de la typologie de logements proposés. Une responsable d'agence d'un bailleur français explique ainsi que :

« les personnes âgées, qui, à un moment, ont occupé avec leur famille un logement à étage, et maintenant ils n' utilisent plus l'étage et sont cantonnés en bas. Et on aimerait bien récupérer leur logement pour loger des familles et leur donner un logement qui corresponde à leurs besoins. »

Ce besoin d'adéquation entre la typologie du ménage et le logement est particulièrement important chez des bailleurs qui proposent de nombreux types de logements. En effet, en Angleterre, l'individuel représentant la majorité du parc de logement social, cet enjeu paraît secondaire et a été moins abordé par les interlocuteurs, alors qu'il est systématiquement mentionné par les acteurs allemands et français.

Ainsi, selon ce raisonnement, les typologies de logement sont adaptées à certaines populations : après les ressources et la taille du ménage, les spécificités démographiques, et socio-économiques des ménages sont étudiées. Les petits logements accessibles sont pensés pour des personnes vieillissantes et seulement pour celles-ci en France et en Angleterre. L'attribution d'un logement adapté au vieillissement à une personne trop jeune est perçue comme problématique. En France, l'occupation d'un logement adapté par une personne autonome peut, suite à la réforme de la CALEOL (Journal Officiel 2023), justifier une demande de mutation par le bailleur. Ainsi, un logement avec une douche extra-plate ne serait, selon les agents des bailleurs français, pas adapté à une famille qui préférerait une baignoire pour les enfants. Il est intéressant d'observer, tout de même, une évolution dans le choix des équipements par les bailleurs qui utilisent de plus en plus d'équipements « passe-partout » pour faciliter la relocation à d'autres groupes et éviter la stigmatisation du locataire par le logement, comme en Allemagne.

---

<sup>262</sup> Le 3 novembre 2021 à Bolton

Ces critères d’attribution du logement social recourent la définition de logement adapté de Mélanie Lépori qui a travaillé sur l’adaptation des logements des personnes âgées en Europe et conçoit un logement par, ses caractères et équipements spécifiques qui permettent de répondre à la dégradation de l’état de santé, la taille du ménage et les revenus du ménage (Lépori 2019, 81).

## 2.2. Un logement techniquement adapté

Un logement adapté se différencie d’un logement (ordinaire) non adapté par des caractéristiques physiques et des équipements qui ne font pas partie des standards généraux de construction. Ces distinctions peuvent avoir été pensées dès la construction comme dans le logement adapté pour personnes vieillissantes ou résultent de transformation du logement. En parlant de logement adapté, on attribue des caractères techniques spécifiques à ces logements. Ces spécificités doivent cependant être compatibles avec les contraintes techniques du parc social qui résultent d’un besoin d’économie et de massification de l’offre. Nous interrogeons à travers l’exemple de la domotique, comment des nouveautés deviennent des aspects du logement adapté.

### 2.2.1. Les critères techniques du logement adapté

Un logement adapté est défini par Caroline Laborde et Caroline Grudzien comme un logement avec des « modifications de l’intérieur et de l’extérieur immédiat dans le but d’améliorer son accessibilité et sa fonctionnalité » (Laborde et Grudzien 2016, 14). Nous revenons ainsi sur ces modifications intérieures proposées dans le parc social tout comme les caractéristiques extérieures de la résidence et de l’environnement direct.

#### Les spécificités techniques du logement

Les standards du logement adapté doivent également être adaptables aux contraintes de l’existant. Ainsi, la définition de ce type de logement dépend du bâti, son environnement et les besoins et habitudes de la personne. Des choix peuvent être réalisés à partir d’un catalogue de mesures en fonction des attentes de la personne, mais surtout des possibilités du bâti et du coût des installations. Ainsi, un logement social adapté au vieillissement de la population contient une douche à l’italienne, des barres de maintien pour accéder au logement, des w.c. rehaussés, des volets roulants, une grande salle de bain, des plans inclinés pour accéder au bâtiment, des portes assez larges et pas trop lourdes et est de plain-pied<sup>263</sup>. On peut recouper ces critères, en France, avec les attentes techniques de la CARSAT comme financeur et du label HSS®, en Angleterre, avec les standards du *lifetime building* et en Allemagne avec les cahiers des charges des crédits publics. Les mesures, les plus

<sup>263</sup> voir tableau du logement ordinaire adapté aux personnes vieillissantes du chapitre précédent

contraignantes, car coûteuses ou longues sont ainsi mises de côté, ce qui est critiqué par les acteurs gérontologiques. En effet, les standards d'accessibilité ne sont, souvent, pas suffisants pour faciliter durablement l'accès du logement à des personnes à mobilité réduite (Hammond 2021).

### Le rôle des espaces communs

Les espaces communs et les espaces partagés au sein des résidences font partie intégrante de la gestion de bâtiments collectifs, mais également individuels ou intermédiaires, comme avec les garages, les locaux poubelles, les espaces extérieurs ou encore les salles communes partagées. L'accessibilité de ces espaces est étudiée pour faciliter le repérage et les déplacements. Des couloirs et coursives plus larges et éclairés facilitent la rencontre au sein des résidences. Des entrées donnant le sentiment d'avoir une entrée individuelle visent, en Angleterre et en Allemagne, à réduire le sentiment d'habitat collectif de certaines résidences pour seniors<sup>264</sup> et les bailleurs français défendent le modèle architectural du béguinage et de l'habitat intermédiaire. Les extérieurs sont, également, de plus en plus réfléchis, lors des chantiers de réhabilitation et les créations de nouvelles résidences.

Ces espaces concernés sont des espaces obligatoires dans les codes de l'habitat des pays, avec des surfaces et circulations minimales régulées par les réglementations incendies et d'accessibilité<sup>265</sup>. Des espaces partagés peuvent être rendus obligatoires par la loi dans le cadre de la construction de logement social comme le montre l'obligation de construire des locaux collectifs résidentiels (LCR) pour les résidences de plus de 200 logements en France en 1977 (Flamand 2019). Les LCR sont réinventés, en France, actuellement, sous le terme de salles communes dans les résidences intergénérationnelles ou les résidences pour personnes vieillissantes. Ces espaces partagés au sein des résidences, spécialisées ou non, sont vus comme des instruments du vivre ensemble. Une représentante du ministère de l'intérieur, des communes, de la construction et de l'égalité du Land de Nordrhein-Westfalen en charge des questions d'habitat alternatif, témoigne de la tendance :

« Des gros bailleurs disent, qu'ils ont fait de si bonnes expériences des espaces partagés, car cela renforce le vivre ensemble et la qualité, on peut dire. Les gens

<sup>264</sup> voir l'exemple de Peachment Place du chapitre précédent

<sup>265</sup> « Les circulations et les portes des logements doivent, dès la construction du bâtiment, présenter des caractéristiques minimales, définies par arrêté du ministre chargé de la construction, permettant la circulation de personnes handicapées. Les dispositifs de commande doivent y être aisément repérables et utilisables par ces personnes. Cet arrêté prévoit la possibilité pour le maître d'ouvrage de satisfaire à ces obligations par des solutions d'accessibilité équivalentes aux dispositions techniques de l'arrêté dès lors que ces solutions répondent aux objectifs poursuivis. » (article R162-4 du code de la construction et de l'habitation issu du décret n°2021-872 du 30 juin 2021)

restent et vivent dans les logements plus longtemps. Il n’y a pas trop de fluctuation, donc c’est pour ça, on peut dire qu’ils portent les coûts »<sup>266</sup>.

Les caisses de retraite régionales françaises proposent, aux bailleurs, des prêts pour la construction et la réhabilitation d’espaces partagés dans les résidences collectives. Les extra care anglais permettent de mutualiser les coûts et l’espace nécessaire d’un équipement (médical) onéreux. Les espaces communs ouverts vers l’extérieur confrontent les bailleurs français à l’enjeu de la réglementation des établissements recevant du public (ERP). Enjeux que les bailleurs anglais n’ont pas évoqués malgré leur peur très présente des risques d’incendie<sup>267</sup>. Ces standards et modes de construction et d’aménagement sont également la matérialisation des financements publics et privés disponibles. Ainsi, les jardins partagés sont le signe d’une tendance actuelle de fonds publics pour l’aménagement des quartiers, le soutien à la biodiversité et au vivre ensemble.

#### Le rôle des espaces extérieurs

Comme nous avons pu le voir plus tôt, les bailleurs réfléchissent à du mobilier urbain adapté au vieillissement et vont jusqu’à réinstaller des bancs en France comme l’explique un directeur d’agence français qui relate la suppression des bancs dans les quartiers d’habitation, sauf dans les résidences seniors. Les balades urbaines sont populaires au sein des acteurs de terrain. Elles servent à identifier les difficultés et besoins dans l’espace public et les changements attendus. Cela peut aller « de choses très simples comme l’installation de bancs, par-ci par-là, à des choses vraiment complexes comme la diversification des formes d’habitat



57 Lünen, 12/08/2022, MIR. Espaces extérieurs avec espaces de repos

<sup>266</sup>« Wir haben aber auch Wohnungsbauunternehmen, die also insbesondere große Unternehmen, die sagen, wir haben so gute Erfahrungen gemacht mit solchen Gemeinschaftsräumen. Das stärkt so den Zusammenhalt und auch die Qualität sozusagen. Und die, dass die Menschen eben lange dort wohnen bleiben und die Fluktuation nicht so wird, dass sie das sozusagen selber übernehmen. » ( . Une représentante du ministère de l’intérieur, des communes, de la construction et de l’égalité de NRW)

<sup>267</sup> L’incendie de la tour Greenfell de 2017 à Londres a traumatisé le secteur de l’habitat social anglais comme le montre les nombreuses références aux normes incendies lors des entretiens et visites de terrain

dans le nord du quartier »<sup>268</sup> comme le présente le Directeur adjoint du Ageing Hub de GMCA. Un bailleur anglais a adapté les préconisations de l’OMS pour « des villes amies des aînées » (the World Health Organization 2017) à l’échelle du quartier avec ses « *age friendly neighborhoods* ». Il considère les aspects sociaux, humains et physiques adoptant une approche d’habitat quartier (voir chapitre précédent). L’engagement d’habitants vieillissants a permis de repenser une signalétique de la ville, adaptée aux pertes de mémoires et de repaires. Les labels HSS® et H2S®, qui participent à la structuration des stratégies seniors de bailleurs français, les incitent à penser l’environnement (abords communs et services à proximité) dans le développement d’habitat adapté aux besoins des seniors. Ces démarches défendent, à la fois, une réflexion sur les espaces urbains et publics et les relations sociales ou le « hard et le soft ». Elles souhaitent faire de l’échelle du quartier, l’échelle de la vieillesse avec la présence des services du quotidien (Gauneau, Labarchède, et Tapie 2022).

Les bailleurs sociaux défendent ainsi des quartiers mixtes, en termes d’occupation des logements et d’activités « pour occuper » les locataires, et permettre le développement d’animations locales pour des quartiers vivants et attrayants. Pour cela, ils proposent des locaux commerciaux (à prix réduit) dans les quartiers d’habitat et construisent des espaces de rencontre, des salles d’activité, des espaces publics... (bibliothèque, centres sociaux, centres de quartiers). Une membre du CA d’un bailleur allemand présente, lors de son interview, leurs différents locaux « Nous gérons un peu de commerces [...] : des restaurants, par exemple, des cabinets médicaux, alors que nous gérons et louons »<sup>269</sup>.

Enfin, certains bailleurs souhaitent favoriser les mobilités douces, actives et alternatives à la voiture individuelle (Hached et Propeck-Zimmermann 2020) et changer les manières d’habiter la ville des résidents. Cela se concrétise par la construction de locaux à vélos grands et fonctionnels, l’installation de bornes électriques pour voitures et vélos et la conception de cheminements agréables pour les piétons au sein des résidences. Ils peuvent également défendre la desserte d’arrêt de bus à proximité de leur parc, comme à Manchester dans le quartier de *Old Moat* ou mettre à disposition une voiture en autopartage et/ou des vélos-cargo. Ces actions visent à soutenir la mobilité des personnes vieillissantes, tout en limitant le recours à la voiture qui est perçu comme un risque l’âge avançant. Les bailleurs, qui organisent des sorties, proposent des services de bus ou des taxis pour permettre aux locataires d’habiter le quartier et la ville, mais également leur région.

---

<sup>268</sup> “from really simple things like, you know, installing benches here, here and here to really complicated things like diversifying the housing stock in the northern end of the neighborhood” (Directeur adjoint du Ageing Hub de GMCA)

<sup>269</sup> „betreuen ein bisschen Gewerbe, weil wir ja auch zum Beispiel Gaststätten und Arztpraxen dazwischen haben, also Verwaltung und Vermietung.“ (Membre du CA d’un bailleur allemand)

### 2.2.2. Possibilité de massification des travaux technique

Les travaux d'adaptation ou la construction de logement adapté, que cela soit dans le parc ordinaire familial ou dans des habitats spécifiques, dépendent des contraintes du secteur. Cela nécessite la planification des travaux et des coûts de construction contrôlés pour assurer des loyers bas.

#### Planification des adaptations et travaux

La réhabilitation et l'amélioration du parc existant apparaissent aujourd'hui comme l'activité principale des services de patrimoine. Les bailleurs doivent faire évoluer leurs composants et équipements en fonction de la réglementation actuelle, de l'offre technique et des attentes des habitants. Ainsi, l'accessibilité des logements et leur adaptation pour des personnes en perte d'autonomie physique ou mentale fait partie intégrante des objectifs des stratégies patrimoniales des bailleurs. Une analyse du parc existant est nécessaire, afin de sélectionner les logements à adapter, les types d'aménagements à réaliser, les composants à installer et prioriser les travaux en fonction des stratégies de gestion du bâti propre à chaque entreprise. Cela a permis à un bailleur anglais d'identifier les immeubles attractifs pour un public vieillissant et pour un autre l'inadaptation du parc à l'âge des locataires classiques. En France, les Plans stratégiques de Patrimoine (PSP) illustrent ce besoin de contrôle et de gestion du parc. Les travaux d'adaptation peuvent être perçus comme des travaux de réhabilitation, tout comme ceux concernant l'isolation thermique. Des arbitrages peuvent être faits entre l'isolation et l'accessibilité des pièces. L'adaptation au vieillissement devient un aspect de gestion du patrimoine.

#### Réduction des coûts

Le vieillissement et sa prise en compte interrogent les standards et obligations de construction des bailleurs. En effet, le secteur du logement social se doit de contrôler et maintenir des coûts de construction faibles. Les logements sont gérés pour une période minimale de 25 ans (NRW.BANK 2023a). Il est, ainsi, nécessaire de rechercher le meilleur rapport qualité-prix pour les équipements afin de faciliter l'entretien, sur le long terme, des logements. Le prix d'une mesure technique ou d'une transformation, la rend adaptée ou non, au logement social. Son financement par un organisme tiers peut être un critère de sa réalisation. Un bailleur municipal allemand refuse, ainsi, l'adaptation des logements sociaux ne pouvant pas, en raison de la législation, augmenter les loyers après travaux et devant donc payer l'ensemble des coûts. Pour arriver à construire vite et contrôler les coûts de construction, de gestion et faciliter cette dernière, le parc social nécessite la massification de dispositifs afin de réaliser des économies d'échelle. Ainsi, les travaux réalisés sont standardisés et peu d'adaptations, sur demandes, sont effectuées. L'adaptation au cas par cas est généralement portée par des acteurs tiers, les locataires eux-mêmes ou les organismes de soutien. L'adaptation au cas par cas paraît plus liée au handicap qu'au vieillissement en

France, où la politique d'aide à l'autonomie des personnes est divisée selon si les bénéficiaires ont moins ou plus de 60 ans (voir chapitre 4). Les ergothérapeutes qui interviennent, pour les bailleurs, au sein du parc, travaillent, avec une grille standardisée d'adaptations financées.

### Création de marchés

La massification et l'achat en gros d'équipements permettent de baisser les prix de ces dernières. Ainsi, les bailleurs sociaux participent à la diffusion de certains équipements et manières de faire et d'habiter à travers le recours à des contrats cadre par exemple. Si les bailleurs participent à la diffusion de pratiques d'habiter, et à la définition de ce qu'est un logement adapté, ils profitent également de l'institutionnalisation du concept de bâtiments accessibles et de la démocratisation des équipements. Les demandes en matériaux pour l'adaptation des logements et les changements de pratiques et d'attentes des habitants favorisent la baisse des prix des fournitures et leurs adoptions par les bailleurs. Ainsi, la douche à l'italienne, n'est aujourd'hui plus considérée comme un produit de luxe.

#### 2.2.3. Une offre technique qui s'adapte aux contraintes environnementales du bailleur

Le volume de logements adaptés et leur implantation au sein du parc dépendent des caractéristiques physiques, comme de l'âge des bâtiments, et des stratégies de bailleurs, détaillées dans le chapitre 10.

### Héritage d'un patrimoine existant

L'offre technique et physique des bailleurs varie, en fonction de l'âge du bâti et des représentations associées au logement et à la vieillesse<sup>270</sup>. L'installation d'un équipement particulier (lourd, volumineux, nécessitant des fluides...) dépendra de la conception du logement ou de son programme de réhabilitation. Ainsi, si nous prenons l'exemple de la douche: la douche à l'italienne est aujourd'hui la norme dans les logements neufs accessibles (PMR, *Barrierenfrei*), mais elles sont rares dans les logements seniors de plus de 30 ans, où la douche avec une marche prédomine, tout comme dans les logements adaptés des bâtiments collectifs des années 70-80, en béton. Une surélévation de la douche reste généralement nécessaire pour l'installation des évacuations d'eau. De l'âge du bâti et des choix de réhabilitation et rénovation dépendent également les différents systèmes de téléassistance.

Les responsables de la construction de bailleurs rappellent que la technique n'est « que de la technique » (responsable construction spécifique d'un bailleur français) et permet, aujourd'hui, de nombreuses possibilités à condition d'y mettre le prix et donc de « la faisabilité technique et financière » des opérations (responsable construction spécifique d'un

---

<sup>270</sup> Voir chapitre 7



bailleur français). Le bailleur choisit, en tant que propriétaire, les logements qui stratégiquement et financièrement parlant peuvent être adaptés. Les bailleurs avec des petits pieds (ciblés ou non, personnes-âgées) valorisent ce type d'unités en priorité, quand les bailleurs avec peu ou pas de logements directement accessibles, sont plus enclins à adapter les logements aux étages.

Services, Habitat, Aménagement urbain pour pallier des contraintes locales.

Le directeur général d'un bailleur allemand considère qu'une résidence est intéressante qu'à partir de :

« 100 à 200 logements. Plus petit, l'animation proposée ne fonctionnera généralement pas. Il n'y a, que parfois, un repas de voisins ou quelque chose de semblable. Mais il faut qu'il est déjà, qu'il est déjà une certaine taille. Mais avec 150 cela commence [le sentiment d'appartenance à un quartier] même pas forcément partout »<sup>271</sup>.

En dessous, il est difficile de créer un sentiment de quartier, d'appartenance et il est peu rentable d'investir dans les espaces extérieurs et l'aménagement urbain de la résidence.

Les bailleurs qui défendent une approche de parc diffus, identifiés au sein des bailleurs français, vont être moins amènes à réaliser des aménagements urbains. Ces derniers portent sur la signalétique des résidences, la qualité des cheminements, le mobilier urbain ou encore le développement de services, d'espaces communs ou d'animation. Pour justifier leur refus, ils convoquent les obligations des communes. Au contraire, les bailleurs propriétaires de la quasi-totalité de quartiers vont s'investir sur les espaces extérieurs et proposer des animations. Les programmes d'abattement de 30% de la TFPB pour la politique de la ville dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV) permettent aux bailleurs d'aménager les espaces urbains et proposer des animations sociales pour favoriser le vivre ensemble, dans ces espaces. Les bailleurs anglais ont une approche similaire. L'exemple de la stratégie du bailleur de Manchester City, présentée dans le chapitre précédent, montre, comment un bailleur omniprésent dans un quartier avec un parc ancien peu adaptable et peu d'opportunité de construction a inclus dans sa stratégie seniors l'aménagement des espaces urbains et le développement de services d'accompagnement. Dans le tableau ci-bas, sont résumées les stratégies d'adaptation de bailleurs, en fonction de la typologie de leur parc et de leur politique de construction. Ces stratégies seront analysées dans leur globalité dans le chapitre 10.

---

<sup>271</sup> Und die anderen Quartiere, die wir bespielen, sind alle so zwischen 100 und 200 Einheiten. Kleiner funktioniert es meistens nicht. Dann gibt's nur mal MieterEssen oder ähnliches. Aber es muss schon. Es muss schon eine belastbare Größenordnung sein. Also bei 150 beginnt es natürlich auch nicht überall. (Directeur Général d'un bailleur allemand)

## 32 Différentes stratégies d'adaptation du parc de logement social

|                                    | Parc spécialisé   | Parc généraliste   |
|------------------------------------|---|--|
| Gestion de l'existant (faire avec) | Logements fléchés<br>Service et gestion dans le parc spécialisé   | Adaptation des logements<br>Service et gestion adaptés dans le parc classique                          |
| Extension                          | Construction de logements spécifiques : permet l'ouverture à d'autres territoires (argument de l'expertise) | Construction de logements spécifiques : permet l'accès à des terrains rares ou de nouveaux territoires |

## 2.2.4. La domotique : un intérêt différencié

L'installation d'équipements connectés au sein des logements interroge les directions des bailleurs sociaux, qui questionnent leur apport réel pour les locataires, mais les perçoivent comme une indispensable du futur. La définition de logement adapté évolue donc, à travers le temps, en fonction des avancées techniques, mais également des perceptions du secteur et des habitants par les dirigeants des organismes.

## Des logements connectés

La domotique au sein des logements se présente, historiquement, sous la forme de systèmes d'alarme reliés et contrôlés par le gestionnaire de la résidence ou une centrale de téléassistance. En ce qui concerne les nouveaux logements, ils peuvent être équipés de capteurs intégrés pour détecter les chutes et comportements anormaux<sup>272</sup>. L'installation de ces détecteurs, encore rares, même dans la construction neuve, dépend de la stratégie du bailleur et de son intérêt pour la domotique. Quant à l'activation des capteurs, elle dépend de la volonté des habitants.

Les directions de bailleurs ont un rapport différencié à la domotique. Ils s'interrogent sur son rôle et son possible développement. En effet, les expérimentations avec des locataires seniors ont montré une curiosité pour la question, mais un besoin limité, comme le témoigne le refus de services payants. L'installation d'équipements numérique interroge les limites du bâti : ce qui est réalisable et son prix. Ainsi, tout comme pour l'installation d'une douche à l'italienne, numériser un logement lors de sa construction revient moins cher que de le transformer. De plus, cela questionne la stratégie de propriétaire du bailleur à vouloir ou non investir dans la domotique et l'automatisation de ses logements. Si un Directeur Général (DG) allemand considère qu'un logement sans borne de charge pour une voiture électrique sera difficilement louable dans le futur, la domotisation des logements est toujours une source d'interrogation pour le futur.

<sup>272</sup> Des capteurs peuvent ainsi détecter l'absence de mouvement ou d'ouverture de frigidaires et signaler des risques de chutes ou de dénutrition.

Un autre DG allemand explique ainsi qu' « avec le projet smart home. Nous avons un groupe de travail de bailleurs qui se regroupe régulièrement, où nous invitons des gens, des entreprises qui se présentent avec leurs idées. Et je trouvais l'idée intéressante et je voulais l'essayer pour notre entreprise, pour collecter de l'expérience parce que je pars du principe que tout sera plus digital et oui, pourquoi pas... les logements peuvent devenir digitaux, ils peuvent devenir compliqués. Digital et facile. C'est des choses simples, on a des idées et on les teste »<sup>273</sup>.

La numérisation des logements est un investissement qui peut être risqué au regard de l'évolution de la technique et de son obsolescence rapide. La domotique traduit, également, une stratégie de gestion du bâti. En France, on parle de domotique quand la numérisation des logements s'effectue au nom du maintien à domicile des personnes vieillissantes. Dans un objectif d'amélioration global du bâti et de changements d'usages, on parlera de *smart home*.

### Une tendance du futur

La tendance à numériser les logements va surtout s'intensifier dans un futur plus ou moins proche. En effet, les bailleurs expliquent leur réticence, à la fois, par les contraintes du bâti, mais surtout par le rejet des habitants âgés de ces techniques. Le public senior actuel ne paraît pas souhaiter un tel changement. Cela s'explique par des habitudes d'habiter sans outil numérique, une méconnaissance de ces outils et le refus de l'image qu'ils renvoient (Trevidy et al. 2011). Ainsi, les personnes âgées actuelles resteraient, selon le discours des acteurs, méfiantes vis-à-vis d'outils « inutiles » et « intrusives ». Cependant, les cohortes les plus jeunes sont perçues comme plus réactives à ce type de technologies et les cibles de ces produits. Cette analyse est également partagée par les acteurs de la silver économie rencontrés en France. Cette différenciation peut s'expliquer par l'intégration des outils numériques de plus en plus courante aux pratiques d'habiter, une plus grande compréhension et confiance vis-à-vis de ces outils des générations plus jeunes dont les modes d'habiter et évolueront avec leurs prochaines phases de vie.

### 2.3. Adapter les habitants au logement social adapté

Après avoir analysé ce que proposent les bailleurs sociaux comme habitat adapté, nous revenons dans cette partie sur les contreparties attendues des locataires pour que le logement soit réellement adapté, aux yeux du bailleur. Ainsi, les locataires âgés doivent

---

<sup>273</sup> ,Mit dem Smart Home Projekt, das ist ja wir haben Arbeitsgemeinschaften, wo sich Wohnungsgesellschaften regelmäßig treffen, und da laden wir Leute ein, Firmen ein, die sich vorstellen mit ihren Ideen und ich fand die Idee sehr interessant und wollte es für unseres Unternehmen ausprobieren, um einfach Erfahrungen zu sammeln, weil ich gehe davon aus, es wird alles digitaler und ja, warum nicht... die Wohnungen können digitaler werden, nur sie dürfen nicht? komplizierter werden. Digital und Einfach. Und ja das ist einfach so Sachen, man bekommt Ideen mit und das wird einfach mal ausprobieren wollen.' (Directeur général d'un bailleur allemand)

s'adapter aux contraintes physiques et de gestion du bailleur, mais profitent d'une relation locative spécifique, d'exceptions de la part du bailleur.

### 2.3.1. S'adapter aux spécificités du logement : s'adapter à de nouvelles pratiques de l'habitat)

Comme expliqué précédemment, les bâtiments qui composent le parc de logement social résultent de différentes phases de construction (début du 20<sup>ème</sup> siècle, années 20-30, années 50, années 60-70, années 90 et années 2000), créant une diversité de typologies et de possibilité d'habiter. Ces mêmes logements sont transformés par les différentes phases de réhabilitations et rénovations qu'ils ont subies. Les locataires doivent ainsi s'adapter à de nouveaux équipements et manières d'habiter à chaque déménagement, voire lors de travaux de réhabilitation. L'exemple des locataires vieillissants illustre bien ce besoin d'adaptation (forcée) des habitants à leur logement. Si, il est avéré que les personnes vieillissantes changent consciemment ou inconsciemment les usages du logement dans un phénomène de déprise ou au contraire pour faire de leur logement une ressource de leur autonomie (Trevidy et al. 2011; Caradec 2019), certains changements sont imposés par le bailleur et les contraintes du bâti. Ainsi, l'installation de nouveaux systèmes de VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) changent les manières d'habiter des personnes, elles-mêmes induites et défendues par les bailleurs sociaux. Ils réalisent pour cela des campagnes d'affichage ou des vidéos éducatives comme celle présentée ici. Il est inculqué l'aération régulière des pièces alors que l'aération des maisons passives provoque l'humidité.



58 Exemple de communication sur les bonnes pratiques d'habiter des bailleurs

Le changement de mode de chauffage est également une source d'inquiétude et d'adaptation nécessaire pour les habitants. Ainsi, sans changer de logement, ils passent d'un chauffage collectif sur lequel ils n'interviennent pas à un chauffage individuel qu'ils doivent eux-mêmes réguler : par radiateurs et/ou pour l'ensemble du logement.

L'installation d'instruments connectés au sein des logements impose l'apprentissage de nouvelles pratiques aux habitants. Les usages des personnes doivent être modifiés. Cela transforme les repères du logement, l'identité logement et sont source d'inquiétude (Trevidy et al., 2011) comme le relate le responsable de développement social d'un bailleur français :

« La dame nous disait. « Moi, j'ai des volets. C'est de plus en plus dur à manier la manivelle, tout ça. Faudrait électrifier les volets. » « OK, d'accord. » « Et puis moi, je ne veux pas avoir des boutons partout. » « OK, d'accord. » Donc, on avait

centralisé la fermeture des volets électriques. On l'avait. Bêtement pourrais-je dire ou je sais pas centralisé à un endroit. Point final. Dans le salon, donc, ce qui fait que quand la dame voulait regarder sa télévision le midi ou l'après-midi, qu'il y avait du soleil, elle fermait le volet. De son salon ! Mais comme c'était une commande centralisée, c'était tous les volets qui se fermés et donc là, où elle voulait avoir moins de clarté. »

Les personnes sont confrontées dans leur propre intimité à leur ignorance et incapacité d'habiter. L'évolution du logement leur renvoie une image d'elles qui ne correspond pas à celle qu'elles ont d'elles-mêmes, ce qui peut provoquer leur rejet de l'équipement et son utilisation erronée, car basée sur des pratiques et croyances inadaptées. De plus, cela modifie voire complexifie la gestion financière des personnes avec le passage d'une charge partagée (chauffage) à individuelle. Ainsi, si les bailleurs français défendent le passage au chauffage individuel au nom de la responsabilisation et l'autonomie des locataires et d'économies d'énergie, les gestionnaires anglais de logements spécifiques pour personnes âgées voient, eux, en l'individualisation des dépenses de chauffage, une perte de service et une inquiétude supplémentaire pour les habitants. Ils y voient également un risque de dégradation de leur parc de logements par l'humidité en cas d'arrêt de chauffage<sup>274</sup>.

Ainsi, la carrière résidentielle des seniors au sein du parc social défendue par les bailleurs sociaux, sur laquelle nous revenons dans le chapitre 11, nécessite donc que les personnes s'adaptent à un nouveau logement, à de nouvelles pratiques d'habiter voire à un nouvel environnement.

Si les espaces changent d'usages à travers la vie des habitants dans le logement, le bailleur, lui, n'a que peu d'influence sur ces modes d'habiter qu'il peut considérer comme inadaptés, car ne correspondant pas aux espaces conçus et aux usages attendus. Cependant, l'adaptabilité des logements est de nouveau envisagée par le secteur de l'habitat social. Si la transformation d'un garage en chambre sans l'accord du bailleur est vue comme un usage erroné et une dégradation du logement, elle est de plus en plus envisagée en France, au regard de la vente HLM. De plus, des architectes comme Sophie Delhay utilisent les normes de construction pour le logement des personnes à mobilité réduite pour créer des espaces neutres, ouverts à l'interprétation des habitants (« Le laboratoire du logement: Bien Vieillir Ensemble » 2021). Ainsi, on observe un secteur, qui souhaite s'adapter aux différentes formes d'habiter, qui cohabitent et auxquelles les habitants aspirent, tout en étant caractérisé par un besoin de massifier et standardiser ses offres de logements.

---

<sup>274</sup> Cette différence de point de vue peut s'expliquer par des situations de précarité énergétiques des seniors différentes entre la France et l'Angleterre. Si en France, les retraités apparaissent comme le groupe le moins victime de la précarité énergétique et du froid dans les logements, il en est l'inverse en Angleterre (Devalière 2012; Center for Ageing Better 2021)

### 2.3.2. S'adapter à la gestion du bailleur

Les locataires doivent également s'adapter aux pratiques de gestionnaires de bailleurs et respecter les représentations et normes imposées par le bailleur.

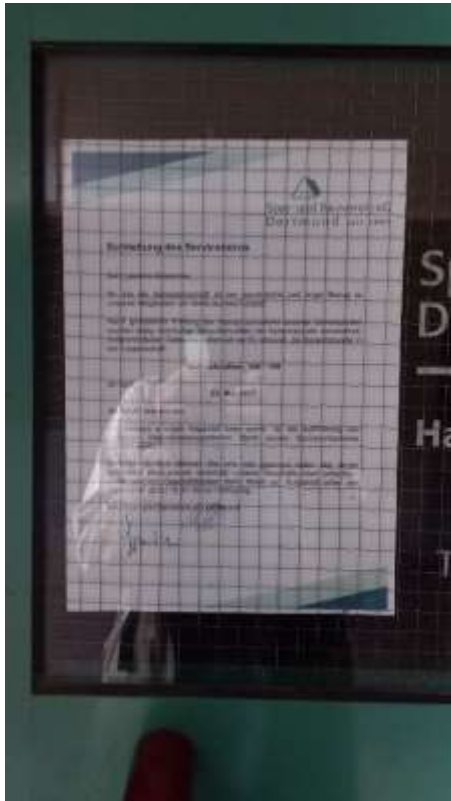
#### Des pratiques de gestion locative qui évoluent pour tous

Parallèlement à l'adaptation de l'habiter au logement, les locataires doivent également s'adapter à la stratégie de gestion locative du bailleur. Les processus de gestion locative sont imposés par le bailleur aux locataires. Ces derniers peuvent avoir été consultés ou informés des changements envisagés et de leur mise en place, à travers des enquêtes marketing, de satisfaction, les journaux locataires ou des rencontres bailleurs-locataires. La décision finale de ces transformations et modernisations revient, cependant, bien au bailleur (Bonnet et al. 2011; Bourgeois 2019). Ainsi, les interlocuteurs relatent la difficulté pour certains habitants de longue date à s'adapter aux nouveaux modes de paiement promus par les bailleurs comme l'explique ici une responsable du centre d'appel d'un bailleur français :

« Ce n'est pas la majorité qui va aller payer son loyer par virement, par carte bancaire, sur le site ou par prélèvement, ils ont leurs habitudes, soit alors en espèces, on ne prend pas. Mais si, ils vont à la poste, ils vont faire leur espèce ou ils font confiance à la personne qui, au guichet de la poste va faire un virement à leur place. C'est un petit peu compliqué, effectivement. Le numérique »

Ils se déplacent en agence pour payer leur loyer par chèque, depuis que le paiement par liquide est devenu quasi-impossible. Le paiement automatique ou en ligne par carte, encouragé par les bailleurs, nécessite un accès internet qu'ils n'ont pas et la maîtrise de démarches administratives en ligne qu'ils peuvent aussi refuser de réaliser. Les locataires doivent, tout comme les agents des bailleurs, s'adapter aux réorganisations des organismes sans forcément y voir leur intérêt personnel (Bourgeois 2019). Ainsi, ils sont affectés par les changements d'interlocuteurs qui modifient leur relation à l'organisation. Les locataires réinterprètent et se réapproprient l'organisation du bailleur. La relation de « confiance », « de proximité », « de confiance », prônée par l'ensemble des bailleurs doit être réinventée (Marchal et Stébé 2003). Ils sont, de plus, confrontés à une multiplication des interlocuteurs et à une nouvelle hiérarchisation des outils de communication. Ainsi, même si le téléphone reste le canal de communication principal, l'outil numérique et les plateformes clients gagnent en importance : excluant certains habitants, car ne laissant pas de choix dans l'adoption de nouvelles pratiques. L'accès à l'information, aux services, au traitement des réclamations nécessitent de nouveaux numéros de téléphone et procédures. La tendance actuelle est à la réduction de présence des bailleurs sur site avec la suppression d'agences de proximité comme les photos sélectionnées le montrent et un nombre plus élevé de logements à gérer par responsable de territoire (Bourgeois 2017). Cela réduit les possibilités d'échanges entre les locataires et le bailleur et complexifie la relation. En France, la prise de rendez-vous s'institutionnalise pour les échanges en agence, rajoutant une étape dans la relation bailleur-locataire à effectuer par le locataire. La recherche d'information dans l'espace numérique en

est une autre. Les locataires doivent repenser la manière dont ils interagissent avec le bailleur, mais également dont ils suivent leur finance, « leurs papiers » et les démarches administratives. Avec la numérisation de la gestion locative et la dématérialisation des démarches, les locataires n'ont plus de traces papier de leur vie dans le logement ce qui influence d'autres aspects de l'habitat et de leur mode de vie.



60 Dortmund, 23/08/2021, MIR. Affiche informant de la fermeture de l'agence de quartier



59 Unna, 19/08/2021, MIR. Affiche indiquant la fermeture d'une agence et la prise de rendez-vous par téléphone

### Un accompagnement social entre soutien et contrôle social

La présence de gestionnaires spécifiques (*Scheme Manager*) pour l'habitat des seniors en Angleterre, le développement des visites de courtoisie ou la réalisation de contrôle technique annuel au sein des logements dans les trois pays, montrent également la volonté de contrôle social et d'accompagnement d'un public perçu comme vulnérable. Ils facilitent la prise en main du logement en réexpliquant le fonctionnement des équipements et en développant des outils de communication. Les intervenants sont formés à répondre aux différentes interrogations liées au bâti que les habitants pourraient avoir, quelle que soit leur fonction au sein du bailleur. Une responsable de la gestion locative d'un bailleur anglais, ancienne policière, présente avec de la fierté dans la voix le projet *Eyes Wide Open* :

« Donc les yeux ouverts est quelque chose que nous avons. Je suis en train de partager [le concept] avec d'autres organismes. Je propose des formations. Pour

résumr, alors quand vous allez dans un logement, qu'est-ce que vous dites ? A qui vous faites remonter l'information ? C'est un peu un réseau, si tu veux, si vous y allez et vous voyez qu'il y a par exemple plein de câbles électriques qui ont l'air dangereux, qu'est-ce que vous faites si vous êtes un travailleur social ? Qu'est-ce que vous faites ? Est-ce que vous savez que vous devez contacter les pompiers et leur demander de venir voir ? Tu vois, les yeux ouverts c'est de permettre aux organisations d'avoir une vision d'ensemble maintenant, pas seulement ce qui passe à travers la porte »<sup>275</sup>.

Ces visites et contrôles au cours de la vie du bail sont également des opportunités pour les bailleurs de juger, contrôler et assurer de la bonne utilisation des logements par les habitants et de détecter les situations inadaptées avant dégradation du bien. L'adéquation entre le nombre d'occupants et la taille du logement est ainsi vérifiée. Il est rarement fait état de suroccupation en ce qui concerne les locataires âgés, mais ils peuvent être amenés à héberger des membres de la famille dans le cadre de la solidarité familiale. Les logements partiellement occupés peuvent par un chauffage partiel être endommagés par l'humidité. Les visites régulières participent au recensement des équipements défectueux qui ne sont pas forcément communiqués aux bailleurs. Ces visites sont également la matérialisation d'un contrôle social au sein des logements et forcent l'adaptation des manières d'habiter aux attentes du bailleur, quel que soit le public. Les publics les plus vulnérables à travers un accompagnement dédié se retrouvent les plus contrôlés (Bouquet 2012).

### 2.3.3. Une gestion locative différenciée en faveur des locataires âgés

Malgré des attentes vis-à-vis des locataires âgés de changement des modes d'habiter et d'adaptation aux nouvelles pratiques de gestion locative, des exceptions sont faites pour ce public considéré comme vulnérable et de « bons locataires ». Ainsi, si la tendance est à l'éloignement et à la centralisation d'une gestion locative de plus en plus impersonnelle, les locataires âgés se voient attribuer des interlocuteurs attitrés. De plus, des exceptions sont réalisées par les agents de terrain selon la théorie du *street level bureaucracy* (Lipsky 1971) et encouragées et institutionnalisées par les niveaux décisionnaires des bailleurs.

---

<sup>275</sup> "So Eyes Wide Open is something that we've got. And I'm sharing that now with other agencies. I'm delivering some training. So kind of saying, right, when you go into a property, what do you say? And where do you report that? And it's kind of a networking, you know, so if you go in and you see, you know, there's lots of electrical sockets that look dangerous, what do you do about that if you're a social worker? What do you do about that? Do you know that you should really get in touch with the fire brigade and ask them to call around? You know, so is that Eyes Wide Open is about getting agencies to look at a bigger picture now than just the thing that they're going through the door" (Directrice de la gestion locative d'un bailleur anglaise)



### Une gestion locative spécifique : gestionnaires sur place et interlocuteurs attitrés

Nous avons vu dans le paragraphe précédent que des agences fermaient et que les responsables de secteur géraient un nombre plus important de logements. Cependant, dans le parc spécifique à destination des seniors comme l'habitat adapté pour senior, l'habitat accompagné et l'habitat accompagné avec soin, des gestionnaires sont dédiées à ces résidences. En Angleterre, un *scheme manager* travaille au sein de la résidence, quand, en France et en Allemagne, des gestionnaires privilégiés, attitrés sont définis. La désignation d'un interlocuteur privilégié avec un numéro direct est un engagement obligatoire de la démarche HSS®. Les bailleurs allemands étudiés ont tous une ou plusieurs salarié.e.s chargé.e.s de répondre aux questions des locataires âgés. Ils sont définis, entre autres, comme les *Betreuer*.

### Faire des exceptions pour les seniors

Une responsable du centre d'appel d'un bailleur relate des adaptations des processus de gestion par les agents à destination des seniors lors de l'épidémie de covid-19 :

« Mais on avait juste mis en place à ce moment-là du confinement, la possibilité de régler le loyer sur le site Internet, par exemple. Alors, ça a bien fonctionné. Mais alors bon, je me souviens au téléphone, on devait traiter que les urgences. Mais moi, j'avais des personnes âgées qui m'appelaient, inquiètes, parce qu'elles ne pouvaient pas sortir pour déposer le chèque. Dans la boîte aux lettres de l'agence, par exemple. Quelqu'un qui habitait à proximité. Personne qui venait voir les personnes âgées pour, soit prendre le chèque. Ou alors voilà parce que les personnes âgées sont réticentes à mettre en place un prélèvement automatique, par exemple. Alors, leur expliquer au téléphone de faire un virement, c'est un peu compliqué, leur expliquer au téléphone d'aller sur le site, de se connecter sur Internet. Bien souvent, là, pas tous. Ce n'était pas la majorité, mais il y a des personnes qui n'ont pas Internet. Donc, il y a eu à ce moment-là une certaine confiance parce que moi, je leur demandais. Je leur disais "Écoutez, je vais me connecter sur Internet, je vais prendre votre numéro de compte. Il fallait quand même, voilà votre numéro de carte". Et puis, je leur envoyais par courrier une copie du bon traitement pour pas qu'elles soient paniquées. »

Ainsi, on observe des adaptations dans la gestion locative pour certains publics comme les personnes vieillissantes. Elles résultent d'initiatives et pratiques des agents de terrains, mais les exceptions peuvent être incluses aux stratégies d'entreprise. Le tout numérique ne leur est pas imposé comme le précise une responsable de stratégie senior d'un bailleur français, ce qui n'est pas le cas pour les autres locataires. Un interlocuteur unique est maintenu. Des pratiques existantes sont conservées pour un certain public. Cette mise en place d'un régime d'exception pour un groupe de locataires interroge ces évolutions de la relation clientèle au sein des bailleurs. Ainsi, une gestion locative adaptée apparaît comme une gestion qui accepte l'exception pour certains publics en l'institutionnalisant et en laissant le choix aux agents.

*Des exceptions sous conditions*

L'adaptation des logements sur demande revient en partie aux agents de terrain (Lipsky 1971) et/ ou au service patrimoine qui décident de la faisabilité technique des travaux et leurs coûts. Ainsi, des personnes qui pourraient, si elles étaient propriétaires, bénéficier de subventions pour l'adaptation de leur logement se voient refuser des travaux en raison de la non-équation de leur lieu d'habitation avec la stratégie du bailleur. Dans le cas des adaptations à la demande, la nécessité de l'aménagement pour rester autonome est le premier critère de sélection des demandes, dans les trois pays. Les requêtes sont étudiées et les travaux approuvés en fonction de l'appréciation du besoin du demandeur et de la typologie de son logement par les agents des bailleurs, qui peuvent se regrouper en « commission d'adaptation ». Les demandes sont étudiées et comparées afin de juger de leur légitimité et d'exclure « les adaptations de confort » comme les appellent les agents français et celles qui ne rentrent pas dans la stratégie du bailleur. Le critère de légitimité de la demande d'adaptation, donc d'appréciation de la vulnérabilité de la personne dépend de la perception du bailleur du locataire-demandeur. La demande d'un « bon locataire » sera plus facilement considérée comme légitime et donc acceptée ou des solutions annexes recherchées, que celle d'un locataire qui se plaint. Les associations de locataires rencontrées en France ont ainsi relaté que leur intervention auprès des directeurs d'agence ou des directions d'organismes avaient pu faire évoluer des décisions en faveur de travaux d'adaptation, après des refus et cela, malgré le financement des travaux par des acteurs tiers. Enfin, l'argument technique et financier est l'argument définitif de non-recevoir. Dans le cas de refus, des mutations vers des logements plus adaptés ou adaptables sont proposées aux locataires. Ainsi les locataires doivent s'adapter aux stratégies des bailleurs. Les bailleurs et leurs agents ont ainsi la possibilité de décider, comme le décrit Michael Lipsky (Lipsky 1971) qui a accès à un logement adapté.

*Les contraintes de gestionnaire-bailleur comme derniers critères*

Enfin, les programmes de démolition-réhabilitation illustrent bien la relation asymétrique entre le bailleur et les locataires, qu'est la gestion locative. Un suivi et un accompagnement social sont mis en place par les bailleurs, lors de programme de démolition, pour identifier les attentes et besoins des locataires afin de faciliter leur relogement. Les bailleurs sociaux connaissent et reconnaissent le traumatisme pour les habitants que peuvent être ces déménagements subis. Ils comprennent et savent que ces changements sont particulièrement douloureux pour les personnes ayant vécu de nombreuses années dans le logement et le quartier et que l'attachement au logement paraît augmenter avec le temps d'occupation. Les personnes vieillissantes sont identifiées comme des publics fragiles et vulnérables pour qui le déménagement est compliqué et éprouvant. Des aides humaines et financières supplémentaires sont apportées pour leur accompagnement, cependant la démolition aura lieu. Ainsi, même si les assistant.e.s sociales des bailleurs ou leurs

prestataires travaillent au meilleur accompagnement possible, le locataire devra déménager. Les objectifs imposés aux travailleuses sociales se calculent en nombre de relocations (Dietrich-Ragon et Fijalkow 2013) comme l'explique une assistance sociale, prestataire d'un bailleur social français :

« J'accompagne une personne âgée, un homme qui vit seul, qui va bientôt emménager. Il a fini par se décider. On lui a proposé un appartement et il n'était absolument pas pour partir de chez lui. Mais je pense qu'à force d'en discuter, à force de parler un petit peu de ce projet de déménagement qui, de toute façon, aura lieu, malheureusement, il a fini par accepter le fait qu'il doit déménager, mais il était en pleurs. Il ne dort pas la nuit. C'est, un bouleversement énorme et nous, on est là aussi pour les accompagner, pour faire en sorte que ce relogement puisse se passer en. Je ne sais pas comment on peut dire parce que on sait très bien que ça va être difficile pour ces personnes-là. On le sait maintenant, tout ce qu'on peut faire, nous, c'est les accompagner au mieux pour qu'elles se sentent le moins seules possible »

Les locataires vivant dans un périmètre à démolir devront quitter le logement au plus tard au début des travaux. Les opérations tiroirs permettent le réaménagement après travaux de certains habitants sur le quartier, mais ils ne concernent qu'un nombre réduit de personnes, car ces projets de rénovation urbaine sont liés à une réduction du nombre de logements sociaux.

À travers ce chapitre, nous avons souhaité définir ce qu'était un logement adapté pour le secteur du logement social et à travers cela réinterroger les représentations, normes et missions que les acteurs du secteur se donnent. Les normes et institutions du secteur du logement social mettent en lumière les différents critères d'un logement adapté. Ce dernier doit avant tout être en adéquation avec les caractéristiques du ménage recoupant la définition de Mélanie Lépori (Lépori 2019). En second, vient l'accessibilité du logement grâce à des interventions techniques sur le bâti, le différenciant des logements ordinaires. Ces mesures techniques sont adaptées aux contraintes techniques et financières du secteur. La gestion locative de ces logements se différencie également par les formes de gestion spécifiques pour les habitants âgés. Regarder les pratiques et les caractéristiques du logement social sous l'angle du public senior et des pratiques d'adaptation des bailleurs nous laisse à voir un secteur toujours traversé par une vision éducative et paternaliste des publics logés. Les bailleurs s'inscrivent et défendent une politique de vieillesse active (Argoud, Bresson, et Jetté 2022). Les mesures techniques et les animations proposées doivent permettre d'éviter les chutes et de se former contre les risques d'isolement et de déprise. La vision des locataires reste similaire à celle des publics de l'action publique et sociale. On observe une approche par l'individu, par le cas, comme le montrent les commissions d'attribution et d'adaptation mises en place. Les locataires doivent justifier une demande hors-norme. Les personnes sont également encouragées à s'engager et devenir actrices de leur quotidien et de leur habitat

voire de leur quartier. Les individus sont activés à mobiliser un « service », à en être bénéficiaire, voire devenir acteur de la communauté (Rodriguez 2019). Cependant, on observe des traitements différenciés selon les groupes de locataires et leurs caractéristiques sociales associées. Les locataires âgés sont considérés comme de « bons locataires » vulnérables et légitimes pour qui des exceptions peuvent être faites. L'exception devient forme d'adaptation. Cependant, même si l'homogénéité des représentations du public âgé dans les discours professionnels de l'habitat correspond au discours officiel et politique hégémonique, les bailleurs sont bien confrontés à des situations diverses. Ainsi, il n'a été fait part dans les entretiens qu'une fois de personnes vieillissantes d'origine étrangère vivant dans le parc social avec des difficultés linguistiques et plus vulnérables. La surreprésentation féminine au sein des 60 ans et plus n'a pas non plus été abordée, alors qu'elle interroge, entre autres, la gestion locative adaptée. Cela peut s'expliquer par la perception de ces personnes selon d'autre catégorie sociale que celle de la vieillesse.

Si nous voulons résumer les tendances de chaque pays, nous observons en France une vision toujours vulnérabiliste de la vieillesse et paternaliste des habitants. En Allemagne, avec l'intégration du secteur d'habitat social au marché de l'habitat locatif, les bailleurs ont une approche commerciale de leur offre adaptée. La vision paternaliste cohabite avec la vision commerciale. Enfin, en Angleterre l'individualisation de l'action sociale se ressent également dans le parc social. Les locataires anglais sont les plus encouragés à s'engager au nom de la vieillesse active, mais également du devoir vis-à-vis de la communauté (Rodriguez 2019).

Après avoir étudié les formes physiques d'habitat et les conditions de leur mise en œuvre, nous étudierons dans le prochain chapitre le fonctionnement du secteur et les prérequis au développement de services à destination des seniors.

## Chapitre 9 : Les « services » pour s’adapter aux transformations du secteur

### RESUME

Dans ce chapitre nous proposons de traduire le terme de “services” utilisé par le secteur de l’habitat social (Topalov 2002). Dans ce secteur, les services désignent des activités qui servent de près ou de loin les activités de gestionnaires et de constructeurs des bailleurs sociaux. « Un service » décrit, pour le bailleur le mettant en place, une innovation en cours d’institutionnalisation. Une fois institutionnalisée et adoptée par le secteur, l’innovation devient “qualité”. Un service se caractérise également par sa réservation à un public restreint. Il nécessite comme toute innovation une réorganisation des structures et un financement autre que le loyer. Les formes d’habitat social pour seniors, vues précédemment, sont également passées de formes d’habitat innovantes et externes au champ de l’habitat social à des modèles d’habitat social standardisés permettant leur développement par des bailleurs sociaux. La traduction de ces formes d’habitat dans le champ du logement social se fait par des acteurs institutionnels. Ainsi cette dernière partie permet de compléter notre définition de « services » qui sont, à la différence des habitats sociaux pour personnes vieillissantes, proposés aux habitants indépendamment du type de logement qu’ils occupent.

### PLAN

|  |     |
|--|-----|
| Chapitre 9 : Les « services » pour s’adapter aux transformations du secteur.....                                       | 396 |
| 1. Comprendre le concept français de « service » par la comparaison européenne .....                                   | 399 |
| 1.1. Ce qui sert les missions de gestion et de construction du bailleur.....   | 400 |
| 1.2. Le « service » est-il une innovation ?.....   | 416 |
| 1.3. Des « services » à destination d’un public précis .....   | 418 |
| 1.4. Quelle structuration pour un nouveau « service » ? .....  | 424 |
| 1.5. Des « services » qui dépendent de leur mode de financement .....  | 429 |
| 2. D’innovation à institution de l’habitat social : le développement de formes d’habitat.....                          | 445 |
| 2.1. Une innovation hors du champ du logement social .....   | 446 |
| 2.2. Des acteurs externes au secteur de l’habitat social qui poussent à l’adoption de nouvelles formes d’habitat ..... | 450 |
| 2.3. Une opportunité pour les bailleurs qui passe par une standardisation .....  | 454 |

Les bailleurs sociaux français s'interrogent, depuis plusieurs décennies sur le développement de « services » comme le montrent les différentes publications et rencontres sur le sujet du secteur. Un exemple est le rapport « l'habitat social, un mouvement, un service » publié par les offices de l'habitat dans les années 1994 ou encore les 2740 réponses proposées à la requête « services » sur le site de l'Union sociale pour l'habitat<sup>276</sup>. Cet intérêt a été réactualisé au cours des années 2010 avec la loi ELAN de 2018 qui permet aux bailleurs d'apporter des « services » aux locataires et habitants de leur territoire (Journal Officiel 2017b, art. 88). Si l'intérêt de développer des « services », d'améliorer leur qualité, d'assurer leur financement est identifiable dans les discours du secteur et des interlocuteurs de ce travail de thèse, la définition de « services »<sup>277</sup> reste abstraite et très ouverte, voire contradictoire<sup>278</sup>. En effet, le terme de services et ses traductions anglaises de services et allemandes de *Servicen* et *Dienstleistungen* décrivent, tout d'abord, l'action de créer quelque chose d'immatériel (Bundeszentrale für politische Bildung 2016; Oxford learner's Dictionaries 2023). Ce service peut être marchand et correspondre à « la mise à disposition d'une prestation technique ou intellectuelle » comme le définit l'Insee (Institut national de la statistique et des études économiques 2020). *Servicen* est en allemand un synonyme *Diensleistung* et décrit, également, une activité commerciale dont la spécificité est la simultanéité de la création et de l'utilisation du bien ou de l'activité proposée (Bundeszentrale für politische Bildung 2016). Ainsi le service décrit une action commerciale, mais il décrit également l'action d'aider et « de rendre service ». Les services publics regroupent l'ensemble des activités gérées ou organisées par l'État au nom de l'intérêt général comme les fonctions régaliennes, les protections sociales et sanitaires, les infrastructures ainsi que l'éducation et la culture. En anglais comme en français, le service désigne également une équipe dédiée à une activité au sein d'un organisme, en allemand le *Dienstleister* est le prestataire de l'activité. Il est généralement en dehors du champ d'activité du bailleur. Enfin, en urbanisme les services définissent l'ensemble des infrastructures publiques et privées nécessaires au quotidien des citoyens et faisant la ville (Lefebvre 1967). Cette polysémie du terme permet de décrire des situations très variées, mais interroge la raison de son utilisation dans le secteur de l'habitat social.

En effet, pour les bailleurs le « service » décrit à la fois l'action « de rendre service » aux habitants et communes et le développement de nouvelles pratiques de gestion locatives à travers le numérique et de diversification des offres du bailleur. En Angleterre, le *service* des

---

<sup>276</sup>Union Sociale pour l'habitat : [https://www.union-habitat.org/recherche?s=services&debut=&fin=&sort\\_by=&f%5B0%5D=resultat%3Aarticle&f%5B1%5D=resultat%3Adossier\\_cr](https://www.union-habitat.org/recherche?s=services&debut=&fin=&sort_by=&f%5B0%5D=resultat%3Aarticle&f%5B1%5D=resultat%3Adossier_cr)

<sup>277</sup> Nous empruntons le terme de « services » aux acteurs du secteur de l'habitat social et tentons de le définir. Cependant, pour faciliter la lecture, les « » ne seront pas systématiquement mis au cours de l'analyse.

<sup>278</sup> À la différence des termes de logement social, bailleur social et seniors, il n'a pas été demandé aux interlocuteurs de définir le terme « services » selon eux.

*services charges*<sup>279</sup> décrit à l'inverse la gestion et l'entretien régulé de l'immeuble et est associé au coût du secteur. Cela recoupe le *Servicemanagement* et les *Servicenbüro* allemands qui désignent la gestion locative et les agences de proximité des bailleurs.

Au regard du vieillissement de la population et de notre sujet d'étude, le mot service est souvent associé à celui de domicile pour désigner l'ensemble des activités proposées au domicile des locataires vieillissants pour faciliter leur maintien à domicile. En Allemagne, le *Dienst(leister)* décrit l'organisme de services externe au bailleur qui apporte les services à domicile. Le terme est employé, majoritairement, pour désigner des services externes au secteur ou des directions en charge de l'accompagnement et de la gestion locative. Ce sont les services de : ménages, petit bricolage, préparation de repas, portage de repas, repas collectif, présence rassurante. En parlant de services à domicile et de *Dienstleistung*, les chercheurs de l'action sociale montrent le changement de paradigme observé dans le *care*, et l'accompagnement des aînés qui passe de l'action sociale comme service public à un service marchand (Auth 2019; M. Bresson 2019).

Les organismes anglais et allemands proposent des "services" à leurs locataires, aux habitants des quartiers et aux collectivités, sans pour autant défendre dans leurs discours une volonté de développement de services<sup>280</sup>, qui est important et diffus au sein des acteurs français. Des activités et services d'animations sociales proposés aux habitants en Angleterre sont désignés sous l'expression « *services of support* ». Le terme de soutien est plus important que celui de services. Les Allemands utilisent des termes comme « bonbons », « plus », « accompagnement » pour désigner ces activités en plus.

Cette différence vient interroger la notion de développement et d'innovation également chère au secteur. Concernant le développement de services, les bailleurs français opposent à la fois l'idée d'activités standards de bailleurs sociaux, de « cœur de métier », de services et activités existantes à des services à venir. Pour les sciences sociales, le terme d'innovation décrit ici le processus de diffusion d'une pratique ou d'une activité nouvelle pour l'interlocuteur et son réseau direct (Gaglio 2011; Powell et DiMaggio 1991a). Michel Callon et Bruno Latour pensent l'innovation comme un déplacement. Elle se développe et s'institutionnalise lorsqu'elle devient un lieu de passage obligatoire et est adoptée par des porte-paroles internes ou externes au secteur. Lorsqu'une solution unique est identifiée, le réseau d'acteurs-traducteurs participe à sa diffusion par des chaînes de traduction. La diffusion d'innovation au sein d'un secteur s'explique par la culture commune des réseaux qui partagent des informations et un savoir (Akrich, Callon, et Latour 2006). Les néo-institutionnels comme Powell et DiMaggio parlent de pratiques venant des périphéries vers le centre selon les phénomènes de mimétismes entre organismes d'un secteur. Une nouvelle pratique ou produit est adopté par des premiers organismes pour sa valeur technique ou

---

<sup>279</sup> Charges locatives

<sup>280</sup> Il est intéressant de noter (voir tableau récapitulatif) que si les bailleurs français font part des « services » auxquels ils réfléchissent pour les seniors, les bailleurs anglais et allemands parlent de leur offre existante.

normative puis par les autres par mimétisme et pression du secteur (Powell et DiMaggio 1991a). La notion d'innovation sociale est parfois utilisée par les bailleurs, sous l'influence du secteur gérontologique et de la recherche, pour décrire de nouveaux dispositifs. Ces innovations sociales regroupent différents acteurs afin de mieux répondre aux besoins des personnes vieillissantes (Argoud, Bresson, et Jetté 2022) tout en limitant les dépenses. On observe une adaptation de la notion aux contraintes néo-libérales et actuelles de l'action publique (Dietrich-Ragon 2013; Rodriguez 2019).

Dans ce chapitre, nous partons donc du langage du secteur de l'habitat social et traduisons les mots de ses acteurs (Topalov 2002) pour mieux comprendre le sens de leurs actions à l'égard des personnes âgées et les transformations en cours au sein du champ. Ainsi, dans la première partie, nous tenterons de réaliser une typologie des « services » proposés par les bailleurs sociaux européens en partant des différentes activités des bailleurs et de leur pérennité. Nous regarderons dans un second temps, en quoi ces services sont des innovations et en quoi cibler qu'une partie des locataires logés et financer l'activité autrement que par le loyer participant à leurs spécificités. Dans une seconde partie, nous nous interrogeons à la manière dont une innovation devient une institution de l'habitat social. Pour cela, nous essayons de comprendre en quoi les services dont parlent les bailleurs sociaux français se différencient de l'accompagnement proposé dans les habitats sociaux seniors du chapitre 7.

## 1. Comprendre le concept français de « service » par la comparaison européenne

La loi dite ELAN de 2018 qui a, en partie, déclenché ce travail de thèse fait référence à des « services d'intérêt général », « des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement aux personnes âgées ou en situation de handicap ou victimes de violences conjugales, locataires ou occupants d'un logement social, répondant à des besoins non ou partiellement satisfaits », ou encore des « services à caractère social d'intérêt direct pour les habitants et répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits dans les conditions normales du marché, dans le cadre d'une convention avec l'État, fournir des prestations de service pour le compte d'autres organismes HLM » (LOI n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 (1), 2017, art. Art 88/CCH : L 4 :22-2 et L 422-3). Sur le site de l'Union sociale de l'habitat, le terme de services est associé à « économie du logement », « habitants et politiques sociales », « innovation et prospective », « patrimoine et maîtrise d'ouvrage », « politique de la ville et urbanisme » ou encore « politique et logement et mouvement HLM »<sup>281</sup>. Ces thématiques recourent l'ensemble des activités des bailleurs sociaux et interrogent donc la différence entre ces services et leurs activités traditionnelles. Si la maintenance du parc et la gestion locative rentrent bien dans la

---

<sup>281</sup>Union sociale pour l'Habitat : [https://www.union-habitat.org/recherche?s=services&debut=&fin=&sort\\_by=&f%5B0%5D=resultat%3Aarticle&f%5B1%5D=resultat%3Adossier\\_cr](https://www.union-habitat.org/recherche?s=services&debut=&fin=&sort_by=&f%5B0%5D=resultat%3Aarticle&f%5B1%5D=resultat%3Adossier_cr)



définition économique d'activité de service, la construction de logement peut, elle, être perçue comme une activité économique industrielle. En quoi une activité à destination d'habitants ou d'administration serait-elle donc plus un service qu'une autre. En quoi un service se différencie-t-il d'une gestion locative standard ?

Nous définissons, ici, le concept français de « services » à l'aide des exemples des bailleurs étudiés. Au regard de la variété d'activités des bailleurs sociaux synthétisé dans le tableau 83 en annexe, nous faisons le choix de sélectionner des activités dont bénéficient les locataires et habitants vieillissants.<sup>282</sup> Nous organisons ces offres par domaines d'activité que nous analysons en fonction de leur pérennité et institutionnalisation au sein des bailleurs. Cette première étape permet de différencier les services des autres prestations. Nous présentons dans un second temps les différents destinataires de ces services. Enfin, nous terminerons sur l'aspect innovant de ces activités autant par leur modèle d'organisation, que de financement. À partir de ces trois angles d'analyse, nous proposons une définition des « services » dans l'habitat social qui consiste à l'apport d'un bien matériel ou immatériel à un public-destinataire spécifique. Son déploiement est inscrit dans le temps sans pour autant être institutionnalisé dans le fonctionnement des bailleurs et du champ du logement social. En effet, ils nécessitent la recherche de financements autres que le loyer et l'intervention de nouveaux acteurs.

### *1.1. Ce qui sert les missions de gestion et de construction du bailleur*

Nous supposons que les « services » développés par les bailleurs de logements sociaux facilitent leurs activités de gestion et de construction. Ils permettent de se différencier par rapport aux normes du secteur et à ce qui est proposé par tous les bailleurs. Cette hypothèse nécessite de définir ce qui distingue « un service » des éléments de production de logements et de gestion locative déjà institutionnalisés par le champ de l'habitat social et de ses acteurs. L'institutionnalisation de pratiques s'explique par leur durée de vie et popularité au sein d'un secteur où tous les acteurs les réalisent, les copient sans s'interroger sur la raison de leur déploiement. Ces activités peuvent également être attendues par la législation ou des financeurs comme les normes d'accessibilité ou les quotas de logements adaptés (Powell 1991; Powell et DiMaggio 1991a). Elles sont également stabilisées et assurées par un financement constant. Le terme de développement nécessite de définir également l'origine de l'innovation avant sa pérennisation. Une idée devient une expérimentation avant de devenir un service. Il est attendu qu'une activité soit multipliable, déployable et puisse durer dans le temps.

---

<sup>282</sup> La thèse portant sur les stratégies seniors des bailleurs, ces activités ont été les plus détaillées lors des entretiens. De plus, le relevé des différentes activités n'est pas exhaustif dépendant des appréciations des interlocuteurs et de l'accès aux documents de communication.

Nous présentons les activités<sup>283</sup> des bailleurs à destination des seniors et les comparons en fonction de leur pérennité et de leur caractère obligatoire au sein de l'organisme. Nous commençons par leurs activités relevant du bâti et de leur action de constructeur-propriétaire avant de lister les formes d'accompagnement qui viennent soutenir leur rôle de gestionnaire. Des nombreux processus et activités sont observables au sein des organismes. En les comparant, nous souhaitons identifier ce qui les différencie et fait de certaines « des services ».

*61 Processus d'institutionnalisation d'une pratique au sein du secteur d'habitat social*



---

<sup>283</sup> Le terme « activité » sert de terme générique, pour ensuite pouvoir qualifier son niveau d'institutionnalisation et différencier les innovations, « services », expérimentation et institutions.

### 1.1.1. Des « services » au service de l'amélioration et de la distinction du bâti

Comme présenté dans le chapitre précédent, les bailleurs sociaux, des trois pays étudiés, diversifient les typologies de logements et d'habitat à travers leurs activités de construction, mais également d'aménagement de l'existant. Les bailleurs proposent un catalogue d'offres d'habitat et de transformations à leurs clients et donnent un choix, réel ou fictif, aux habitants et communes. Le service réside à la fois dans l'offre d'une solution technique par le bailleur, mais également par sa répétition. Les organismes répondent aux attentes des communes et des locataires en proposant des logements aux standards, qui évoluent, des espaces communs et intermédiaires et un urbanisme adaptable. Nous mettons ici en dialogue des cas d'activités similaires pour comprendre leur fonctionnement, leur pérennisation au sein de l'entreprise et la manière dont elles différencient un bailleur d'un autre. Nous étudions ces trois espaces, l'un après l'autre pour faciliter l'analyse systématique et la lecture.

#### Des « services » pour des logements différents

Les bailleurs ont présenté dans le cadre des interviews et de leurs documents une offre de logement adapté pouvant représenter jusqu'à 10% de leur parc. Comme évoqué dans le chapitre précédent, ces logements adaptés sont le résultat de différents procédés plus ou moins standardisés et institutionnalisés.

Au moins 6 degrés d'institutionnalisation ont pu être identifiés :

- Construction et rénovation du parc de logements afin de les adapter à tous les âges de la vie.

Le bailleur a standardisé au maximum la notion d'habitat adapté et ne s'interroge plus sur les destinataires de ces logements. Cette approche permet de proposer une offre d'habitat qui se différencie de celle de ses pairs auprès des futurs habitants et des communes. En proposant plus que les autres acteurs du secteur, le bailleur paraît proposer un service.

- La législation impose certaines normes d'accessibilité au sein des logements et bâtiments tout comme des quotas de logements accessibles.

En respectant les normes légales, le bailleur diversifie ses formes d'habitat et propose des logements adaptés à un public en perte d'autonomie, mais respecte avant tout des obligations légales. Il structure son activité autour de ces obligations qui ont modifié son fonctionnement. La construction de logements standardisés à la perte d'autonomie est acceptée par les acteurs de l'habitat, car répondant selon eux à un véritable besoin et une attente du public âgé. L'habitat accessible pour les personnes à mobilité réduite et les quotas de logements accessibles pour tous font toujours débat au sein du secteur, car ne répondant pas, selon les bailleurs, à un véritable besoin. En France, des logements resteraient vides et en Allemagne et en Angleterre, les locataires normaux ne demanderaient pas ces formes

architecturales particulières. Un service est donc différent de la norme d'habitat imposée. Proposer un logement adapté serait un service à condition que les caractéristiques techniques des logements ou leur nombre soient supérieurs aux obligations légales. Les grilles d'analyse des secteurs techniques et institutionnels permettent de considérer un service comme une innovation et une technique tant que cette dernière est considérée comme attractive et une amélioration pour le secteur et non une institution à respecter (Powell et DiMaggio 1991a).

- Les financements mobilisés pour la rénovation ou construction de logements dépendent du respect de normes d'accessibilité.

Tout comme la législation, les critères d'accès aux financements d'acteurs publics, parapublics ou privés orientent la production de logements des bailleurs. Cependant, il revient aux bailleurs de les mobiliser ou non. Ces subventions peuvent, comme les aides de la Caisse d'Assurance Retraite et de Santé Au Travail (CARSAT), leur permettre d'adapter ou de construire des logements aux normes supérieures à la moyenne du secteur. Si des tendances s'observent, les bailleurs sont juridiquement libres de leur choix et souhaitent cibler un public spécifique.

- Construction et adaptation de logements accessibles à destination de seniors dans le cadre des nouveaux programmes de construction et de réhabilitations.

Les bailleurs standardisent et intègrent le processus d'adaptation des logements dans leurs activités de constructeurs et gestionnaires de parc. L'activité de modification des logements et de construction est prévue sur le long terme. Elles ont nécessité une transformation des pratiques pour assurer leur durabilité. Les logements créés permettent de les réserver à des destinataires spécifiques et de répondre aux demandes de collectivités territoriales.

- Processus d'adaptation ou d'attribution des logements après demande des locataires.

Le traitement des demandes des locataires est standardisé de manière à répondre à différents cas de figure. Si les procédures et critères de réalisation de l'offre peuvent évoluer d'une année à l'autre, l'idée est de proposer le même service à différents destinataires sur un temps long. Les bailleurs parlent de plusieurs années à chaque fois. On observe la réponse au besoin d'un client identifié et la mise en place de moyens pour y répondre. Le destinataire doit répondre à un certain nombre de critères (âge, ressources, typologie de logement...) définis par le bailleur et selon le principe d'individualisation de l'action publique (Tissot 2005).

- Adaptation aux cas par cas des logements.

L'adaptation des logements se fait selon les besoins de l'habitant. Les travaux sont demandés par l'habitant et en partie ou totalement réalisés par celui-ci. Le bailleur intervient de manière exceptionnelle. Il n'y a pas de financement dédié, ni de procédures. Il identifie un besoin, mais ne sait comment intervenir. Les modalités d'intervention ne seront pas réitérées. L'aspect unique de l'intervention ne permet pas de pérenniser l'action du bailleur et de la transformer en service. La recherche de solution à des situations uniques à travers une ingénierie de

financement, de mise en contact avec les différents acteurs concernés pourrait être répétée et institutionnalisée au sein des activités d'un bailleur et devenir un service aux habitants ou futurs habitants.

Ainsi, une responsable d'agence de bailleur français fait part des situations sans réponse en ce qui concerne l'habitat adapté au handicap.

« Voilà, quand on a une personne en fauteuil roulant, nos salles de bain sont petites. Des fois, c'est même pas possible. Et comme c'est toujours... On n'aime pas dire au client, bah oui, on voit que vous avez cette problématique là, mais on peut rien faire. »

Les bailleurs proposent ainsi des logements différents de la norme standard de l'habitat : des logements adaptés ou adaptables. La présence d'équipements de domotique participe également à leur démarcation. Ces nouveaux critères de l'habitat sont présentés à la construction aux communes ou lors d'échanges avec des demandeurs ou clients en place. Les bailleurs réalisent une série de travaux pour rendre les logements plus compatibles à la perte d'autonomie. On observe ainsi des logements qui se démarquent de la norme du logement ordinaire. Les habitants se voient proposer différents types d'habitat.

Des « services » de construction d'espaces communs pour des habitats innovant

La construction d'espaces communs participe au caractère innovant d'un projet en se différenciant de la norme. Il répond aux attentes de liens sociaux des communes et de certains demandeurs. Nous présentons ici différents exemples d'espaces communs rencontrés avant de les analyser.

#### Exemples d'espaces communs proposés par des bailleurs sociaux :

Des laveries communes peuvent être installées au sein des résidences de logements sociaux. Plusieurs modèles existent :

- Mise à disposition des machines à laver le linge, sèche-linges et étendoirs par le bailleur. Un système de réservation et jetons permet d'utiliser et payer le service par les locataires. *Ex 6 Town Housing Greater Manchester*
- Présence d'une buanderie partagée en sous-sol ou au grenier avec un robinet d'eau par appartement permettant aux habitants d'installer leur machine individuelle à laver le linge. Le compteur d'eau est relié au compteur de l'appartement. Ces espaces sont compris dans les loyers. *Ex Bauverein zu Lünen*

Mise à disposition d'espaces de rencontres pour le développement d'activités au sein des résidences et quartiers. Ces espaces peuvent être utilisés :

- par des habitants pour la réalisation d'évènements privés,
- par des groupes d'habitants souhaitant se regrouper

- et/ou par des organismes extérieurs proposant des activités ouvertes aux habitants du quartier.

Les locaux sont financés par le bailleur. Dans le cas d'espaces strictement réservés aux habitants d'un immeuble, l'amortissement des espaces est intégré aux loyers des habitants.

Nous sommes, avec ces exemples, de nouveau, dans la mise à disposition d'un bien matériel, d'un espace ou un accompagnement. Ils ne font pas partie des offres standards de l'habitat social en France, Allemagne et Angleterre et de la norme des résidences d'habitat social. En investissant dans le bâti et en réservant des ressources internes à l'accompagnement de ces projets, les bailleurs sont engagés sur une durée moyenne à longue. Cependant, les financements peuvent être limités dans le temps mettant en difficulté le service d'accompagnement proposé ou la gestion des espaces. La construction de salles conviviales ou de buanderies peut être une réalisation unique suite à une demande ou une opportunité. Selon notre définition, la création et mise à disposition de ces espaces sont des services aux communes et aux habitants, si les espaces et les activités perdurent sur plusieurs années. Le modèle de financement et le fonctionnement des espaces peuvent évoluer, mais l'activité et le lieu ont pour objectif d'être proposés sur la durée. Le service du bailleur réside dans sa capacité à proposer une solution architecturale à un groupe d'habitants, une association ou une commune. Un chargé d'habitat spécifique français parle « d'accompagnement aux associations » et de « traduction de leur projet en forme architecturale ».

En proposant des espaces communs ouverts sur le quartier et la ville et des espaces intermédiaires réservés aux habitants de l'immeuble, les bailleurs participent également à la diversification des formes d'habitat et d'activités. Les habitants ont la possibilité de se saisir de ces espaces et diversifier les usages qu'ils en font. L'offre est optionnelle et doit permettre le développement de lien social.

Des « services » pour un aménagement urbain plus agréable

Les bailleurs modulent également leurs typologies d'espaces extérieurs lors de constructions neuves ou de réhabilitation. Ainsi, à côté des jeux pour enfants, les bailleurs installent des équipements de sport doux pour seniors et des équipements de musculation en plein air pour les « jeunes ».

Tout comme pour les exemples précédents, nous faisons le choix d'analyser des exemples d'aménagements urbains adaptés au vieillissement en fonction de leur niveau de standardisation :

- Développement d'un guide des quartiers « *age-friendly communities* » sur le modèle des « *age-friendly cities* » avec des recommandations sur l'adaptation des espaces extérieurs (Southway Housing). Voir chapitre 7

En développant une réflexion sur l'urbanisme adapté au vieillissement, le bailleur s'éloigne à la fois de la norme anglaise en termes de logement social et d'urbanisme et procure des espaces adaptés et de qualités aux habitants et locataires. Le guide n'est, en lui-même, pas un service, car n'améliore pas les quartiers pour les destinataires finaux, mais un outil pour ses pairs. L'aspect unique de l'outil rend son développement difficilement identifiable comme un service. Les services sont plutôt les activités souhaitées et développées dans le cadre de ce plan.

- Aménagement des circulations extérieures pour permettre le déplacement des personnes à mobilité réduite lors des réhabilitations (DogeWo21, SWG).

Les travaux de terrassement nécessitent des ressources importantes et leurs planifications, mais ils rentrent dans les activités de construction des bailleurs. L'amélioration de la qualité des espaces extérieurs a pour objectif de durer dans le temps, de faciliter le quotidien des habitants et la qualité urbaine des espaces des communes. Le coût des travaux et les caractéristiques géographiques et architecturales des résidences limitent les opportunités d'opérations, ce qui explique leur rareté. Les bailleurs allemands étudiés ont réalisé des élévations de terrassement au sein de deux résidences différentes, ce qui prouve de la répétabilité de l'action.

- Installation de mobilier urbain adapté au vieillissement (Partenord, Dogewo21, GWG Lünen)

On observe des équipements qui ciblent des publics. Ils diffèrent à la fois de ce qui a pu être installé au préalable, mais se répètent dans les programmes similaires à venir. L'installation des équipements revient au choix du bailleur qui peut les systématiser.

- Aménagements urbains suite à une co-construction dont des balades urbaines avec les habitants (Southway housing, Habitat du Nord)

L'aménagement proposé est propre à chaque lieu. Dans le cas de Southway, un urbanisme adapté à la maladie d'Alzheimer a été développé avec les habitants. Si les entretiens font référence à un seul projet et résultat, la méthode de concertation peut être considérée comme une méthode de co-construction avec les habitants développée par un bailleur qui est amené à la remobiliser plusieurs fois. Si la co-construction est une méthode de projet, l'urbanisme coconstruit avec les habitants est un service que les bailleurs proposent aux habitants et aux parties prenantes. La méthode peut être présentée et partagée comme service à d'autres bailleurs sociaux afin de faire évoluer leurs pratiques.

- Des boîtes à livres (WSG)

La mise à disposition d'une boîte à livres et son financement sur une résidence par un bailleur apparaît comme une action unique, avec peu d'investissement et à la durée de vie incertaine.

Les aménagements urbains à destination des seniors ne sont actuellement pas la norme dans l'habitat social et font plutôt figure d'exceptions. Cependant, ils s'intègrent aux activités de constructeurs et gestionnaires de parc et participent à l'amélioration du bâti et de sa différenciation. Une variété d'activités plus ou moins institutionnalisées sont observables. Les dispositifs mis en place pour la réalisation de ces activités paraissent pouvoir les rendre durables et multipliables. Les destinataires des services sont les nouveaux entrants ou les collectivités territoriales. La transformation de l'espace extérieur paraît faire suite à un choix interne aux bailleurs plutôt qu'à la demande des locataires. L'urbanisme coconstruit pourrait être dans le cas de notre définition un service aux habitants en place.

### 1.1.2. La mise à disposition d'équipements qui facilitent l'habiter

Les bailleurs installent des équipements qui facilitent l'habiter des locataires et l'appropriation des logements. Ils souhaitent répondre aux besoins des locataires comme la sécurité ou la mobilité. Différents types de contrats et de durée d'offres sont ici présentés. Les équipements proposés interrogent la différence entre service et offre de qualité.

#### La sécurité dans l'habitat : la téléassistance

Une offre de téléassistance 24h/24 est proposée aux locataires et habitants (résidents, habitants, résidents des *shelter houses*) soit par une filiale d'un bailleur, un service de bailleur ou un partenaire privé ou communal. Elle se résume par une mise à disposition du matériel technique et l'intervention humaine si nécessaire.

- Un bailleur gère un service de téléassistance et d'intervention auprès des personnes habitant dans ses logements et au sein de la commune. Le service est réalisé par une équipe interne au bailleur social. La législation de *Registered Social Landlord (RSL)* anglais accepte permet jusqu'à 50 000£ annuelles de bénéfices sur les activités autres que celles de gestionnaires de parc social. Le centre d'appel est également chargé des appels d'urgence pour des interventions techniques. Le service est proposé depuis une dizaine d'années et a été hérité de la commune lors de la privatisation de certains de ses services dans les années 2000. (Bolton at Home)
- Le service de téléassistance municipal est présent dans une des résidences du bailleur et intervient dans ses habitats accompagnés. Ils proposent des tarifs intéressants aux habitants de ces habitats spécifiques depuis plusieurs décennies. (6TH)
- Des abonnements préférentiels pour des systèmes de téléassistance sont négociés entre un bailleur et un prestataire afin d'en faire profiter les locataires âgés. Le bailleur peut, ou non prendre en charge une partie du coût du service. Le service existant depuis quelques années est petit à petit saisi par des locataires convaincus par le bouche-à-oreille. (UKBS)

Le système de téléassistance fait partie intégrante du modèle des *sheltered homes* anglais. Il y est la norme depuis les années 1990 avec des systèmes d'urgence ce qui n'est pas le cas



dans des logements familiaux. La facturation du service au locataire est obligatoire dans les *sheltered homes* mais pas dans les logements familiaux. De plus, des offres préférentielles de téléassistance sont proposées aux locataires de plusieurs bailleurs grâce à l'intervention de ces derniers. Un système de mise en relation peut être proposé par les bailleurs, ils organisent alors en interne l'activité en plus de leur activité de bailleur. Si le contrat avec le prestataire est négocié une fois, l'offre de service dure et reste valide sur plusieurs années. Les locataires sont libres de s'en saisir. En créant un service interne, le bailleur investit des ressources financières et humaines dans l'activité et attend la pérennisation de cette dernière.

#### Des « services » pour une nouvelle mobilité

Les bailleurs étudiés soutiennent les mobilités alternatives des locataires et participent à leur développement. Ils proposent avec des partenaires des voitures et vélos (électriques) partagés entre les habitants et installent des garages à vélo et des bornes de recharge.

#### Mise à disposition en partage de voiture électrique aux habitants de certaines résidences Allemagne, Unna UKBS, Düsseldorf WSG.

- Location longue durée à 245 euros/ mois d'une e-smart et d'une borne de recharge par le bailleur à la régie communale d'énergie. La voiture est partagée par une quarantaine de ménages d'une résidence intergénérationnelle et participative. Les dépenses de (sous)location et d'électricité sont réparties entre les ménages utilisant l'offre. (UKBS)
- Création d'une filiale en partenariat avec la régie communale d'énergie pour la location de voitures électriques et de vélos-cargos électriques en partage au sein des résidences. (WSG)

La mobilité ne fait pas partie des activités des bailleurs sociaux. En proposant des voitures et vélos partagés, les bailleurs se perçoivent comme des acteurs de l'habitat à l'échelle d'une résidence. Le service est proposé au groupe des habitants d'une résidence et non à des locataires individuels. L'installation d'équipements de mobilité partagée participe aux changements des modes d'habiter. Encore une fois, le service est proposé et les locataires sont libres de s'en saisir. En créant une filiale, le bailleur souhaite le développement de l'offre et multiplier la location de voiture électrique. L'autre bailleur qui ne propose le service qu'au sein d'une résidence actuellement serait prêt à multiplier le service. Car « c'est super ! » comme dit le directeur du bailleur<sup>284</sup>.

#### Installation de bornes électriques dans les garages pour la recharge des voitures électriques, Allemagne, Düsseldorf, WSG.

- Installation des bornes de recharge sur fonds propres du bailleur et contrat-cadre avec un fournisseur d'énergie. Lors de la démocratisation du marché et le développement

---

<sup>284</sup> „es ist eine super Sache!“ (Directeur général d'un bailleur allemand)

de la concurrence, l'installation des bornes et le choix du fournisseur pourraient être externalisés et laissés aux choix des locataires.

Ce service rentre dans les activités de gestionnaire de parc. Il permet d'anticiper les attentes et normes de l'habitat de demain et les besoins des futurs habitants. En réalisant un contrat-cadre avec un prestataire et en investissant dans des bornes, il souhaite proposer un service sur plusieurs années tout en l'imaginant limité dans le temps. Il est question tout de même d'une période moyenne à longue. Il prend en compte l'évolution du secteur de la mobilité et de l'habitat pour assurer un service pérenne et économiquement viable.

#### Installation de locaux à vélos adaptés à leur utilisation régulière par les habitants (UKBS, WSG).

L'installation de locaux à vélo est de plus en plus standard dans les nouvelles opérations et suite aux réhabilitations. Même si l'ergonomie des locaux à vélo est ici à noter, on parlera plutôt de qualité de construction plus que de service.

En plus de faciliter la diversification des modes de transport en installant différents équipements ou servant d'intermédiaire entre une entreprise de leasing et les locataires, les bailleurs allemands peuvent également proposer des tarifs d'énergie avantageux aux locataires grâce à l'énergie produite sur les toits des résidences. L'électricité produite était, avant la réglementation de 2021, déjà mise à disposition des habitants par certains bailleurs profitant de l'absence de contrôle et de plainte des fournisseurs d'électricité.

À travers ces activités, les bailleurs assurent l'attractivité de leur parc et souhaitent se démarquer par la qualité et ces services optionnels en plus.

#### 1.1.3. « Des services » d'accompagnement pour faciliter la gestion locative

La location des logements est l'activité centrale des bailleurs de logements sociaux. Cela définit à la fois leur identité et finance leur fonctionnement. Il sera question ici d'activités d'animation et de soutien des bailleurs sociaux suivies par leurs activités d'accompagnement social avant de finir sur les offres de services au maintien à domicile. Nous nous intéressons à la fois à la manière dont ces offres servent les fonctions de gestion locative et en quoi elles peuvent être des services<sup>285</sup>.

---

<sup>285</sup> Ces offres seront détaillées et comparées dans le chapitre 10 de cette thèse

« Un service » de présence au sein des résidences

Les partenaires des bailleurs, les perçoivent différemment selon leur présence régulière, ou non, au sein des résidences. Ainsi un responsable de l'habitat spécifique d'EPCI note que les gardiens deviennent de plus en plus rares.

### **Gardien et conciergerie :**

- Présence quotidienne de *Scheme manager* pour gérer l'entretien et le fonctionnement d'une résidence et accompagner les locataires dans leurs démarches avec le bailleur ou en lien avec l'habitat.

Service proposé au sein des habitats seniors accompagnés en Angleterre et en Allemagne à destination des locataires vieillissants. Le poste du *scheme manager* est financé par des suppléments de loyers dédiés et payés par les locataires. Le service existe depuis longtemps et définit l'habitat accompagné (voir chapitre 7), mais n'est pas généralisé à l'ensemble des résidences.

- Présence quotidienne d'un gardien sur les résidences pour les tâches d'entretien du quotidien et faciliter le partage d'information avec le bailleur.

Un responsable d'habitat spécifique d'une métropole française présente ainsi son ressenti sur ce type d'offre :

« C'est parce qu'ils [deux bailleurs du territoire cités] sont très proches de leurs locataires dans ce sens ou par exemple, S. c'est l'un des seuls bailleurs, le seul d'ailleurs, qui a maintenu une présence sur ce site d'un gardien 24 heures sur 24, 7 jours sur 7 sur ses résidences. Les autres ne le font pas et donc il y a une vraie préoccupation à être proche de leurs locataires ».

- Conciergerie avec présence en quotidien d'une personne pouvant récupérer des colis, prêter du matériel et organisation des rencontres entre acteurs.

« Pour l'instant, effectivement, on en est sûr de la réflexion, mais effectivement, le service de conciergerie d'aide à la personne, c'est quelque chose qu'on regarde » (responsable d'animation sociale d'un bailleur français)

La présence de gardien au sein des résidences a été longtemps la norme au sein de l'habitat social puis a progressivement diminué (Bourgeois 2019; Marchal 2017; Marchal et Stébé 2003). Ils ont été remplacés par des techniciens spécialisés et des agents d'entretien. Les bailleurs, même sociaux, ont réduit leur temps de présence au sein des résidences. Ils ne sont plus que présents dans leurs grandes résidences et sur des périodes réduites. Ce qui a été la norme de l'habitat est aujourd'hui quelque chose qui différencie un bailleur de ses pairs comme la citation du responsable habitat le montre. La présence de gardien devient quelque chose d'unique, un engagement du bailleur et donc un service aux locataires. Le bailleur ne

repense pas son organisation pour proposer une nouveauté, mais plutôt pour assurer sa continuité malgré une tendance à la baisse des ressources. En parlant de « création de conciergerie » les bailleurs français se réapproprient le rôle du gardien des décennies précédentes (entretiens, paiement des loyers, lien social, petits services...) qui a évolué. En changeant de concept, les sources de financement institutionnalisées dans le champ de l'habitat social (les charges locatives) pourraient évoluer et de « menus services » réalisés auparavant gratuitement pourraient être financiarisés. On observe par l'idée de service la désinstitutionnalisation du rôle du gardien et la transformation de ce composant central afin de répondre aux attentes d'économie et d'échelle du secteur.

- Présence d'agences de proximité avec des techniciens capables d'intervenir sur les résidences et des gestionnaires en charge de la relation locative.

Les agences de proximité ou *Servicenbüro* sont présentées par certains bailleurs comme un service des acteurs du logement social aux locataires. Cette présence dans les quartiers les différencierait des autres acteurs de l'habitat. Cela permet de justifier et communiquer sur le caractère unique et l'engagement des bailleurs qui les conservent, car de nombreux points d'accueil ferment et sont centralisés, même au sein des bailleurs étudiés (voir chapitre 8). Une réflexion similaire à celle sur les gardiens s'applique ici. Une caractéristique historique des bailleurs, faisant partie intégrante de son fonctionnement de gestionnaire, est maintenant présentée comme un service aux locataires alors que leur nécessité est interrogée comme le montre la fermeture d'agences. En devenant rare et un outil de différenciation entre acteurs, elles deviennent un atout à une gestion locative de qualité. Selon le niveau de désinstitutionnalisation des agences de proximité au sein des bailleurs, leur présence sera considérée comme partie prenante d'une gestion locative de qualité (« un service de qualité ») ou un « service » en tant que tel.

Différents niveaux de désinstitutionnalisation des activités et procédés des bailleurs s'observent. Une procédure est « de qualité » puis devient un service, voire une offre ponctuelle. La diffusion au sein du parc d'une offre paraît dépendre de sa définition en tant que service.

Des « services » d'animation et de permanence : pour fidéliser les locataires et limiter les comportements à risque

La connaissance des enjeux des locataires par les bailleurs et l'accompagnement qu'ils proposent est rendue possible grâce à des temps de rencontres aux formes variées et aux objectifs différents. Ces temps d'échanges et animations ont pour objectif d'identifier les situations à risque au sein des logements et des résidences, les mauvais usages des logements et parties communes et enfin l'anticipation et la résolution des troubles de voisinage. Elles ont également comme but de fluidifier la relation locataire-bailleur et de créer du lien social afin de faciliter la gestion locative.

Comme pour les exemples précédents nous présentons ici différents types d'activités mises en place par les bailleurs et leurs partenaires, que nous discutons et comparons via la définition des services.

### **Ateliers et rencontres hebdomadaires :**

- Des goûters hebdomadaires sont proposés aux locataires.

Ils sont soit autogérés : une personne du bailleur ou des partenaires extérieurs interviennent. Dans le cas des bailleurs anglais, un membre de l'équipe habitat senior est souvent présent pour aider à l'organisation, faciliter la participation de tous, et échanger avec les habitants. *Allemagne, Dortmund, DogeWo 21, Düsseldorf, WSG, Greater Manchester 6 town housing, Bolton at Home, Onward, Southway.*

- Des cours d'initiation au numérique, de langues, de sport sont proposés aux habitants du quartier par différentes associations et bénévoles dans des centres de quartiers gérés par un bailleur.

Ces activités sont financées via différentes formes :

- la mise à disposition des locaux par le bailleur,
- l'engagement bénévole des organisateurs et organisatrices,
- un paiement direct à l'organisateur par les participants et participantes,
- la vente d'objets,
- la recherche de subventions.

*Allemagne, Dortmund, DogeWo 21, Düsseldorf WSG, Burry, 6 Town Housing Burry, Manchester 6 Town Housing*

À Dortmund, l'animation des centres de quartiers est gérée par des salariés d'un organisme social spécialisé dans l'accompagnement des seniors et la détection des risques (Diakonie) et des salariés détachés du bailleur. À travers les activités (café, gymnastique), les travailleuses sociales peuvent identifier les risques des locataires et les accompagner. Ce service est financé en fonds propres depuis 5 ans par le bailleur à travers leur budget général de fonctionnement. À Manchester, les postes d'accompagnateurs et d'accompagnatrices sont financés par des appels à projets et des subventions.

Ces rencontres régulières ont généralement lieu dans les locaux des bailleurs, mais pas nécessairement. Le bailleur *Southway* de Manchester loue ainsi une salle à la paroisse locale pour organiser des après-midi jeux, ouverts aux habitants vieillissants du quartier. Le service du bailleur réside là, dans la mise à disposition de différents types de ressources pour la tenue, l'organisation et la pérennisation de ces rencontres. Les bailleurs souhaitent qu'elles perdurent, tout en limitant leur implication et investissement. Une participation régulière de salariés ou des échanges réguliers avec les organisateurs, locataires ou associations en est une condition. La participation des locataires aux rencontres permet également d'identifier de manière préventive des situations de vulnérabilité pouvant influencer la gestion locative. Ces moments participent à l'activité de gestionnaire du bailleur. La participation aux ateliers et activités revient aux choix des résidents. Ces différents modèles de rencontres interrogent l'investissement nécessaire du bailleur pour les considérer comme un « service ». On parle de

« service » si le bailleur s'est organisé en interne ou avec le soutien de partenaires pour assurer une continuité des rencontres et activités à travers un système de veille, en étant régulièrement présent, en communiquant sur l'offre d'animations...

### **Festivités :**

- Organisation et participation des bailleurs aux fêtes de quartiers et voisinages en tant que coordinateur ou financeur. Ensemble des bailleurs étudiés selon les résidences.

À la différence des rencontres précédentes, ces fêtes ont un caractère unique et visent à toucher le plus de personnes.

La participation et la réalisation d'évènements festifs sont courantes chez les bailleurs locaux.

Elle peut prendre différentes formes :

- la participation financière à un programme géré par des acteurs locaux comme dans le quartier Nord de Dortmund ou dans le quartier des jardins à Unna
- un soutien financier et organisationnel aux habitants dans le cadre de la fête des voisins en France (Habitat du Nord)
- un évènement interne au bailleur pour fêter un évènement marquant, comme les 100 ans de l'organisation avec plusieurs exemples en Allemagne
- une série de festivités proposées tous les ans par un bailleur sur ses résidences (6 town housing).
- l'organisation de visites et voyages à tarifs réduits à destination des locataires (tous ou selon des critères d'âge au sein du bailleur UKBS)

On observe une diversité de situations avec des évènements exceptionnels et d'autres, inscrits dans les traditions du bailleur. Certains évènements nécessitent peu d'engagement de la part du bailleur et d'autres des ressources humaines et financières. Des activités sont réalisées en grande partie par les équipes du bailleur quand dans d'autres cas, il a un rôle de financeur et de mise en relation (premier et dernier cas). Il peut arrêter à tout moment de jouer ce rôle. La non-régularité des évènements ou le rôle de soutien aux parties prenantes dans les deux premiers cas de figure interroge le concept de « service », tout comme l'aspect unique, évènementiel de l'action. Le bailleur propose un soutien à l'organisation, des compétences d'organisation et du matériel aux parties prenantes, plutôt qu'un service aux habitants. En plus de sa régularité, l'aspect évènementiel interroge sur le type de « services » apportés aux habitants. Une offre culturelle, sportive et éducative peut être proposée durant l'évènement. Le service désignerait certaines composantes de l'évènement pouvant être inclus dans un processus plus long. Le lien social est un objectif, mais pas un service en soi.

Des « services » pour s'assurer le paiement des loyers

Un accompagnement social est également proposé aux locataires pour éviter les retards de paiement ou impayés. Des « services » de retour à l'emploi sont ainsi proposés par les bailleurs et les partenaires.

L'accompagnement social des locataires âgés ou de l'ensemble des locataires est organisé sous différentes formes par les bailleurs. Nous revenons dans le chapitre 10 en détail sur le développement de cette activité au sein des bailleurs et de leur intégration dans leur fonctionnement. Cependant, nous pouvons dès à présent identifier plusieurs types d'activité :

- Des postes dédiés en interne au sein des bailleurs pour traiter les impayés et accompagner les locataires en difficulté de paiement de loyer

L'accompagnement à l'impayé est quasi institutionnalisé au sein de l'ensemble des bailleurs étudiés. Il permet d'assurer la ressource première des bailleurs. En identifiant le plus rapidement possible les retards de loyers et en mobilisant les aides sociales, les bailleurs soutiennent les locataires en difficulté financière, mais assurent aussi leur modèle économique. Selon les bailleurs interrogés et l'intégration de l'activité dans leur fonctionnement, l'accompagnement ferait partie intégrante des fonctions du bailleur. Le service de recouvrement des loyers est présent chez chaque bailleur français. L'accompagnement financier des locataires au-delà du paiement du loyer serait considéré comme un « service », car allant au-delà des activités de bailleurs et pouvant nécessiter un financement autre. Un bailleur anglais (Bolton at Home) propose ainsi à tous ses nouveaux entrants un service d'accompagnement à la gestion financière des ménages délivré par sa filiale *Start with you*. Le « service » est financé par une charge supplémentaire et est réalisé par un service indépendant aux services de recouvrement du bailleur maison-mère.

- Des postes internes pour faciliter la location des locataires âgés.

Au sein des organismes, du personnel est dédié à l'accompagnement social renforcé des locataires. Ils interviennent sur les questions liées à l'habitat des personnes, au-delà de la question de l'impayé. L'accompagnement est adapté au public. Cette action à destination des locataires seniors, libre de s'en saisir, se différencie des activités standards des bailleurs. Elle peut cependant s'institutionnaliser, comme nous l'avons vu au sein de plusieurs bailleurs allemands, en se déployant à l'ensemble des locataires du parc, indépendamment de leur âge. L'action perd, là, son caractère de service et devient une partie intégrante de la gestion locative. Ces postes de gestionnaires et/ ou de travailleurs sociaux sont ainsi rattachés à la direction de la gestion locative.

- La réalisation en interne ou en partenariat avec des partenaires locaux d'actions de retour à l'emploi : des rencontres avec des employeurs, des formations à l'entretien d'embauche...

Les services de retour à l'emploi prennent la forme de formation et de coaching à l'entretien d'embauche, à la mise en relation avec des employeurs locaux ou encore la création d'un dressing solidaire pour se préparer aux entretiens. « Ces services » sont pensés en Angleterre par les services de développement local des bailleurs. En France, des « services » similaires peuvent être proposés par des partenaires des bailleurs dans le cadre des quartiers prioritaires de la ville et de l'abattement de TFPB. Nous revenons plus tard sur ce dispositif.

Ces activités sont bien « un plus » par rapport aux activités des bailleurs, elles s'intègrent dans une vision préventive des impayés et des troubles de voisinage. Des dispositifs sont mis en place pour leur fonctionnement : communication, financements, convention de partenariats, voire recrutement de personnel. Les ateliers et rencontres sont proposés sur la durée grâce à des financements réguliers (source unique ou différentes ressources) et permettent l'obtention d'un bien immatériel (des compétences) aux destinataires. On retrouve les différents critères de services.

#### « Services » de maintien à domicile

Comme évoqué dans l'introduction, le terme de "services" est, dans le cas des stratégies seniors des bailleurs, associé à la notion de maintien à domicile et de services à domicile lié au *care* que nous détaillerons dans le chapitre 11. Les services de portage de repas, de courses, d'entretien de l'habitat, la réalisation des repas, l'aide aux actes de la vie quotidienne ne sont pas réalisés par les bailleurs et n'apparaissent pas comme de futures activités plausibles pour les bailleurs<sup>286</sup>. Les acteurs du *care* sont déjà nombreux sur les territoires. Les bailleurs peuvent, par différents procédés, favoriser l'accès aux services existants à leurs locataires âgés. Ils peuvent financer une partie du service ou négocier des tarifs préférentiels de la même manière qu'avec les services de téléassistance. Les services de petit bricolage ou de jardinage, en lien avec l'aspect technique des logements, peuvent, eux, être proposés par des bailleurs ou leurs filiales en interne.

#### Exemples de services d'aide à domicile :

Un bailleur allemand municipal propose un forfait de services à domicile (bricolage, courses), à 8,50 euros par heure de service pour un maximum de 10h/mois, à l'ensemble des locataires de 70 ans et plus en partenariat avec une entreprise locale de services à domicile. Un contrat-cadre a été signé entre le bailleur et une entreprise de services à domicile. Il finance sur fonds propres 12 euros par heure de services. Il a reçu l'accord de son conseil d'administration pour ce financement.<sup>287</sup> Le bailleur voit par cette offre un moyen de se différencier des concurrents et de limiter les coûts d'hébergement pour les personnes et les communes dont il dépend en tant que bailleur communal. Le service est de plus en plus mobilisé par les locataires âgés suite au bouche-à-oreille.

Le service est proposé par un acteur externe au bailleur, mais celui-ci a participé à sa définition, son fonctionnement et sa pérennisation. Il vient en soutien aux activités du bailleur qui souhaite limiter les changements de locataires et maintenir le plus longtemps possible les locataires âgés dans ses logements tout comme en attirer de nouveaux. Il est le résultat d'adaptation interne à l'organisme.

<sup>286</sup> Excepté des opportunités locales de rachat ou fusion avec des organismes du *care* ou d'opportunité financière nationale très importante.

<sup>287</sup> Pour rappel les bailleurs municipaux allemands proposent des logements conventionnés et non conventionnés et peuvent réaliser des bénéfices sur leurs activités qu'ils peuvent réinvestir comme ils le souhaitent.



Un bailleur français finance (à travers les réductions d'impôts locaux liées à l'abattement de la TFPB) une coopérative de jeunes (12-17 ans) hébergée par une maison de quartier qui proposent de menus services aux habitants du quartier comme le portage de courses, le déplacement d'encombrants, du jardinage etc.

Le service est limité à certains territoires du bailleur et paraît peu connu en dehors du service social qui l'a évoqué lors d'entretien. Il est peu mobilisé et intégré aux activités du bailleur. Malgré le peu de communication interne et un bailleur qui intervient seulement comme financeur, on peut parler de "service", car des personnes internes au bailleur le suivent et le prestataire a pour objectif de le faire perdurer.

Dans cette sous-partie, nous avons présenté les différents types d'activités des bailleurs que nous avons classifiées selon leur degré de pérennité et le libre choix laissé aux destinataires. Dans la sous-partie suivante nous nous demandons en quoi, ces activités pourraient correspondre à des innovations en nous aidant des définitions de Michell Callon et Bruno Latour et des néo-institutionnalistes (Lafaye 2009; Akrich, Callon, et Latour 2006), et être des nouveautés.

### *1.2. Le « service » est-il une innovation ?*

Le terme de « service » est employé pour définir une nouvelle offre, quelque chose qui n'a pas encore été réalisé ou qui ne rentre pas dans les activités du quotidien du bailleur social. En France, il est beaucoup question de « services à développer » ou « d'offre développée ». Ces expressions sous-entendent quelque chose d'unique et de nouveau. Il peut être nouveau au sein du secteur ou seulement au sein d'un bailleur. Ce service permet au bailleur de se différencier des autres acteurs similaires. Cette nouvelle activité peut être considérée comme un service innovant, car elle concerne un nouveau champ pour le logement social comme l'action sociale, l'animation sociale ou encore le maintien à domicile. Ces nouvelles activités participent à la gestion locative et la production de logement. Les changements organisationnels qui passent par le recours à de nouvelles techniques et outils, à une restructuration des organismes et de nouveaux financements sont également des innovations qui participent aux développements de services. Nous nous interrogeons également sur le rôle de l'expérimentation. Pour cela, nous comparons l'organisation et structuration de ces activités entre elles.

#### *1.2.1. Des nouveautés pour améliorer la qualité*

La numérisation des relations locataires-bailleurs est associée à un nouveau « service » aux locataires selon les bailleurs, tout comme la mise à disposition d'une voiture électrique partagée ou d'une borne de recharge. Si les deux derniers sont bien des

services en plus pour le locataire, le premier n'est qu'un changement des pratiques de gestion locative pouvant être perçu comme une amélioration. Le bailleur se doit d'intervenir en cas de problème sur les équipements dont l'entretien est à sa charge. La plateforme numérique permet au locataire de signaler à toute heure le dysfonctionnement et au bailleur d'être informé plus rapidement. La mise en place d'un espace numérique ne signifie pas pour autant une intervention rapide du bailleur. Le nouvel outil est bien synonyme d'un changement de pratiques internes de la part du bailleur et de ses partenaires, mais il est souvent imposé aux locataires avec la fermeture d'agences de proximité et le changement des pratiques comme nous l'avons vu dans le chapitre précédent. Il ne représente pas un bien immatériel en plus pour le locataire, mais des changements voire une amélioration de la relation bailleur-locataires. Le recours à l'outil numérique correspond au développement d'une innovation technique qui par sa multiplication et sa normalisation au sein du secteur du logement social s'institutionnalise (Powell et DiMaggio 1991a). Le numérique doit permettre d'améliorer la qualité de service en imposant de nouvelles procédures techniques.

### 1.2.2. Quelles limites aux nouveautés ?

Le terme d'innovation interroge la durabilité et la systématisation du service. Le terme de « service » désigne une activité qui a pour fonction de durer, d'être pérenne à la différence d'un projet qui peut permettre de proposer une activité le temps d'un financement. Une expérimentation peut rester à l'étape du test et ne pas être prolongée, multipliée, standardisée et s'ouvrir à d'autres publics. Un projet limité dans le temps peut cependant mener à un certain type de service.

#### *Exemple de transformation d'expérimentations :*

Le bailleur DogeWo 21 a proposé, à la fin des années 2010, un projet de sensibilisation aux outils numériques et à la domotique aux locataires vieillissants de son parc. Ce projet a été réalisé avec un acteur de l'accompagnement social (Diakonie) et des acteurs privés de la domotique. Il a été subventionné pendant deux ans par l'Union Européenne suite à un appel à projet. Il n'avait pas fonction à être prolongé. Cependant, pour sa réalisation un partenariat avec la Diakonie a été signé par le bailleur et des *Nachbarschaftsagenturen* créées. Les valeurs de lien social et de veille sociale du projet initial ont été conservées et étendues à plusieurs quartiers avec l'installation de quatre agences de quartiers. L'accompagnement au numérique a changé de forme, il s'est transformé en un café questions-réponses sur les outils numériques. Le lien social a été renforcé même si le service final est différent du projet initial. La création d'espace physique dédié au lien social et à l'animation de quartier est le signe d'une volonté de pérennisation du service.

### 1.2.3. Une nouvelle organisation

Les nouveaux « services » entraînent des innovations en termes d'organisation. Ces « services » questionnent l'organisation des bailleurs de logements sociaux et leurs fonctionnements. La diversité des formes juridiques, des formes organisationnelles<sup>288</sup> et des partenariats, observables au sein du secteur<sup>289</sup>, s'expliquent par une diversification des activités et des services proposés par les bailleurs et de leur besoin d'hybridation (Doherty, Haugh, et Lyon 2014; Mullins, Czischke, et van Bortel 2012). Enfin ces nouveaux services sont un ajout par rapport aux activités de gestion locative couvertes par les loyers et requièrent donc un financement propre, nouveau, voire original. Nous revenons un peu plus tard sur cet aspect.

Dans le secteur de l'habitat social, les innovations décrivent des nouveautés et changements en termes techniques et organisationnels. Elles sont considérées comme plus que des expérimentations et de possibles « services » à partir du moment où elles s'inscrivent dans le temps et le parc du bailleur.

### 1.3. Des « services » à destination d'un public précis

Comme présenté dans l'introduction et à la vue des différents exemples des paragraphes précédents, les services développés par les bailleurs sont également caractérisés par leurs destinataires. En effet, ils sont conçus pour répondre aux besoins de clients. Certains des bailleurs étudiés ont fait part de l'existence de service marketing. Une responsable de l'habitat senior d'un bailleur anglais parle « d'un service marketing interne qui est nouveau »<sup>290</sup>. À défaut de service marketing, les bailleurs font part d'études, d'enquêtes et rapports préalables au développement de ces nouvelles activités. Ces services peuvent également répondre à la demande d'organisme tiers. L'analyse des offres des bailleurs montre ainsi différents destinataires possibles. Au regard de la thèse, les locataires âgés sont destinataires de services autour de la thématique du lien social et pour une gestion locative facilitée. Les habitants d'un territoire sont également de possibles destinataires de services comme la loi ELAN l'énonce (Journal Officiel 2017b). Les collectivités territoriales sont également des clients des bailleurs sociaux pour lesquels ils construisent et gèrent des logements. Enfin, les bailleurs sociaux peuvent proposer des activités et un soutien à des acteurs similaires ou d'autres acteurs privés. On retrouve la notion de service dématérialisé

---

<sup>288</sup> Voir chapitre 2 et 3

<sup>289</sup> Voir chapitre 5

<sup>290</sup> "We still have an marketing intern team what is new" (directrice du service habitat senior d'un bailleur anglais)

(Bundeszentrale für politische Bildung 2016; Institut national de la statistique et des études économiques 2020) en lien avec une notion d'habitat dématérialisé.

### 1.3.1. Un groupe de locataires : les seniors

Les services listés précédemment sont, généralement, proposés qu'à une partie des locataires du parc d'un bailleur social. Le groupe de locataires ciblés partage des caractéristiques communes que cela soit une adresse géographique en habitant autour d'un tiers-lieu conçu par le bailleur comme le café social *Open Kitchen* à Withington, Manchester de Southway Housing. Les habitants d'une typologie d'habitat comme les *sheltered homes* bénéficient d'un service de télé assistance. Les nouveaux entrants de Bolton at Home se voient proposer un accompagnement à la gestion de leur finance en raison de leur vulnérabilité financière et difficultés sociales comme l'explique la responsable finances d'un bailleur anglais :

« Actuellement tous les nouveaux locataires, ils sont inscrits à une nouvelle offre au début pour essayer de les aider à gérer leur location. La majorité des personnes qui rentrent dans nos locations maintenant elles sont déjà vulnérables, elles ont déjà eu des difficultés, elles ont déjà été sans-abri »<sup>291</sup>.

La composition familiale est un critère de sélection des destinataires avec l'organisation de rencontres sur la parentalité ou encore l'âge.

Dans le cadre de ce travail, nous nous sommes intéressée plus particulièrement aux services à destination d'un public considéré comme âgé. L'offre de services proposés, que cela soit des échanges réguliers, l'organisation de rencontres, un soutien aux démarches administratives, l'accompagnement humain et financier au déménagement dans le cas de relocation, n'est proposé qu'à un groupe restreint de locataires sous condition de leur âge. Selon les "services", ils seront accessibles à partir de 55 à 75 ans. Le développement du service est justifié par un besoin de soutien au maintien à domicile et de lutte contre l'isolement tout comme par une perte de capacité liée à l'âge. Cela les différencie des autres habitants du parc pour qui « ce plus » par rapport au service de gestion locative standard ne serait pas nécessaire. La création d'un sous-groupe de locataires destinataires permet de répondre à un besoin particulier, pas forcément généralisable à l'ensemble du parc. Cela permet également de financer son développement en le restreignant à une population limitée. Ainsi, le bailleur de Unna ne pourrait pas forcément faire accepter à son conseil d'administration le financement d'un service à domicile pour un groupe de locataires trop important. Il limite son service aux 70 ans et plus<sup>292</sup>. En ciblant différents publics et groupes, les bailleurs diversifient

---

<sup>291</sup> "So for any new tenant now, they're signed up to an extra package at the start to try, help them manage that tendency. The majority of people who come into our tenancies now are they're already vulnerable, they're already struggling, they've been homeless" (responsable des finances d'un bailleur anglais)

<sup>292</sup> Plus de détails à la page 412

leurs activités tout en contrôlant les coûts. Ils s'adaptent aux contraintes de financement et de fonctionnement du secteur comme nous allons le voir dans la partie sur les financements.

### 1.3.2. Les habitants âgés du quartier : une opportunité de développement

Les habitants du quartier, vieillissants ou non, peuvent également être la cible des services du bailleur. Le groupe ciblé de habitants peut contenir l'ensemble des locataires d'un bailleur, partiellement, ou être totalement différent. Ce dernier cas de figure est rare et dépend généralement d'une opportunité de développement ou le coût du service élevé. Différents tarifs sont généralement proposés aux personnes internes et externes du parc, comme nous pouvons le voir avec les abonnements de téléassistance *Careline* proposée par Bolton at Home.

#### Exemples des tarifs proposés par Bolton at Home :

- Abonnement à 5£/semaine pour les résidents des *sheltered homes* qui comporte des appels de la centrale toutes les semaines
- Abonnement à 7£/semaines pour les résidents de logements plus médicalisés avec également des appels de la centrale toutes les semaines
- Abonnement à 3,5 £/semaine pour les personnes extérieures au parc avec seulement un service d'appel d'urgence.

“Le service Careline a 1000 clients (privés) qui sont enregistrés et achètent le service d'urgence et d'intervention” (Directrice d'une filiale de petits travaux d'un bailleur anglais)<sup>293</sup>.

En touchant un public plus large que les seuls locataires âgés de leur parc, les bailleurs peuvent consolider l'activité. En s'adressant à un public, toujours avec des caractéristiques particulières (ici l'âge), mais plus nombreux, ils augmentent la probabilité de mobilisation du service et donc de son fonctionnement et financement. En s'adressant à un public extérieur au secteur de l'habitat social, les bailleurs développent le service pour un coût supérieur et équilibrent les dépenses, voire financent d'autres services. La directrice de la filiale d'un bailleur qui propose des services de petits bricolages au sein des résidences seniors du bailleur maison-mère réfléchit à développer le service aux habitants du parc privé. Elle raconte les raisons en citant l'exemple de sa mère :

« Les propriétaires occupants avec des ressources et en particulier les habitants âgés, disons des gens comme ma mère qui peuvent se permettre de payer le service, n'ont pas les compétences eux-mêmes. Ils font parfois appels à des services privés, qui ne veulent pas ces petites missions. Ils disent qu'ils viennent et puis ils ne viennent pas. Parfois, les personnes âgées sont stressées à propos

<sup>293</sup> “the Careline service has got thousands of customers who are registered and buying into the emergency support and emergency care” (directrice de filiale d'un bailleur anglais)

des personnes qu'elles laissent rentrer chez elles. Donc je pense qu'en faisant partie de la famille [du bailleur local], on est en train de construire une réputation de confiance"<sup>294</sup>.

Le service développé permet également une communication positive vers l'extérieur du parc, à de possibles futurs locataires et des voisins. Le directeur général d'un bailleur allemand, proposant un local et un accompagnement à l'organisation d'activités au sein de ses résidences, partage avec fierté « que les salariés des *Seniorenbüro* [acteur central de la politique gérontologique de Dortmund] déménagent d'ailleurs chez nous parce qu'ils savent qu'il y a la possibilité le soir de lire, de faire quelque chose, de participer aux animations »<sup>295</sup>. Il permet de renforcer l'image d'acteurs locaux chère aux bailleurs et d'assurer la tranquillité des résidences. De plus, il favorise l'accès à des fonds supplémentaires en gagnant en généralité. Les communes sont plus enclines à subventionner, en partie, des services s'adressant à l'ensemble de leurs administrés (d'un certain âge). Les communes anglaises financent, ainsi, les services de *care and repair* portés par les bailleurs à destination des personnes vieillissantes de la commune. Ils interviennent chez les habitants vieillissants pour la réalisation de petits travaux d'entretien (Hammond 2021).

### 1.3.3. Les collectivités territoriales : des clients friands de nouvelles formes d'habitat

Les collectivités territoriales sont des destinataires des activités des bailleurs. Si nous avons pu observer dans les chapitres précédents des bailleurs sociaux qui « rendent service », ou « sont au service » des communes, d'autres bailleurs développent des approches commerciales auprès des collectivités territoriales pour soutenir leur activité de construction<sup>296</sup>. Nous observons des acteurs qui construisent des logements pour des communes comme en Angleterre avec les exemples de *ALMO*, ou dans les trois pays, des équipements médico-sociaux. Deux des quatre bailleurs allemands étudiés font également part de leur activité de construction de jardin d'enfants. L'action « de faire » paraît aussi importante que le produit final, car elle se base sur de nombreux échanges et sur la prise en compte des contraintes locales. Les projets d'habitat proposés aux maires, qu'ils fassent suite à une demande des collectivités ou soient le fruit d'un démarchage de la part de bailleurs-

---

<sup>294</sup> "The welfare owner occupied and probably older residents, so say people like my mom who can afford to pay for jobs does not have the skills herself and get sometimes the private contractors, they don't want the little jobs or they say they'll come and then they don't turn off. Sometimes elderly people are nervous about who they let in their home. So and we think because we were part of the Bolton at home family, yeah, we're developing quite a trustworthy reputation." (Directrice de filiale d'un bailleur anglais)

<sup>295</sup> „Auf dem Senioren Büro zieht übrigens auch Leute Mitarbeiter zu uns, weil sie wissen, da gibt es Möglichkeiten, dass ich abends lese, abend machen kann, was ich mitmachen kann bei bestimmten Aktivitäten“(Directeur général d'un bailleur allemand)

<sup>296</sup> Voir chapitre 5

constructeurs, répondent aux conditions des communes. Les bailleurs proposent aux collectivités des réponses à leurs politiques locales et obligations.

En reprenant l'exemple de la construction d'habitat intergénérationnel, le développement de projet puis la gestion de résidence intergénérationnelle par un bailleur s'inscrit dans les volontés des communes à loger sur place les administrés vieillissants, à accueillir des familles tout en contrôlant les dépenses sociales et les risques d'incivilités (des jeunes) associés au logement social<sup>297</sup>. Le projet d'habitat serait intergénérationnel avant d'être de l'habitat social. Les bailleurs visent les communes comme clients et non les (futurs) locataires. La première étape de développement repose sur l'acceptation du projet et son soutien par les communes. Les habitants sont, comme nous l'avons vu précédemment, avant tout, intéressés par le produit bâti, la qualité du logement plus que le lien social facilité que permet la résidence.

Les cas anglais et français montrent le développement d'activité d'actions sociales au sein des quartiers après demande ou accord des communes. En Angleterre, les bailleurs sont prestataires de l'accompagnement social après commande des communes. Le bailleur de Bolton propose, ainsi, un accompagnement des impayés ouverts à tous et régit des centres sociaux de quartier.

Si le destinataire final du « service » est un habitant ou un locataire, le client du « service » est bien une collectivité territoriale voire l'État. Dans les quartiers prioritaires de la ville français, le soutien à l'animation sociale et à son financement par les bailleurs sociaux grâce à l'abattement de TFPB revient à une délégation de service (public) de la part de l'État et des communes<sup>298</sup>. L'État et les communes ont délégué l'organisation des animations et services de leurs choix aux bailleurs sociaux (Leclercq 2021).

Si les activités de programmations urbaines, d'études urbaines ouvertes par la loi ELAN ne sont pas développées sur les territoires étudiés, elles rentrent également dans une approche de services aux communes et de diversification des activités des bailleurs.

#### 1.3.4. Des entreprises privées : faire pour ou faciliter l'activité des acteurs économiques locaux

Les entreprises et associations locales sont également destinataires des offres des bailleurs sociaux, de la même manière que les collectivités territoriales.

##### Soutien aux entreprises et associations locales

Les bailleurs soutiennent les entreprises et associations locales à travers leurs activités. Ils favorisent des entreprises locales dans leurs contrats de prestations. Ils les accompagnent dans leur acculturation aux enjeux du vieillissement, comme avec le Cluster

---

297 Pour plus de détails voir le chapitre 7.

298 nous revenons plus loin sur cet aspect.

Senior dans le Pas-de-Calais en France, en développant des formations ou organisant des rencontres régulières. Le « service » réside dans la transmission de connaissances utilisables dans d'autres contextes que la relation commerciale prestataire-bailleurs. Ils proposent également aux associations des locaux à prix réduit et subventionnent leurs activités. Si le « service » proposé n'apparaît pas comme marchand, il prend la forme de démarches facilitées par rapport aux pratiques existantes et de soutien à l'activité à travers des financements ou des offres de formation<sup>299</sup>. Ces services rendus participent à l'image de l'entreprise et facilitent les échanges à venir.

#### 1.3.5. Autres bailleurs sociaux : mutualisation des coûts

Les « services » développés par les bailleurs sociaux s'adressent également à d'autres acteurs similaires pour mutualiser des coûts ou des activités. Ainsi, le bailleur Habitat du Nord a mutualisé son service de construction avec un autre bailleur de son groupe. Des bailleurs anglais ont créé des filiales de construction pour la production de logements sociaux et libres pour d'autres bailleurs. Ils sont amenés à gérer le stock d'autres bailleurs, généralement privés, comme le présente le directeur régional d'un bailleur anglais « on gère des propriétés privées au nom d'autres bailleurs »<sup>300</sup>. Les bailleurs diversifient leurs activités afin d'assurer une activité future suffisante comme le laisse entendre cette présentation des activités d'un bailleur par sa directrice anglaise :

« Nous avons une structure organisationnelle plutôt simple. Le Housing Trust (groupe) est enregistré comme bailleur social, c'est la maison mère, l'organe principal. On fait toutes nos activités *age-friendly* simplement à travers nos activités de bailleur social. Nous avons aussi une filiale commerciale qui est appelée X, mais elle a un rôle minimal et qui s'occupe du développement des locaux commerciaux pour créer du profit et des subventions pour les activités sociales. Et nous avons aussi une filiale de développement, Y, qui est vraiment seulement un moyen de maximiser les réductions fiscales à travers le développement. »<sup>301</sup>

Ainsi, à travers le terme de service apparaît une notion de diversification de publics, de clientèles. Les locataires ne sont pas les seules parties prenantes à qui s'adressent les bailleurs. Les activités peuvent être créées à destination d'un public spécifique, aux habitants d'un territoire ou répondre aux besoins et contraintes de collectivités territoriales ou

---

<sup>299</sup> Certains bailleurs anglais permettent à leurs associations de locataires d'avoir accès à des formations pour la gestion et l'organisation d'associations, en particulier sur les aspects financiers.

<sup>300</sup> "We manage private rental property on behalf of other landlords." (directeur régional d'un bailleur anglais)

<sup>301</sup> "we have a fairly simple organizational structure. And so the Housing Trust, which is the registered housing provider, is the parent, you know, is the main body. And we do all our age-friendly activities just through the social landlords business. We do have a commercial subsidiary, which is called S y plus, but it has a very discrete role, which is around commercial property development to generate profit, to subsidize the social business. And then we have a development, X, which really is just a way of managing tax liabilities through development." (directrice Générale d'un bailleur anglais)



d'organismes tiers (Business). Elles répondent aux exigences des organismes tiers avant de répondre à celles des habitants.

Les organismes se transforment afin de développer ces nouveautés et répondre à ces différents clients. Dans les prochains paragraphes, nous revenons sur la structuration et le fonctionnement d'un organisme pour développer ces services.

#### 1.4. Quelle structuration pour un nouveau « service » ?

Nous avons identifié dans les parties précédentes, des services qui nécessitent des transformations au sein des organisations. Nous avons présenté dans l'introduction de cette seconde partie le fonctionnement d'un organisme et ses interactions avec son milieu. Une organisation comme un bailleur social réunit des ressources, comme le travail, le capital, qu'elle transforme, combine et canalise pour réaliser ses objectifs (Parsons 1960). Une organisation est composée à la fois de structures formelles qui permettent l'ordre et la cohésion et informelles qui dynamisent les structures (Bagla 2003; Lafaye 2009). L'organisation intègre également des pratiques et concepts déjà existants au sein de son secteur et de nouveau pour gagner en légitimité, à la fois, auprès de ses salariés que vis-à-vis de l'extérieur. Dans les paragraphes qui vont suivre, nous étudions les formes de structuration des bailleurs autour de « services ». Certaines activités proposées par les bailleurs sont réalisées en interne, d'autres par des prestataires externes et enfin par les locataires eux-mêmes. Nous nous interrogeons en quoi, ces activités peuvent être identifiées comme des services et se différencient les unes des autres.

##### 1.4.1. Des « services » développés en interne

Une nouvelle activité peut être proposée en interne par une direction existante ou une nouvelle équipe créée pour le suivi et le développement d'un nouveau champ d'activité. Durant les dernières années, des services<sup>302</sup> pour l'habitat des personnes âgées se sont développés en France et en Angleterre. Des postes sont créés pour suivre « les services » proposés aux locataires âgés comme en Allemagne à *Dogewo 21* avec la spécialisation et la gestion des *Nachbarschaftsagenturen* par deux salariées internes à l'entreprise. De nouveaux profils ont été recrutés pour organiser ces nouvelles activités. A *Southway Housing* en Angleterre, une personne issue du secteur gérontologique a été embauchée et des travailleurs sociaux au sein de bailleurs allemands. En internalisant ou conservant ces activités les bailleurs assurent leur indépendance vis-à-vis de possibles partenaires ou financeurs.

---

<sup>302</sup> Dans le sens organisationnel du terme.

### Des « services » proposés par le groupe : mutualisation des coûts

Comme évoqué précédemment, les gestionnaires de logements sociaux sont touchés par des transformations organisationnelles avec des privatisations en Allemagne et des fusions et regroupement d'organismes en France et en Angleterre. Afin d'assurer un poids critique nécessaire pour répondre aux demandes d'économie et de transformation imposées par les gouvernements nationaux anglais et français, les bailleurs se sont regroupés. Ils ont créé des groupes qui mutualisent des activités et partagent certaines entités juridiques. En Angleterre, ces groupes ont par la suite fusionné et développé des filiales. Le fonctionnement en groupe et holding aide les échanges entre entités et la sous-traitance de services entre organismes. La facturation est facilitée et chaque entreprise garde son indépendance et sa spécificité. Un bailleur français a cédé son parc d'habitats spécifiques à l'organisation dédiée de son groupe et a récupéré les logements du territoire, sur lequel il est le bailleur majoritaire d'un autre bailleur. Les groupes permettent la mise en commun de ressources (humaines, matérielles, financières et d'infrastructures) pour le développement de nouvelles activités. Des organismes d'un groupe peuvent être au service des organismes du groupe. Ainsi la régie d'un bailleur anglais intervenait<sup>303</sup> sur le parc des organismes du groupe. En France, les SAC permettent de proposer des services de construction aux collectivités territoriales d'un territoire en combinant les ressources et les compétences de différents organismes (Journal Officiel 2017b).

Le groupe propose, également, des services de conseils en stratégie, développement et marketing à l'ensemble de ses bailleurs membres. Ces activités de conseils se retrouvent ainsi mutualisées. Tout comme nous avons pu voir dans le chapitre 5, des collectivités territoriales intermédiaires proposent à leurs collectivités membres des analyses et rapports des besoins détaillés et complets, il en est de même avec les groupes (de bailleurs). L'échelle du groupe permet les échanges entre spécialistes des différentes organisations et facilite l'accès à des acteurs externes. Ainsi, un des bailleurs français étudiés participe aux échanges de développement de politique de vieillissement organisés par son groupe. Ces échanges et ce travail de réflexion sont accompagnés par le cabinet de conseil au sein duquel cette recherche a été en partie menée.

### « Des services » proposés par une filiale : réduction des coûts

Si les groupes peuvent paraître au chevet de leurs filiales dans le secteur de l'habitat social avec des transferts top-down de ressources, le recours aux filiales répond au phénomène inverse. Les activités des filiales sont proposées aux locataires logés par l'organisme-mère.

---

<sup>303</sup> Avant fusion des organismes

La structuration en filiale se justifie avant tout pour des raisons fiscales. L'organisation avec des « coquilles vides », comme l'explique un bailleur régional anglais, est le résultat de changements législatifs passés ou d'opportunités juridiques passées ou futures.

#### Exemple de Bolton at Home :

Un des bailleurs anglais étudiés est propriétaire de plusieurs filiales aux activités distinctes.

- Arkan : Un petit bailleur social voisin qui a rejoint Bolton at Home en tant que filiale du groupe dans un premier temps. Une fusion complète a eu lieu en janvier 2023.
- House Living Ltd : propose un service de gestion de biens locatifs à des propriétaires privés.
- Max Media : Une agence de communication spécialisée dans la communication et les rapports d'activités du secteur social et des collectivités territoriales. Le bailleur social a racheté une agence prestataire alors qu'elle était en état de faillite. Cela leur permet maintenant de limiter le coût des prestations de communication. La prestation de service continue à être payée par le bailleur, mais sans TVA.
- Start with You : Un organisme chargé du nettoyage, des contrôles de sécurité sur le parc et de l'accompagnement social a été créé il y a quelques années pour proposer ces services à coûts réduits et avoir accès de nouvelles formes de financement. Le service est à la fois proposé à la maison-mère et aux locataires âgés ou nécessitant un accompagnement social.
- Stone Crosse : Une filiale en charge de la production neuve du bailleur et pour des acteurs externes

Pour maintenir un service ou le proposer de manière plus systématique ou à une plus grande échelle, de nouvelles structures sont créées. Elles permettent de s'adapter aux contraintes citées plus haut.

#### 1.4.2. Des « services » proposés par des prestataires externes

Les services peuvent également être proposés par des prestataires externes au bailleur en partenariat ou suite à une commande.

#### Des entreprises privées ou associations de confiance

Ces prestataires externes sont des entreprises de droit privé ou des associations. Elles sont sélectionnées en fonction de leur implantation géographique, de leur réputation, de partenariats préalables et de leur tarification. Les acteurs interviewés mentionnent des partenariats réguliers entre des associations et des bailleurs, grâce à une confiance qui se construit au fur et à mesure. Elle rassure et permet le montage de nouveaux projets.

Exemple du terrain pour le choix de partenaires du secteur du *care* :

Un bailleur allemand est ainsi en contact régulier avec des entreprises du *care* à travers ces habitats spécifiques et son abonnement de 10h d'aide à domicile par mois. Plusieurs représentants du bailleur expliquent ainsi le choix des entreprises :

„Il y a avait déjà des contacts de projets passés. On les a simplement repris [le prestataire] et mis en relation“<sup>304</sup> (Directeur de la construction)

« Alors nous avons contacté différents organismes d'aides à domicile et avons regardé leurs offres. Avec [le directeur] on a choisi celui que nous voulions. C'était au feeling, celui avec lequel nous pensions que la coopération allait le mieux se passer. Et je dois dire que nous travaillons avec ce service depuis 10 ans dans une résidence et dans l'autre depuis 7 ans. La coopération fonctionne toujours aussi bien et nous pouvons leur faire confiance. Pour le service d'abonnement, on travaille avec une entreprise externe. » (Responsable de l'accompagnement social)<sup>305</sup>

Les locataires : des clients privilégiés des partenaires commerciaux des bailleurs

Les services proposés aux locataires sont des commandes des bailleurs. Ces derniers définissent un cahier des charges auquel les prestataires doivent répondre en précisant les destinataires, le coût du service, le modèle de financement et sa fréquence. Le service a pu être co-construit par le bailleur et le prestataire. Ils sont régulés par des contrats-cadres qui permettent aux locataires de s'en saisir s'ils le souhaitent sans obligation. Le service est unique dans sa forme ne s'adressant qu'à un groupe de locataires d'un bailleur. La mobilisation d'un prestataire externe s'explique par un « service » externe au champ du logement ne rentrant pas dans les activités de construction ou de gestion d'habitat.

Exemples du terrain pour le développement d'un forfait d'aides à domicile et de mutuelles :

Ainsi le bailleur allemand cité plus haut a bien imaginé un concept et a choisi son prestataire en fonction de l'offre qui lui a été faite. L'entreprise d'aide à domicile locale retenue a adapté

<sup>304</sup> „da gab es schon einen Kontakt aus einem vorherigen Projekt. Und die haben wir dann einfach wieder genommen oder vermittelt.“(Directeur de la construction d'un bailleur allemand)

<sup>305</sup> „Also wir sind auf verschiedene Pflegedienste drauf zugegangen und haben uns die Konzepte angeschaut. Und Herr Fischer und ich haben dann damals entschieden, welchen wir gerne hätten. Es war so ein Bauchgefühl, welcher, wo wir dachten, da ist die Zusammenarbeit sehr gut in die Kooperation. Und man muss sagen, wir arbeiten schon seit Baubeginn mit dem Pflegedienst zusammen in dem einem Objekte 10Jahre und im anderen glaube ich sieben Jahre. Also die Zusammenarbeit läuft bis jetzt immer sehr gut und da können wir uns sehr drauf verlassen um bei den Dienstleistungen da haben wir ein externes Unternehmen, mit dem wir zusammenarbeiten.“ (Responsable de l'accompagnement social)

son offre de service aux conditions du bailleur. Elle est une entreprise reconnue du champ du maintien à domicile et du *care*.

En France, un bailleur propose une offre préférentielle de mutuelle aux locataires avec un organisme mutualiste local. De même, le bailleur a travaillé à la définition de l'offre commerciale, mais c'est bien un acteur extérieur qui propose le service.

Le service reste optionnel pour les locataires qui peuvent s'en saisir si besoin.

Le rôle du bailleur : mettre en relation les prestataires et les locataires

Comme évoqué avec l'exemple de la mutuelle, certains services sont co-pensés entre un prestataire de services et le bailleur sans pour autant que celui-ci intervienne dans la relation finale entre le locataire-destinataire final et le prestataire. Le bailleur met en relation les locataires avec les prestataires. Il informe le locataire d'une offre préférentielle sans pour autant participer à la prestation du service. Ainsi, une coopérative allemande fait de la publicité sur des tarifs d'abonnement internet préférentiels pour ses locataires au sein de ses agences et sur son site internet (voir photo). Ils ne sont pas obligés de s'en saisir, la prise en compte ou non du service n'influence pas les activités du bailleur.<sup>306</sup>



62 Prospectus pour un abonnement internet préférentiel pour les locataires d'une coopérative d'habitat allemand

<sup>306</sup> Les bailleurs peuvent être reconnus comme « porteurs d'affaires » et toucher des commissions de la part du prestataire de service dans le cas d'une offre de service préexistante à chaque fois qu'un nouvel utilisateur fait appel à son service grâce à la mise en relation du bailleur. La commission perçue peut-être réinvestie par le bailleur dans différents projets. Dans les exemples français que nous connaissons, il est réinvesti dans des fondations ou des fonds pour le soutien aux projets de locataires.

La mise en relation entre le prestataire et les locataires peut également être facilitée par le bailleur à travers ces locaux mis à disposition gratuitement, comme avec le café communautaire *Open Kitchen* du bailleur anglais Southway Housing. Le bailleur peut choisir l'activité, mais n'intervient pas dans sa réalisation. Ainsi, les cours de langue, de photos, de sport, proposés au sein des *Nachbarschaftsagenturen* ne sont ni gérés, ni orchestrés par le bailleur, mais bien par des associations externes.

#### 1.4.3. Faire des locataires des prestataires de « services »

Enfin, les services peuvent être proposés par les locataires eux-mêmes. Ils sont accompagnés par le bailleur dans la réalisation de ces activités, à travers un support matériel ou humain. Les locataires peuvent être bénévoles dans des structures proposées par les bailleurs comme au sein de l'épicerie solidaire de *Southway Housing* et être accompagnés dans la gestion des comptes. La proposition de services par les locataires est vue par les bailleurs sociaux comme un moyen de favoriser le lien social, l'engagement des habitants, améliorer l'image du quartier et son appropriation par ces derniers. Il peut également être une source de revenus pour certains locataires. Ces derniers sont encouragés à être des « micro-entrepreneurs » au sein de leur quartier (Leclercq et Wilson 2021). Dans le cas des locataires vieillissants, il est également perçu comme un moyen d'éviter le risque d'isolement social<sup>307</sup>. Enfin, cela permet de proposer des activités à moindre coût. La pérennité de ces activités dépend de l'engagement et disponibilité des habitants et du modèle financier.

#### 1.5. Des « services » qui dépendent de leur mode de financement

Le modèle de financement est également une caractéristique du service. À la différence de l'entretien du bâti, qui se finance grâce aux charges locatives, et à l'amortissement du bâti, qui dépend des loyers, les « services », en plus, n'ont pas de sources de financement définies par la législation. Les bailleurs développent des formes de financement dédiées pour équilibrer le « service » dont le coût n'est pas intégré au loyer et ne peut dans de nombreux cas difficilement être refacturé aux locataires. En effet, les « services » ne sont pas indispensables à la bonne gestion du logement. En ciblant un groupe restreint de destinataires, le « service » ne peut pas être refacturé à tous, surtout à des habitants aux ressources limitées. Enfin, « le service » peut être proposé sans être mobilisé. Il existe ainsi plusieurs modèles de financement de « services » passant par une participation financière des locataires, par des financements publics ou par une réorganisation des modèles juridiques des organismes. Dans les pages suivantes, nous présentons ces différents modèles de financement identifiés dans le cadre de cette étude.

---

<sup>307</sup> Voir chapitre précédent

### 1.5.1. Des « services » payés par les locataires

Tout d'abord, les locataires paient l'ensemble ou un coût partiel du service à travers les charges locatives, des abonnements individuels ou leurs aides sociales individuelles.

Des charges locatives supplémentaires et individuelles

#### Les charges :

Les locataires paient des *charges locatives* en français, *services charges* en anglais et *Betriebskosten* en allemand pour les dépenses d'entretien, de gestion et de fonctionnement de l'immeuble. Les types de dépenses sont définis par la législation des trois pays. Le coût de l'entretien est réparti entre tous les habitants d'une résidence, le modèle de calcul des charges d'entretien est le même pour l'ensemble des locataires du bailleur. En France il s'agit du décret n87-713 du 26 août 1987 (Journal Officiel 1987b), en Angleterre *the Service Charges Regulations 2007* (Parliament 2007) et en Allemagne l'article 556 du code civil (*Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)*) (*Bundesgesetzblatt s. d.*, art. 556). Les listes des dépenses couvertes par les charges locatives sont similaires dans les trois pays et couvrent : les salaires des intervenants sur les bâtiments comme les gardiens, l'entretien et les dépenses d'électricité des parties intérieures, les frais d'entretien des ascenseurs, le coût des fluides collectifs, l'entretien des espaces extérieurs et de circulation, l'entretien des équipements individuels, les taxes et redevances locales.

Une responsable des finances d'un bailleur anglais résume les charges locatives comme : « cela peut être pour la maintenance basique du bâtiment, cela peut être pour la maintenance, les lumières dans les parties communes et toutes ces choses en lien avec le bâtiment qui viennent se rajouter en plus du loyer »<sup>308</sup>.

#### Modèles de charges locatives et contexte juridique des trois pays étudiés :

Quelques différences sont cependant à observer dans l'application de ces charges locatives. Ces variations législatives permettent ainsi d'inclure des activités aux charges récupérables dans un pays, et pas dans le pays voisin.

En France, depuis la loi Quilliot de 1982, des accords collectifs peuvent être signés entre le bailleur social et les associations de locataires pour définir les conditions du report des coûts de l'entretien et de gestion sur les locataires et leur contrôle. Les accords collectifs permettent, après accord à la majorité et dans certaines conditions, l'ajout de dépenses supplémentaires aux charges (Journal Officiel 1082). Un service de prestation technique pour

---

<sup>308</sup> "So service charge might be for estate maintenance grounds maintenance. It might be for maintenance, communal lighting and those sort of building related things that you might want to add on to a rent." (responsable finance d'un bailleur anglais)

l'entretien des équipements individuels relevant normalement des locataires peut ainsi être souscrit à l'échelle du bailleur.

En Allemagne, le loyer (*Mietpreis*) combine à la fois la location du logement (*Nettokaltmiete*), les charges locatives (*Betriebskosten*) et parfois les coûts de l'énergie (*Heizkosten*) (DogeWo21 2022).

En Angleterre, comme nous allons le voir par la suite le mode de calcul de paiement des charges varie selon le type de logements et l'évolution de la législation. De nouveaux services peuvent être ajoutés en cours de location. Le cadre légal des charges anglais paraît moins restrictif qu'en France et en Allemagne, cependant leur mise en place est plus restrictive. Les loyers *affordable rent* qui représentent le modèle de loyer majoritaire pour les logements construits depuis les années 2000 interdisent l'application de *services charges* en plus du loyer du logement. De plus, l'État et les communes définissent à travers les conditions de *l'universal credit* et le *housing benefit* des activités pouvant être couvertes par les aides sociales et celles à la charge des locataires. Selon les ressources disponibles des collectivités territoriales, les aides sociales recouvrent plus ou moins de services. On parle ici de charges locatives identiques pour tous les locataires. Il existe aussi des *personal service charge, ou support service charge* ou charges personnelles. Elles ont été identifiées sur notre terrain, particulièrement dans le cas d'habitats spécifiques pour seniors.

En Angleterre, les *sheltered homes* et *extra cares* sont caractérisés par deux services, les différenciant d'un habitat général. La présence d'un *scheme manager* à temps plein ou à temps partiel permet d'accompagner le locataire vieillissant dans la gestion de son habitat et des systèmes de veille et téléassistance dans chaque logement. Ces deux services sont considérés comme des *personal service charge* car n'étant pas liés au bâtiment. L'accompagnement des *scheme manager* a été dans le passé financé par des *Supporting People funding* aux habitants des *supported living scheme*<sup>309</sup> par l'État anglais. Il est maintenant réintégré aux charges. Une responsable de la direction habitat senior d'un bailleur régional explique lors de la visite d'un terrain qu'après la disparition du financement, les locataires ont été interrogés sur le maintien ou non du service et son intégration aux charges. Il peut être couvert en tant qu'activité de gestion locative renforcée par *l'Universal Credit* et selon les communes par les *Housing Benefit*<sup>310</sup>. En ce qui concerne la téléassistance, elle est considérée comme un *support*, un plus et n'est donc ni remboursée par *l'Universal Credit*, ni les *Housing Benefit*. Afin de limiter les coûts pour les locataires non bénéficiaires des aides sociales, une partie des dépenses est portée par le budget général du bailleur. Pour le « service » de gestion locative renforcée, le bailleur cité plus haut parle de 85% par le *personal service charge* et 15% pour le budget du bailleur.

La responsable finance d'un autre bailleur résume ainsi la situation :

« Nous avons des charges locatives qui sont en quelque sorte standards sur lesquelles s'appliquent le *Universal Credit* et qui sont en lien avec le bâtiment.

<sup>309</sup> À comparer en France avec des hébergements. L'accompagnement médico-social étant tout aussi important que le logement.

<sup>310</sup> Pour rappel les locataires de plus de 60 ans dépendent généralement du régime des *Housing Benefit*.



Mais nous avons aussi des charges personnelles qui sont une gestion locative intensive. C'est un peu ce que fait l'équipe de J. avec la téléassistance, mais qui n'est pas éligible au *Housing Benefit*, mais la partie gestion locative intensive [oui]. Donc ce n'est pas un soutien personnel, ce n'est pas une aide individuelle, mais c'est les aider dans leurs démarches pour leur permettre de vivre dans ces résidences, s'assurer qu'ils communiquent sur les demandes d'intervention techniques, s'assurer qu'il n'y a pas de trouble de voisinage, toutes ces choses additionnelles ». <sup>311</sup>

En Angleterre, des *personal service charge* peuvent également être appliquées sur de nouveaux contrats de location pour financer un accompagnement social des nouveaux locataires. Une fois l'accompagnement terminé, le service n'est plus facturé au locataire.

En Allemagne dans le cas des *Betreues Wohnen*, le loyer comprend l'abonnement au service d'accompagnement pour financer la présence régulière d'une accompagnatrice. Les locataires ont la possibilité de souscrire directement avec l'entreprise prestataire plus de services. Une responsable sociale d'un bailleur allemand présente sa résidence :

« il y a un paquet (de services) qui est intégré au loyer, mais nous nous sommes décidés contre le tout inclusif. [...] Donc il y a d'autres services en plus, qu'ils [les habitants] peuvent séparément souscrire à l'entreprise d'aide à domicile » <sup>312</sup>.

En France, on retrouve cette possibilité d'ajout de services aux charges comme en Angleterre ou en Allemagne, dans les habitats de types hébergements grâce à l'intermédiation locative ou le statut d'hébergement. Le coût de l'accompagnement et des services supplémentaires sont intégrés au loyer.

L'enjeu de ce modèle de financement par les charges est les ressources limitées des locataires du parc social et ses contraintes légales. Ainsi, en Angleterre, le modèle de l'*affordable home* ne permet pas aux bailleurs de faire payer des *services charges* aux locataires, comme le résume la responsable finance interviewée :

« Dans la majorité des cas, vous devez appliquer des loyers abordables (*affordable rents*) et cela nous pose des problèmes, parce qu'avec les loyers abordables il faut combiner tout ensemble en termes de charges locatives et de loyer. Cela veut dire que vous ne pouvez pas appliquer aucune forme de charges locatives, ce qui est ok si vous construisez une maison avec peu de charges, mais si vous construisez

---

<sup>311</sup> we have the service charge that is sort of a standard service charge that is Universal Credit applicable and is building in related. But we also have person related service charge that's an intensive housing management. So that's the a bit of Julie team to provide the care line function, not HB eligible, but the intensive housing management. She's got a lot of staff who provide that, that support to tenants to enable them to live in that property. So it's not a personal support, it's not looking after them as a person, but it's helping them claim their right benefits to live in that property, making sure they reported their repairs and making sure there's no ASB anti-social behaviour and all the sort of additional things" (responsable finance d'un bailleur anglais)

<sup>312</sup> „Also es gibt ein gewisses Paket, das ist mit drin in der Miete, aber wir haben uns dafür entschieden, nicht ein Allround.[...]. Also es gibt dann halt noch Zusatzleistungen, die sie dann separat beim Pflegedienst dazu buchen können.“ (responsable sociale d'un bailleur allemand)

un immeuble d'appartements, les charges locatives peuvent être assez élevées et les coûts de managements associés à la gestion de ces immeubles peuvent monter très vite. »<sup>313314</sup>

### Les coûts de fonctionnement :

Lorsque les organismes financent directement un « service », il est financé par les ressources du bailleur qui dépendent des loyers des locataires. Les loyers permettent de couvrir les frais de fonctionnement des bailleurs et les salaires des différentes directions. Une part de ces ressources est disponible pour la réalisation d'activités et de « services » au nom d'une relation locative de qualité. Cependant, cet argent, se doit par la loi et par souci d'équité, d'être utilisé de manière similaire pour l'ensemble des locataires. Une utilisation de ces fonds qu'à destination d'un groupe restreint de locataires et/ou d'habitants externes au parc interroge sur le bien-fondé du « service ». Cela revient à le financer par des personnes aux ressources limitées. Pour cela, des sources de financements alternatives sont envisagées et développées.

La responsable des finances interrogée résume la situation ainsi :

« Nous devons faire très attention à la manière dont nous utilisons l'argent des loyers, parce que ce sont nos locataires qui ont mis de l'argent dedans. Donc ce qu'on ne peut pas nous voir faire, c'est financer un projet qui est financé totalement par nos locataires, par l'argent des loyers, par nos locataires. Parce que cela ne serait pas juste, si nous faisons des projets dans certains de nos quartiers. Cela a l'air d'être de [notre] parc mais vous avez probablement 50% des résidences qui ont été vendues [...] Nous devons donc nous assurer que nous avons d'autres fonds, que cela soit de la mairie. Nous avons aussi de l'argent de la NHS. »<sup>315</sup>.

---

<sup>313</sup>“ Those government grants, in the majority of cases, you have to go for affordable rents and. That does give us some problems, because that affordable rent then it encompasses everything in terms of the rent plus the service charge. It means we can't have any of the service charges, which is OK if you built an house with very few service charges in the house. But if your building blocks flats, then the service charges can be quite high and and therefore the management costs associated with managing those buildings on an ongoing basis are a lot higher.” (Responsable finance d'un bailleur anglais)

<sup>314</sup> Dans le cas des Extra Care, des accords peuvent être trouvés avec le gouvernement pour permettre l'application de charges locatives et de soutiens

<sup>315</sup> “Very much a mix of either rent, but we have to be very careful because if we use rent monies, then it's our tenants who have put that money in. So what we can't be seen to be doing is funding a project that is solely funded by tenant, by rent payers or our tenants. Because that wouldn't be fair because if we were doing a project to some one of our estates, it might look like about [our] estate, but you'd probably find at least 50 percent of the properties have been sold. So they're all private sector tenants in there. So we need to them make sure that we've got other funding streams, whether it's from the council. We also get monies from the NHS as well.” (Responsable finance d'un bailleur anglais)

## Des « services » financées par les aides à la personne

Les aides individuelles au logement permettent de couvrir le coût de certains « services » comme nous avons pu le voir. Elles sont des ressources importantes pour les locataires qui sans ces aides individuelles ne pourraient pas bénéficier de ces « services » en plus. Une responsable d'habitat pour senior d'un bailleur anglais fait part des difficultés de paiement de charges importantes pour les locataires, dont les locataires dépassent « d'1£ les plafonds des *Housing Benefit* ». Les extraits d'entretiens cités montrent également l'intégration de ces aides individuelles dans le financement et l'équilibre des « services », qui ne pourraient pas exister sans l'aide sociale. Les aides à la personne financent le secteur de l'habitat social.

Cependant, les aides au logement (*housing benefit*, *Wohngeld*, *APL*) couvrent, selon les pays et les communes anglaises, des activités différentes ce qui rend compliqué le déploiement d'un service et son application sur l'ensemble des communes comme l'explique ici aussi la responsable des finances rencontrée :

« un des enjeux principaux est le *housing benefit*. Vous avez l'*Universal Credit* et vous avez le *Housing Benefit*. Donc tout ce qui rentre dans le *personal service charges* est financé à travers les *housing benefit*. Et le *housing benefit* est toujours appliqué pour les 60 ans et plus. Mais pour avoir de nouvelles charges locatives acceptées par la municipalité qui seront couvertes par le *housing benefit*, c'est vraiment difficile, car ils n'ont pas les ressources. Ils reçoivent l'argent du gouvernement et ont des difficultés pour toutes nouvelles demandes. »<sup>316</sup>

Les aides individuelles à l'autonomie sont également des sources de financement des « services ». Les personnes peuvent les mobiliser pour payer un service d'accompagnement à domicile ou d'adaptation du logement. Elles peuvent également être directement mobilisées par le bailleur comme les *housing benefit*, l'*APL* ou le *Wohngeld* à la différence du *Universal credit*.<sup>317</sup> Les aides à l'autonomie des *Pflegekasse* en Allemagne, *DFG* en Angleterre et d'une certaine mesure les aides de la CARSAT en France sont versées directement aux bailleurs pour financer les modifications effectuées au sein des logements ou à l'habitant.

---

<sup>316</sup> "And one of the biggest issues is housing benefit. So you've got Universal Credit and you've got housing benefit. So anything that's got those personal service charges is still funded through housing benefit and housing benefit still cover anything for the over60s. But to get new service charges agreed through the council and through housing benefit is very, very hard because they've not really got the resources. They then get there from the government and they struggle with any new claims." (responsable finance d'un bailleur anglais)

<sup>317</sup> "So is somebody is on housing benefit claim it doesn't go to the tenant. It comes directly to [us]. But with Universal Credit, the government wanted to move to a system where the money was paid to the person. That person has taken responsibility that they're given the £400, whatever it is, and that they have to choose to pay their rent or whatever costs are then owed to people. What we tend to find is after I think it's six weeks. If somebody's still not paid their rent during that time, then we're able to claim the money direct from Universal Credit. But we have to go through that period of not paying it for the first few weeks." (responsable finance d'un bailleur anglais)

## Des « services » régis par un contrat indépendant du bail

Comme nous l'avons évoqué, plus haut, avec les services proposés par des prestataires externes au bailleur, les locataires paient directement le service au prestataire. C'est le cas pour tout ce qui est abonnement ou cours et animations réguliers, proposés au sein des résidences. Le bailleur peut prendre en charge une partie du coût final. Un contrat de service est signé par le locataire. Dans le cas d'activités autogérées par les locataires ou proposées par des associations, une participation financière est demandée pour le fonctionnement des rencontres.

### 1.5.2. Des « services » financés par des instruments de l'action publique

L'État et les collectivités territoriales financent également ces services à travers des instruments financiers directs comme des subventions, la mise à disposition de fonciers à prix réduit ou indirects à travers des réductions de taxes et baisses d'impôts.

## Des « services » qui profitent des baisses de taxes et impôts sur les entreprises

Pour favoriser la construction de logements, les activités de construction et de location sont exemptées des taxes ou moins taxées. Les activités de gestion locative ne sont pas soumises à la TVA en Allemagne et le :

« secteur immobilier fait très attention à ne pas payer d'impôt, juste parce que si ce que nous faisons n'est pas en accord avec notre cadre légal, nous sommes là obligés de payer des impôts, c'est une forme de punition et nous ne voulons pas ça »<sup>318</sup> explique le directeur général d'un bailleur allemand.

En Angleterre, les constructions neuves ne sont pas soumises à la TVA. Ce régime spécial est contrôlé, comme le discours des acteurs le laisse entendre, pour protéger ces fonctionnements spéciaux et éviter les abus. On observe un encadrement légal et financier des services proposés par des acteurs de l'habitat (social). Cet encadrement financier explique le recours à d'autres formes juridiques, à la sous-traitance des services. Il pousse à la transformation des organisations et la création de nouvelles relations entre acteurs qui se retrouvent homogénéisées.

En France, l'abattement de la TFBP est une des ressources centrales du développement de « services » par les bailleurs sociaux. L'argent économisé sur les taxes foncières en quartiers

---

<sup>318</sup> „Also die Wohnungswirtschaft achtet sehr darauf, keine Steuern zu zahlen, nur weil wir ein Thema machen, was es was nicht satzungsgemäß ist. Dann müssen wir Steuern zahlen wie so eine Art Strafe. Und das wollen wir nicht ». (Directeur général d'un bailleur allemand)

prioritaires de la ville (QPV)<sup>319</sup> doit être réinvesti par les bailleurs, ayant signé des contrats de ville, avec les collectivités territoriales et l'État, pour des projets d'animation et de développement de ces quartiers (Journal Officiel 2014; Préfet du Nord 2015). Cet outil financier permet de subventionner de nombreux services d'acteurs locaux en lien avec le retour à l'emploi, l'éducation, le lien social, la formation. (Leclercq 2021). Le « dégrèvement » de la TFPB sur les propriétés bâties de plus de 20 ans, cette fois-ci, subventionne l'accessibilité des logements et du parc (Journal Officiel 2016). Les interventions au sein des logements suite à la demande des locataires sont ainsi financées par le dégrèvement de TFPB.

#### Présentation par les salariés d'un bailleur de deux dispositifs d'abattement et d'exonération de TFPB :

La responsable de la cohésion sociale d'un bailleur parlant du dispositif :

« On a la chance, je parlais des contrats de villes et dans le cadre des contrats de ville il y a un dispositif qui s'appelle l'abattement de TFPB vous connaissez ? Donc l'abattement TFPB, sur le Hainaut, nous avons comme je vous disais 25 QPV et sur l'ensemble de la société on doit en avoir 43 donc c'est ce dispositif, il est hyper chronophage voir chiantissime, mais moi je dis que c'est un dispositif magique. »

« Je suis une femme très riche [au sein du bailleur] ! Vous évoquiez la TFPB, faut savoir que la TFPB n'est pas neutre, en termes d'abattement, cela représente 1 millions 4 au niveau de la société annuellement si on l'étale sur l'ensemble du dispositif qui a été prolongé jusqu'à 2022 on n'est pas loin de 10 millions d'euros d'abattement. »

Le responsable du patrimoine :

« On va regarder si on en est exonéré ou pas de la TFPB étant donné que ça permet de financer quand même les travaux d'adaptation. »

#### 1.5.3. Des subventions publiques nationales ou locales pour financer les « services »

Les subventions publiques permettent à la fois aux bailleurs d'investir dans la construction de nouveaux logements et dans la réhabilitation de l'existant, mais également de financer le fonctionnement de certains types d'habitats et de « services ». Le département du Nord finance ainsi à la fois l'investissement de projets d'habitat inclusif et le fonctionnement de ces habitats. La répartition des politiques publiques entre les collectivités territoriales et l'État oriente les possibilités de financement des différents acteurs. Ainsi, en France, les EPCI, délégataires des aides à la pierre, financent des investissements pour la construction de nouveaux projets, mais ne peuvent pas subventionner leur fonctionnement

<sup>319</sup> Les QPV désignent des quartiers où les ressources des habitants sont très largement en dessous des ressources moyennes nationales et que le ministère de la ville a identifié comme nécessitant une intervention politique spécifique. (Institut national de la statistique et des études économiques 2022)

en dehors de subventions sporadiques. À la différence, les Départements français, par leur rôle d'acteurs de l'action sociale, subventionnent le fonctionnement et l'offre de services aux habitants (âgés) de leurs territoires. Cette situation est critiquée par le responsable d'habitat spécifique d'une EPCI :

« C'est qu'on a des marges de manœuvre financière qui sont importantes au sein des intercommunalités. Pas que la métropole, mais au sein des intercommunalités et des métropoles en général. Il y a de vraies possibilités à faire de manière financière, mais on reste bloqué dans nos champs de compétences, à ne pouvoir faire qu'en investissement. Et en France ? Du coup, on est bien sur cette dichotomie où il y a les acteurs de l'investissement, il y a ceux du fonctionnement. Et en fonctionnement, on retrouve le Département pour les seniors. »

Des contacts et discussions en cours entre un bailleur français et le département du Nord sont cités lors d'un l'entretien pour financer la réalisation de travaux d'adaptation au sein de logements habités. Les bailleurs simplifient le processus de travaux pour les locataires en les organisant et les contrôlant. Les subventions publiques permettent de proposer « un service » à coût réduit, voire gratuit aux locataires ou aux habitants du quartier.

Des demandes de subventions peuvent également être demandées à des communes pour financer des activités réalisées au sein des locaux d'un bailleur comme l'explique une *scheme manager* d'un bailleur anglais :

« On fait de la gym assise les lundis, et c'est quelque chose qu'on discute avec la mairie. La dame facture £25 par séance. Donc pour le moment ce qu'on fait c'est qu'on demande £3 par participants pour couvrir ses coûts. Mais si on peut avoir accès à des financements pour permettre aux personnes de rester actives, c'est bon pour leur mobilité. »<sup>320</sup>

#### 1.5.4. Appels à projets et subvention : *charity* et caisses de retraite

Des services peuvent également être proposés aux habitants ou aux locataires grâce à des appels à projets ou demandes de financement auprès d'institutions du tiers-secteur. Les caisses de retraite françaises encouragent les bailleurs à proposer des ateliers de prévention au sein de leur résidence à travers des fonds dédiés. Les bailleurs développent ainsi de nouvelles activités avec des partenaires comme l'explique le responsable de la stratégie senior d'un bailleur français.

« On le voit maintenant au travers des conventions des appels d'offres de la CARSAT. Dorénavant, il n'y a plus de financement de bâti, s'il n'y a pas un module d'accompagnement ; formation des personnels, ça, c'est important et des ateliers

---

<sup>320</sup> "We do do armchair exercises on a Monday, and that's something I've sort of tapped into from Burry Council and their base. But the lady charges £25 an hour. So at the minute, what we're doing is we're charging the tenants £3 to cover her fee. But if we can tap into a grant that helps people stay active, it's good for mobility" (scheme manager)

de prévention avec les habitants. Donc ça veut dire que là, on doit aller chercher des partenaires extérieurs qui sont plutôt des partenaires experts dans leur domaine. »

En Angleterre le *Center for Ageing Better* et le *CMCVO* de Greater Manchester<sup>321</sup> soutiennent grâce aux fonds de la *national lottery* la mise en place d'activités coconstruites avec les habitants sur les territoires. Plusieurs des bailleurs étudiés proposent ou soutiennent des groupes de travail du bois pour les hommes, de groupes de pêche et des rencontres sur l'alimentation à destination des seniors. Ces appels à projets financent l'ingénierie ou le fonctionnement des projets sur un nombre d'années définies sachant que le *Center for Ageing Better* est, lui-même, financé seulement pendant 10 ans. Les projets doivent trouver un moyen de s'auto-financer en diversifiant leurs sources de financement ou en s'appuyant sur l'engagement des bénévoles âgés. On parle de « service » si le projet a pour objectif de durer et de continuer dans le temps. De plus, certains services fonctionnent grâce à la recherche continue de subventions. Une mission centrale des *Wellbeing teams* anglaises, est la recherche de financements pour assurer la réalisation des activités. « Encore une fois, les wellbeing specialists cherchent des fonds de différentes sources » explique une directrice de la direction de l'habitat des seniors.<sup>322</sup>

#### 1.5.5. Réinvestissement des bénéfiques par les organismes et « services »

Les bénéfiques réalisés par des filiales à but lucratif de bailleurs sociaux peuvent être réinvestis dans des services de soutien aux habitants et aux locataires grâce au fonctionnement de filiales et l'outil financier anglais des *gift aids*. Les *Gift aids* permettent aux organismes, reconnus comme *Registered Providers* à but non lucratif propriétaires de filiales, de réinvestir la somme correspondant aux impôts sur les activités économiques des filiales à but lucratif dans des activités sociales. Ce système permet ainsi à un bailleur anglais de proposer une épicerie solidaire sur son territoire et de subventionner des projets d'habitants comme témoigne la directrice générale d'un bailleur anglais :

« Donc les *gift aids* c'est un truc des organisations commerciales. Ils offrent leur profit au groupe, qui a des réductions d'impôts également et après le groupe/ la holding utilise ces *gift aids* pour proposer des activités sociales. Nous dans notre cas c'est le développement d'habitat abordable".<sup>323</sup>

---

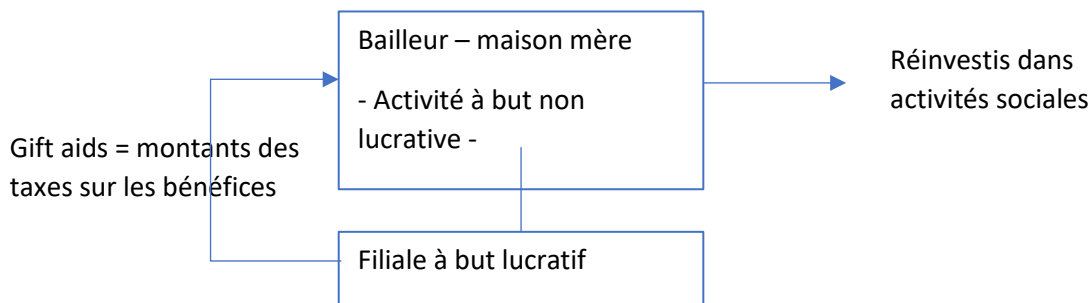
<sup>321</sup> En charge de l'attribution des fonds

<sup>322</sup> "So again, the wellbeing specialists look to obtain funding and we get that from all different sources." (Directrice de la direction de l'habitat des seniors)

<sup>323</sup> "gift aids is a way of a commercial organization. They they gift their profit to the trust, which has some tax benefits as well. And then the trust uses that *gift aids* to deliver its social objectives. Now, in our case, we ring-fencing to the development of affordable housing. " (Directrice générale d'un bailleur anglais)

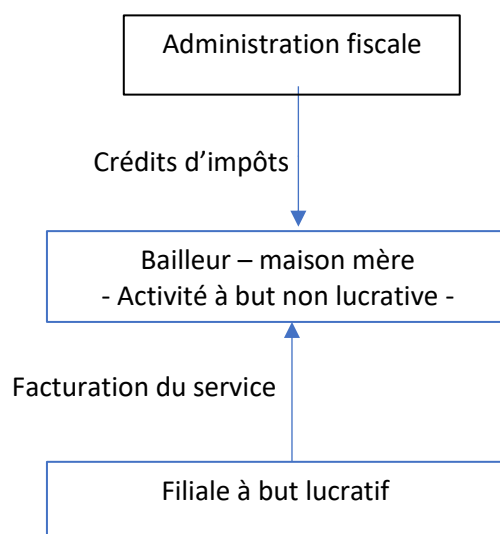
Un autre bailleur a développé une filiale d'accompagnement social et de soutien au retour à l'emploi qui s'auto-finance en reversant ses bénéfices et les réductions d'impôts à la maison-mère qui commande de nouveaux « services » à sa filiale.

63 Illustration du système du gift aids



De plus, en sous-traitant des travaux à une filiale, la maison mère a accès aux réductions fiscales pour l'amélioration du parc ou la construction de logements neufs. Ainsi des filiales de développement ont fleuri ces dernières années chez les bailleurs sociaux anglais pour faciliter la facturation à la maison-mère et aux différents prestataires. La facturation d'un "service" comme des travaux dans un logement permet à la maison-mère de bénéficier d'un crédit d'impôt de la part des administrations fiscales.<sup>324</sup>

64 Illustration du système de crédit d'impôts



### Bailleurs avec régie interne :

Des régies internes existent au sein de bailleurs anglais, français et allemands pour l'entretien et la réparation des équipements des logements. Les ouvriers de régie interviennent pour les travaux urgents, mais sont rarement mandatés pour les travaux nécessitant une spécialisation

<sup>324</sup> En France, les travaux d'adaptation sont réalisés par des entreprises externes afin de bénéficier de l'abattement de TFPB



ou des interventions répétées dans les logements. Seuls les bailleurs anglais avec une cinquantaine d'ouvriers les font intervenir sur des travaux de plus grande échelle. En étant interne au bailleur, la régie facilite et accélère les interventions tout en assurant la qualité et le suivi des travaux. La directrice d'une ALMO anglaise présente les activités de son entreprise en expliquant que la régie représente

« la moitié de notre entreprise, [...], la partie maintenance. Nous avons beaucoup de menuisiers, de plombiers, des personnes qui font toutes les réparations pour les locataires et ils modernisent également les propriétés donc les cuisines, les salles de bains. Nous réalisons les adaptations pour la santé et c'est la raison pour laquelle des municipalités ont des organisations comme la nôtre. »

Cependant, ils peuvent représenter une masse salariale importante. Ils sont plus d'une centaine chez un bailleur anglais de 230 personnes et seulement 5 au sein d'un bailleur



65 Bolton, 21/10/2021, MIR. Camion aux couleurs d'un bailleur

français de plus de 800 salariés. Ils sont généralement basés dans les agences de proximité pour faciliter leurs interventions quotidiennes au sein des parcs. Même si d'autres acteurs interviennent par la suite, ils sont les premiers interlocuteurs techniques des locataires et sont chargés des diagnostics. Ils participent à l'image de marque des bailleurs, en affichant leurs couleurs sur les territoires. Ils sont identifiables à travers des logos, une flotte de camions aux couleurs de l'entreprise comme sur les photos.

La présence d'une régie conséquente permet, également, au bailleur, de proposer ses services de maintenance et d'expertise technique à des personnes externes à son parc de logement (social) et, ainsi, de diversifier son activité. Ils peuvent intervenir au sein des quartiers, suite à des accords avec les communes, dans le cadre de stratégies d'adaptations, pour d'autres bailleurs sociaux ou chez des clients privés comme la citation de la directrice d'ALMO l'explique.

La limite de ce modèle reste son coût : les salaires liés aux conventions collectives du logement social sont plus élevés que ceux du secteur du bâtiment. Un directeur allemand qui n'a pas de régie interne explique son choix, car

« nous avons un problème tarifaire parce que le secteur immobilier est relativement bien payé en Allemagne et les ouvriers sont mal payés. Si j'ai une régie avec des ouvriers, alors je dois les payer de la même manière que les personnes en charge de l'immobilier. Et à l'inverse, cela n'est pas possible, parce que c'est trop cher, car on peut acheter le service moins cher sur le marché »<sup>325</sup>.



66 Dortmund, 16/08/2021, MIR. Camion aux couleurs d'un bailleur

De plus, les interventions dans les logements étant des prestations pouvant être achetées et taxées, elles ne rentrent pas en Allemagne dans le cadre des activités de location de logement exemptées d'impôts sur les activités. En Angleterre et en France, elles rentrent dans les activités de bailleurs, mais ne peuvent pas les faire bénéficier de réduction de taxes sur les transactions. Une responsable de territoire de bailleur français cite :

« par exemple les aménagements personnes handicapées, on peut pas du tout les passer par ce dispositif-là [dégrèvement TFPB], puisqu'en fait, pour pouvoir bénéficier... Ce qui est intéressant, c'est aussi bénéficier de réductions fiscales. Il faut qu'on ait une facture et comme c'est de la régie interne, on n'a pas de facture. Mais obligatoirement, on est dans l'obligation de passer des bons de commande avec des entreprises. »

Pour contourner ces différences juridiques des bailleurs anglais et allemands, eux-mêmes filiales d'un groupe plus large, peuvent séparer les activités et profiter de reversement de taxes en interne. Un responsable de gestion locative allemand, voit le phénomène comme un jeu financier entre les différents budgets de l'entreprise :

« ils sont employés par la GmbH [entreprise à but lucratif] comme nous et sont en charge de la maintenance du parc de l'eG [la coopérative]. À la toute fin, lors de la fermeture des comptes, seront étudiés les résultats : quelles ressources ont été utilisées ? Quels coûts ? et c'est notre directeur financier qui décide la répartition entre les différents fonds ».<sup>326</sup>

<sup>325</sup> Da gibt es Gesellschaften, die haben eigene Handwerker, eigene Maler, eigene Elektriker, eigene Installateure. Aber wir haben das nicht. Die meisten Wohnungsunternehmen haben das nicht, weil wir tariflich das Problem haben, weil die Wohnungswirtschaft in Deutschland wird relativ gut bezahlt. Das Handwerk wird schlecht bezahlt. Wenn ich aber ein Regiebetrieb mit einem Handwerker, dann muss ich ihn genauso bezahlen wie das wohnungswirtschaftliche Personal. Und das geht dann wiederum nicht, weil das zu teuer ist, weil es am Markt billiger einkaufen kann,

<sup>326</sup> „die sind ebenso wie wir (ja) GmbH angestellt und kümmern sich aber auch um den eG bestand ganz am Ende. Beim Jahresabschluß wird dann ein Satz genommen Wie ist das Verhältnis? Wie ist der Aufwand? Kosten-Nutzen? Und dann entscheiden X unser kaufmännischer Leiter wie das aufgeteilt nach einem Schlüssel.“

### **Des régies : filiales de bailleurs**

Les régies en filiales ont un fonctionnement similaire aux régies internes. Elles sont présentes surtout en Allemagne et Angleterre (au moins 4 bailleurs étudiés). Elles permettent des économies de fonctionnement grâce à des salaires plus faibles. La création de filiales (de la forme juridique limited, GmbH) facilite également l'intervention d'acteurs tiers et la réintégration de bénéfices dans la maison mère.

### **Absence de régie**

Certains bailleurs préfèrent pour des raisons économiques et selon la structuration du marché local de la construction, ne plus avoir de régie interne. Ces postes ont été supprimés pour des raisons économiques vis-à-vis d'un marché de prestataires locaux pouvant intervenir rapidement dans leur parc et en fonction des besoins du moment. Des contrats-cadres sont signés avec des entreprises locales du bâtiment pour assurer des interventions régulières correspondantes aux exigences des bailleurs. Ainsi, des marchés-cadres pour l'adaptation des logements sont réalisés entre les bailleurs et des artisans locaux comme l'explique un peu plus haut la responsable de territoire d'un bailleur. Le recours au marché et à des entreprises externes est vu à la fois comme un moyen d'assurer des prix concurrentiels et également de soutenir les acteurs locaux de la construction. On remarque que cette même rhétorique de soutien à l'emploi local est présente chez les bailleurs avec régie, qui, selon eux, participe directement à la création d'emplois. Un bailleur anglais mobilise ses ouvriers dans ses programmes d'accès à l'emploi et de formation :

« Donc comme nous avons une grosse régie, on peut proposer plein de compétences comme de la plomberie, de la menuiserie et on s'est rendu compte que ce type de métiers n'étaient pas très populaires auprès des jeunes. Tous nos représentants sont en train de vieillir donc on fait un gros travail avec les écoles pour encourager ces carrières et la majorité de nos apprentis viennent de ces métiers-ci »<sup>327</sup>. (Responsable de la gestion locative d'un bailleur anglais)

#### 1.5.6. Des « services » pérennes à condition de réduire les coûts

Une baisse des coûts salariaux qui rend les « services » possibles

En créant des filiales ne répondant plus aux mêmes accords collectifs que ceux du secteur de l'habitat et de l'habitat social. L'externalisation ou la création de filiales pour les activités comme le contrôle des systèmes de sécurité, de nettoyage ou petites interventions permet de baisser les coûts salariaux sur des activités peu qualifiées et être compétitif par rapport au marché.

---

<sup>327</sup> "because we've got a big repairs department, we can offer lots of skills like plumbing and joinery. And what we found is that those types of skills were not have not been popular with young people. So all our tradesmen are getting older men. So we've done a lot of work with schools to encourage those trades and all most of our apprentices coming to those those types of jobs." (Responsable de la gestion locative d'un bailleur anglais)

La responsable finance d'un bailleur anglais justifie la création d'une filiale par le coût du service final :

« Parce qu'une subvention fixe un prix maximal du service, si vous payez vos salariés au salaire minimal, il y a plus de chance que vous gagniez la subvention. Nos conditions sont trop importantes et nous avons dû proposer des services à perte pour [le bailleur], en finançant une partie. Donc nous avons voulu créer une filiale qui serait capable de proposer le service à moindre coût et qui ne serait pas limité par les enjeux salariaux [du bailleur] où nous sommes garantis d'être payés, bien au-delà du revenu minimum. Et donc cela a été créé pour permettre de payer les gens au salaire décent et non au minimum salarial. Ils paient les gens à un salaire décent. Ce qui veut dire qu'ils peuvent proposer un service bien moins cher que [le bailleur]. »<sup>328</sup>

La filiale paie ses employés, certes en dessous des accords collectifs du logement social, mais à un niveau supérieur au secteur du nettoyage.

La suppression des taxes de transaction en interne : une source de financement pérenne et indépendante

Enfin, en faisant appel à des filiales pour la réalisation de services pour la maison-mère, aucune TVA ne s'applique, car le service est comme réalisé en interne. Ainsi, un bailleur anglais a accepté de racheter une agence de communication lui permettant d'économiser des taxes à chaque nouvelle commande, car « il n'y a pas de TVA entre filiales »<sup>329</sup> selon la responsable finance interviewée. Cela leur revient également moins cher, de faire appel à leur filiale de petits travaux et de nettoyage malgré des coûts de prestations plus élevés que leurs concurrents avec les taxes.

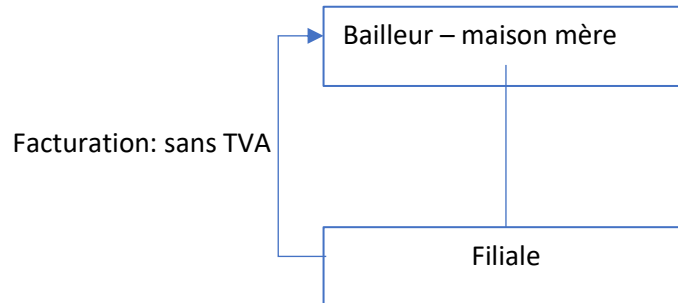
---

<sup>328</sup> "Because if a grant is a fixed amount of money to deliver a service, if you're able to pay minimum wage, then you're more likely to win some of those grants. Our figures are too high or we'd have to deliver services at a loss and [the housing organization] found the difference. So we wanted to set up a subsidiary that was able to provide services at a cheaper cost and wasn't caught in to some of Boulton at Home's broader employee issues, where we'd guaranteed we would always play pay, you know, a lot more than minimum wage. And so that was set up so that they could pay people on a living wage rather than minimum wage. They pay people on living wage. And that meant that they could deliver services a lot cheaper than Bolton at home." (responsable finance d'un bailleur anglais)

<sup>329</sup> "we could recover the VAT because in between all of these subsidiaries, there's no VAT" (Responsable finance d'un bailleur anglais)

Le financement de nouveaux services est un mélange d'économies et de nouvelles sources de financements qui se combinent afin de limiter la participation financière des locataires. Les bailleurs font appel aux différents IAP économiques existant.

67 Illustration du système d'économies de TVA



Nous avons défini dans les parties précédentes ce que pourrait être un "service" pour le secteur de l'habitat social.

« Un service » dans l'habitat social décrit une activité proposée à un public défini, libre de le mobiliser. Cette notion d'option est incluse dans le terme de « service ». Il n'est pas considéré comme faisant partie du contrat de location qui engage le bailleur à la location d'un logement décent, fonctionnel et une relation bailleur-locataire. En étant optionnels, « ces services » aux habitants ciblent des groupes de locataires ou des parties prenantes prédéfinis par les organismes. Ils se différencient de simples projets ou opportunités par leur pérennité dans le temps et leur systématisation tout comme de la notion de qualité de service. Cette dernière caractérise la valeur des biens matériels et immatériels produits par les bailleurs à travers leurs activités de constructeur et gestionnaire. La qualité de service décrit les différents processus de ces activités. Les « services », en étant un plus à la gestion locative sont financés indépendamment des loyers. Les « services » permettent aux acteurs de se différencier des autres bailleurs et acteurs de l'habitat. À partir du moment où « le service » est proposé par tous les acteurs du secteur de l'habitat social, il devient partie intégrante des activités des bailleurs sociaux et une caractéristique du logement social. Un service décrit la phase d'institutionnalisation d'une nouvelle activité de gestion locative. Dès son institutionnalisation, il n'est plus question de « services », mais de gestion locative ou d'habitat institutionnalisé et on parlera « de qualité ». La présence de gardien sur les sites de logement social est vue comme « un service » à partir du moment où leur présence n'est plus la norme. Les bailleurs anglais qui continuent à avoir en continu des agents (*officers*) sur les territoires ne voient pas leur présence comme « un service » aux habitants, mais un aspect intégrant de leur activité à la différence des bailleurs allemands et français.

L'analyse a également permis de différencier les « services » aux habitants âgés à ceux d'autres publics par leur inscription dans le champ du maintien à domicile et de la lutte contre

l'isolement. Les autres groupes se voient proposer des « services » d'accompagnement social en lien avec la parentalité, l'éducation, l'emploi et l'entretien du logement, tout comme la mise à disposition d'équipement de transport et d'énergie. Les acteurs de l'habitat social définissent les « services aux seniors » comme un soutien au maintien à domicile à travers des interventions au sein du logement ou de son environnement direct. Ces interventions peuvent être d'ordre technique avec l'installation de systèmes de téléassistance ou d'équipement pour faciliter les déplacements, mais elles sont avant tout un soutien humain pour les tâches du quotidien. « Les services » désignent les activités liées au *care* et au *support* : aide à l'entretien de la maison et du jardin (nettoyage, bricolage, jardinage), aide aux repas (courses, préparation des repas ou livraison de repas), aide à la toilette des personnes, soutiens aux démarches administratives... Ces « services » décrivent tous des actions au sein de l'habitat des personnes et la présence d'une personne extérieure permettant un soutien et une aide aux personnes si nécessaires. La réalisation d'animation sociale, d'évènements festifs ou de prévention par le bailleur est présentée comme un prétexte au lien social.

## 2. D'innovation à institution de l'habitat social : le développement de formes d'habitat

Après cette description de services dans l'habitat, il est intéressant de s'interroger sur ce qui différencie ces services, des formes d'habitat que nous avons étudiées dans le chapitre 7. Pourquoi et comment passe-t-on d'un service à une forme d'habitat définie par ses caractéristiques techniques et d'accompagnement ? Pour cela, nous présenterons les différentes étapes de création de typologie d'habitat, de l'innovation à une forme d'habitat copiée et standardisée du secteur social avant de terminer sur la diffusion et l'adoption de certaines caractéristiques dans le parc généraliste. Les habitats alternatifs pour personnes vieillissantes sont généralement les héritiers d'habitats créés hors du champ du logement social par des pionniers souhaitant vivre dans un habitat correspondant à leurs représentations et besoins. La réalisation de ces projets d'habitat est rendue possible grâce à l'intervention de collectivités territoriales. Les acteurs des politiques territoriales et de l'habitat, entraînent les acteurs de l'habitat social à réfléchir et à adopter ces formes d'habitat de plus en plus concrètes et normées. Une fois ces habitats en cours de standardisation, ils deviennent des opportunités de développement pour les bailleurs sociaux. Ils sont institutionnalisés quand ils deviennent un standard du secteur de l'habitat social. Les caractéristiques de ces habitats sont des services quand ils sont proposés dans le parc familial indépendamment d'une typologie d'habitat et donc d'un bâti, mais en fonction du destinataire.

## 2.1. Une innovation hors du champ du logement social

Les formes d'habitat social pour seniors se sont développées à l'extérieur du champ du secteur social avant de se standardiser et devenir des typologies de logement social. Elles sont portées et inventées par des acteurs-usagers souhaitant développer une forme d'habitat correspondant à leur propre usage. La réalisation du projet et l'accès aux différentes ressources a nécessité l'intervention d'acteurs politiques locaux en particulier des collectivités territoriales.

### 2.1.1. Le rôle des pionniers

Le développement de nouvelles formes d'habitat dans un territoire s'explique par la présence de pionniers souhaitant inventer ou habiter un logement qui correspond à leurs représentations et normes de l'habiter (Biau, Bacqué, et Carriou 2010).

#### Une nouveauté pour un territoire

Ces formes nouvelles d'habitat sont considérées comme des innovations, sortant de la norme pour les territoires étudiés, même si elles peuvent déjà exister sur d'autres territoires internationaux ou mêmes nationaux. Ainsi, si les colocations intergénérationnelles paraissent peu développées dans *Greater Manchester* et être considérées comme une innovation par les acteurs, des exemples à *Londres* ont été cités par ces mêmes acteurs et de nombreux réseaux d'acteurs existent en France comme le réseau cohabilis<sup>330</sup> (Cohabilis s. d.). Les colocations Alzheimer sont considérées comme novatrices et rares dans le département du Nord alors qu'elles sont une forme institutionnalisée avec 42 domiciles partagés dans le Département du Morbihan<sup>331</sup>.

Un responsable de la construction d'habitat spécifique explique le terme d'innovation et les raisons de ces différences entre son département et le département breton :

« Quand je dis innovant, ce n'est pas forcément innovant techniquement, c'est innovant dans le projet d'accueil, quand on fait de la colocation pour personnes âgées dépendantes. Alors chez nous, dans le Pas de Calais ou dans le Nord, on est innovant. Vous allez dans le Morbihan ? Non ! Parce que dans le Morbihan, c'est quelque chose qui se fait de manière classique depuis dix ans. Mais chez nous, chez nous, on est innovant dans ce domaine-là quoi. »

[...]

« Aujourd'hui, il y a des disparités régionales, j'évoquais le Morbihan aujourd'hui, ils en sont à leur 50<sup>ème</sup> domicile partagé et chez nous non, alors pourquoi ? Ce

<sup>330</sup>Cohabilis:  
integenerationnelle/

<https://www.cohabilis.org/annuaires-structures-habitat-partage-cohabitation->

<sup>331</sup>Clarpa: <https://clarpa.fr/places-disponibles/>

sont les politiques départementales qui sont plus ou moins développées, plus ou moins offensives, sur cet aspect-là. Mais apparemment, ils ont développé un montage type aujourd'hui, qui est viable, qui arrive à décliner. Donc chez nous, c'est encore assez intime. »

De plus, l'innovation dans l'habitat peut être vue comme une forme de renouvellement permanent, de cycle. Les nouveautés sont une transformation, modernisation ou réappropriation de formes d'habitat qui ont pu exister dans le passé. Si l'on conserve l'exemple de la colocation intergénérationnelle, cela revient pour des étudiants à « louer une chambre chez l'habitant ». L'habitat inclusif est une réapparition des habitats SEPIA présents dans les années 1980 dans l'habitat social (Argoud 2008), mais à destination aujourd'hui d'un public un peu moins autonome. Le recyclage de concepts d'habitat existant peut être voulu ou fortuit.

#### Des acteurs privés et publics qui s'engagent

Ces pionniers sont généralement des collectifs d'habitants et dans notre cas, de proches de personnes à l'autonomie restreinte (pour cause de handicap ou du processus de vieillissement) voulant proposer une forme d'habitat permettant aux personnes de vivre en autonomie grâce à l'habitat devant ressource. Les projets d'habitat portés par ce type de pionniers sont avant tout des projets uniques, correspondant aux besoins du groupe de futurs habitants et de leurs proches et aux spécificités du territoire.

Des responsables de l'habitat inclusif au sein du Département du Nord proposent une typologie des porteurs de projets :

JC : « Alors, on a plusieurs profils concernant les porteurs du projet. On va essayer de les décliner, alors il faut savoir qu'il y a des projets qui sont nés grâce à un collectif de parents qui en recherche de solution institutionnelle. Voilà, on se constitue en association loi 1901. Voilà déjà un premier profil. Après, on a également des groupements. Dans le groupement, je ne sais pas en termes d'entités juridiques où on peut exactement les mettre. Ça peut arriver aussi du tissu associatif ? Je pense que les groupements, voilà après les groupements. On a depuis peu, depuis peu, des collectivités territoriales. Voilà. Soit la mairie ou alors via son CCAS. Donc, on arrive à avoir ses porteurs de projet. Voilà. Et puis. Et puis, depuis peu, des opérateurs et des opérateurs »

[...]

N : « Puis après, il y a des. On voit aussi émerger des personnes qui sont aussi en reconversion professionnelle et qui essaient de développer ou envisagent de développer dans le cadre de leur reconversion professionnelle. Parce qu'aussi, ils ont un bien immobilier à solvabiliser éventuellement ou qui souhaitent s'impliquer dans l'habitat inclusif. Et là, ça pose aussi d'autres questions parce que y sont aussi des personnes qui, des fois, sont assez éloignées du champ et qui ne mesurent pas forcément tous les enjeux, dans le développement ou l'implication que nécessite le développement de l'habitat inclusif. »



Une fois un premier habitat constitué et fonctionnel, ces acteurs investis et persuadés de leur modèle d'habitat pour l'inclusion des personnes à la société peuvent continuer de défendre son développement auprès des acteurs publics locaux et des financeurs. Il s'agit du deuxième type d'acteur identifié par les agents du Département. Ces acteurs sont organisés en tant que collectif d'habitants ou d'aidants et se regroupent en association et réseaux pour affirmer leur rôle, gagner en légitimité et faciliter leur représentation. De nombreux réseaux peuvent ainsi être cités : Cohabilis, le réseau de l'habitat partagé et accompagné<sup>332</sup>, Habitat participatif France<sup>333</sup>... Ils ont une approche militante de l'habitat. Ils sont rejoints par d'autres acteurs, que nous considérons ici également comme pionniers, comme les associations de soutien ou encore des élus et collectivités territoriales. Elles souhaitent dans le cadre de leur politique d'habitat ou de solidarité diversifier les offres d'habitats et développer une nouvelle forme d'habitat pour leur territoire. Le Département du Morbihan est un pionnier de l'habitat accompagné et médicalisé en France (des colocations Alzheimer) et le Département du Nord de l'habitat inclusif. Ces acteurs se ressemblent pour défendre un modèle d'habitat auprès d'autres acteurs et pour pouvoir construire et financer leurs projets. Ils jouent le rôle de passeur ou de traducteur selon les termes de Bruno Latour et Michel Callon (Akrich, Callon, et Latour 2006). Ces projets d'habitat nécessitent de la visibilité auprès des partenaires et futurs habitants, à la fois, pour être acceptés par les réseaux locaux, s'assurer des soutiens dans les champs dans lequel ils s'inscrivent (vieillesse, handicap...) et enfin recruter de nouveaux habitants. Une architecte spécialisée dans l'accompagnement des habitats participatifs en Allemagne explique comment la création d'une association des habitats participatifs de Dortmund a facilité leur identification et leur légitimité dans le champ de l'habitat local :

« WIR est devenu à un moment une marque. Et maintenant à Dortmund, quand on dit, 'on fait un projet WIR'. On a plus besoin d'éclairer. C'est clair que l'on fait un projet intergénérationnel, intégré au quartier, avec une architecture écologique où les gens peuvent participer »<sup>334</sup>.

De plus, les rencontres avec les acteurs politiques locaux et les institutions (privés, publics, bancaires) ont pour but d'accéder aux ressources indispensables à la création de projets. Les pionniers développent des plaidoyers de leur vision de l'habitat pour convaincre les acteurs qu'ils rencontrent. Ils partagent des exemples et justifient la création d'habitats spécifiques par la valeur induite par ces habitats comme les économies réalisées par l'assurance maladie ou l'aide sociale grâce à des habitats regroupés. Des outils de traductions se développent et les réseaux locaux sont mobilisés.

---

<sup>332</sup> Réseau HAPA <https://www.reseau-hapa.eu/lhabitat-partage-et-accompagne/>

<sup>333</sup> Fédération de l'Habitat Participatif <https://www.habitatparticipatif-france.fr/?HPF>

<sup>334</sup> „irgendwann ist es eine Marke geworden. Und es ist dann in Dortmund auch mittlerweile so, dass man dann überall sagt WIR, machen WIR Projekt und dann muss man nichts mehr erklären. Dann ist es klar e ist generationsübergreifende, verlässliche Nachbarschaft mit einer hoch hochwertigen, ökologisch anspruchsvollen Architektur, in denen die Leute mitsprechen können.“ (architecte spécialisée dans l'habitat participatif)

### 2.1.2. Le rôle d'entremetteurs des collectivités territoriales

#### Une mise à disposition de ressources

Comme expliqué précédemment le développement de nouvelles formes d'habitat par des pionniers implique le soutien des collectivités territoriales. Ces acteurs sont les communes ou des collectivités intermédiaires. Il prend généralement la forme d'une mise à disposition de ressources. Les collectivités territoriales mettent en relation des acteurs et diffusent l'information. Des élus ou des administratifs transmettent le contact d'associations à des bailleurs ou inversement comme nous l'avons vu dans le chapitre 5. L'architecte spécialisée dans l'accompagnement des habitats participatifs en Allemagne interrogée dans cette étude raconte ainsi l'origine des projets locaux :

« j'avais à l'époque beaucoup de contacts sur ce sujet avec un directeur de l'habitat très au courant et engagé Monsieur WM. Il a poussé plein de projets, qu'il a avant tout rendu possible. Il a mis en contact. Les entreprises de l'habitat étaient intégrées assez tôt et rassurées »<sup>335</sup>.

Les collectivités territoriales proposent également un soutien humain à l'ingénierie de projet. Elles accordent des subventions, tout comme mettent des locaux ou des terrains à disposition des porteurs de projet sous forme de baux emphytéotiques ou de foncières. Ce soutien devient un engagement politique et partie intégrante de la politique locale de l'habitat ou du vieillissement en se systématisant.

#### Engagement politique

Les acteurs publics locaux défendent à travers leur politique certaines typologies d'habitat, qu'ils souhaitent voir se développer sur leur territoire. Les collectivités territoriales organisent et animent des groupes de travail sur ces formes d'habitat pour communiquer, récolter de bonnes pratiques et permettre aux acteurs de se rencontrer comme nous l'avons vu dans le chapitre 5. Elles structurent les réseaux locaux pour favoriser la diffusion d'innovation. Des ressources sont mobilisées sous forme d'appel à projets ou de subventions. Les collectivités vont encourager et nourrir l'innovation et l'expérimentation avant de s'engager sur des typologies d'habitat plus précises et afficher leurs propres objectifs. La commune de Dortmund a ainsi mis en place un service « *Anders wohnen, anders leben* » dans les années 2010 pour soutenir les projets d'habitats alternatifs sur son territoire. Deux employées du service habitat de la commune renseignaient et accompagnaient les porteurs de projets alternatifs. Des fonds pour l'ingénierie et l'animation de projets étaient disponibles. Lors de l'enquête, une douzaine de terrains municipaux étaient réservés, sous forme d'appel à

---

<sup>335</sup> „Ich hatte damals sehr viel zu tun mit einem ganz diesem Thema sehr aufgeschlossenen und aktiven Wohnungsamtsleiter Werner Neumann damals. Der hat viele Projekte mit auf den Weg geschoben, die erst mal überhaupt ermöglicht und Kontakte hergestellt wurden und damit den Wohnungsunternehmen früh genug auch auf Standorte und sollte gesichert.“ (architecte spécialisée dans l'habitat participatif)

projets, à la construction de projets d'habitat participatif et regroupés pour des « *Baugruppe* » (des collectifs d'habitants). En France, le Département du Nord finance, depuis le début des années 2010, l'ingénierie de projet et les premières années de fonctionnement d'habitat inclusif.

## *2.2. Des acteurs externes au secteur de l'habitat social qui poussent à l'adoption de nouvelles formes d'habitat*

On observe donc des typologies d'habitats développés à l'extérieur du champ du logement social qui vont en devenir des composantes suite aux sollicitations des acteurs publics locaux et nationaux.

### *2.2.1. Des collectivités : traducteurs d'une innovation*

Les collectivités territoriales en inscrivant les formes d'habitat dit alternatif dans leur politique locale participent à leur essaimage sur le territoire. Le nombre d'habitats attendu varie selon les territoires d'intervention et les ressources disponibles. L'engagement des acteurs publics (sur le long terme) se traduit, comme nous l'avons vu précédemment, par le passage de politique de soutien, à une politique d'expérimentation, à celle de diffusion et d'essaimage. Les acteurs locaux se professionnalisent.

Développement de l'offre à travers des IAP incitatifs

Les attentes en termes techniques et de structuration des projets sont définies et inscrites dans des documents de cadrages, comme les PLH ou des cahiers des charges. Des obligations, normes et procédures doivent être respectées afin d'accéder aux ressources mises à disposition par les collectivités territoriales. Le département du Nord a ainsi développé un cahier des charges comme une responsable de l'habitat inclusif explique :

« Le cahier des charges, c'est un peu la déclinaison à l'échelle départementale de certaines dispositions qui ont été prises au niveau national. Notamment le guide de l'habitat inclusif, qui est apparu au mois de novembre/décembre de l'année 2017, si je ne m'abuse. Au niveau Départemental, ça a été le schéma de solidarité 2018 2022. »

Les administratifs se familiarisent avec les réseaux d'acteurs qu'ils peuvent mobiliser en cas d'opportunité. Une association installée à Lille a développé des projets à Valenciennes après avoir été incitée par le Département comme sa responsable de développement le raconte dans l'entretien :

« Nous [l'association], on avait dit qu'on souhaiterait pouvoir faire d'autres projets dans des territoires qui ne sont pas couverts. Et c'est là où le Département.

Le Département du Nord nous a dit : 'ba nous. On a des zones blanches qui sont identifiées, dont le Valenciennois.' »

#### Un réseau local qui se professionnalise

Des compétences techniques, financières et d'ingénierie de projets sont acquises autant par les représentants des collectivités que par les porteurs de projets. Des réseaux d'acteurs sont institutionnalisés comme l'association WIR à Dortmund présentée plus haut. Les associations se spécialisent pour répondre à des appels à projets toujours plus précis. De nouveaux profils sont recrutés pour faciliter l'accès aux subventions. Des profils « de gestion de projets » sont recherchés tout comme des profils capables de faire le lien avec des acteurs de l'immobilier. Un chargé de projet habitat inclusif d'un organisme d'hébergements médico-sociaux dans le champ du handicap, explique ainsi les raisons de son recrutement :

« Je suis chargé, entre autres, du développement des habitats inclusifs sur la partie plus méthode projet, conduite de projet et donc, depuis janvier 2020. Sur ce poste-là, [...] L'idée, c'était surtout de pouvoir un peu protocoliser toute la démarche de méthode projet puisque, comme l'a dit C., la culture projet dans le médico-social, alors elle existe. Mais elle est loin de la culture projet dans le secteur immobilier ou dans les secteurs un peu plus avancés là-dessus. Donc, mon rôle, ça a été vraiment d'essayer de mettre en place une méthode qui fonctionne et qui soit en lien avec le projet immobilier, entre guillemets. »

Ces habitats gagnant en popularité, deviennent une part intégrante des discours sur l'habitat, comme l'habitat inclusif actuellement en France et particulièrement dans le département du Nord. De nouveaux acteurs s'intéressent au sujet et souhaitent produire cette forme d'habitat sur leurs territoires. Les communes et intercommunalités du Département du Nord soutiennent la création d'habitat inclusifs sur leur territoire comme l'explique une responsable des politiques seniors de l'UDCCAS<sup>336</sup> du Nord :

« C'est sur l'habitat inclusif où ça commence à intéresser quelques communes. Là, je sais qu'il y a Aulnoye-Aymeries, Lacelle, Lomme qui ont répondu à l'appel à projets. Bon, ce n'est pas encore ça, mais c'est sur l'habitat inclusif. On commence à voir aussi des CCAS qui se positionnent des CCAS ou des villes parce que parfois, comme il y a , il y a de l'immobilier, tout ça c'est des CCAS ou des villes. »

On observe un essaimage, une diffusion au sein de territoires proches. Un effet boule de neige entre collectivités voisines à lieu, la nouveauté doit être adoptée. Ainsi, tous les « maires souhaitent leur petit béguinage » raconte un président adjoint à l'habitat d'une EPCI française. À *Greater Manchester*, si les *sheltered homes* et les *Extra Care* sont plus nombreux sur l'ensemble des communes de la *combined authority* qu'au niveau national, il y a très peu d'habitats participatifs à la différence d'autres territoires anglais comme la région de

---

<sup>336</sup> Union Départementale des Centres Communales d'Action sociale

Liverpool. Le modèle du *sheltered homes* s'est essaimé dans les années 1990 puis celui de l'*Extra Care* dans les années 2020, ce n'est pas encore le cas de l'habitat participatif.

### 2.2.2. L'État et les institutionnels : accélérer l'institutionnalisation d'une innovation

Enfin, ces formes d'habitat, à l'ancrage parfois très local, s'institutionnalisent et deviennent une partie intégrante des politiques de l'habitat ou de la vieillesse en étant reprises par les politiques nationales. Des guides de bonnes pratiques sont développés comme le modèle HAPI dont nous avons déjà parlé pour l'habitat adapté au vieillissement en Angleterre. Les standards de l'habitat anglais adapté à tous les âges de la vie devraient être inclus dans le plan habitat de *Greater Manchester*. Le guide de l'habitat inclusif français a lui été traduit en cahier des charges au niveau du Département du Nord. L'institutionnalisation de ces formes d'habitat est totale quand elles rentrent dans la législation comme l'habitat inclusif avec la loi ELAN de 2018 (Journal Officiel 2017b).

#### Des processus de standardisation par des IAP réglementaires

En s'inscrivant dans des décrets et législations nationales, les caractéristiques des habitats se standardisent. Un nombre maximal et minimal d'habitants est déterminé, des critères d'âges et d'autonomies des habitants sont imposés, tout comme des normes du bâti et de coûts. Enfin, ces habitats se doivent d'être construits et gérés par des typologies d'acteurs bien définis. Ainsi selon le responsable du secteur Personnes âgées de l'URIOPPS, la loi ELAN a fait des bailleurs sociaux des acteurs centraux de l'habitat inclusif, alors que les associations et organisations du secteur médico-social étaient historiquement les producteurs et gestionnaires d'habitat inclusif. Les acteurs associatifs pouvaient au préalable construire et être propriétaires du bâti, même si dans les faits ils s'associaient souvent avec des bailleurs responsables de la maîtrise d'ouvrage. La loi ELAN a modifié directement leur pratique de production et de gestion d'habitats accompagnés.

« Fin 2019 a été l'instruction interministérielle qui a déployé le forfait Habitat inclusif et en fait, dans cette instruction ministérielle, on a eu les bailleurs sociaux qui ont été complètement nommés, mis en avant dans cette instruction et ce qui n'était pas le cas auparavant et avec les discussions avec l'ARS notamment, on nous a dit oui. La vision et la vision du ministère, c'est de se dire qu'on a un forfait de vie sociale et partagée qui est animé par une association, bien souvent parce que l'association connaît le public. Et on a par contre un bâti qui doit être, qui doit être le pré-requis. Non, c'est le mauvais mot qui doit être géré par les bailleurs sociaux parce que ce sont de gros acteurs du bâti et que finalement, le postulat de l'ARS à ce moment-là, c'était de se dire que les associations n'ont pas les compétences du bâti. Les acteurs travaillaient déjà auparavant avec les bailleurs sociaux dans le cadre de constructions et de projets convergents qu'ils pouvaient

avoir. Mais là, à ce moment-là, on a mis les bailleurs sociaux sur le devant de la scène de l'habitat inclusif. Donc, à ce moment-là, à l'URIOPPS on a eu une réunion. On a organisé une réunion express puisque cette instruction est parue pour mise en place un mois après, avec un lancement des appels à projets un mois plus tard » (responsable du secteur Personnes âgées de l'URIOPPS)

En Allemagne, les *Pflegewohnungsgemeinschaft* (*PflegeWG*) sont régulées selon le code du soin. Les colocations auto-gérées « *Selbstverwaltung* » sont gérées par les habitants et leurs proches. Les organismes de soin et de soutien « ne sont que de passage » et ne peuvent pas imposer leur service à la différence de celles proposées par un *Anbieter*. Selon le modèle juridique de la colocation, les droits et les devoirs des différentes parties prenantes changent tout comme les montants d'aides allouées<sup>337</sup>. La législation du logement social peut limiter ou encourager les bailleurs sociaux à construire comme l'explique la directrice d'une ALMO anglaise :

« C'est une résidence magnifique [*Extra Care*], on aimerait bien en acheter une autre, pour être honnête. Mais en attendant que le gouvernement change ce qu'une ALMO peut faire ou ne pas faire, on attend juste »<sup>338</sup>.

Processus de standardisation par des IAP économiques et incitatifs

L'institutionnalisation de formes d'habitat au niveau national (ou des *Länder* allemands) se traduit également par la mise à disposition de ressources. Elles peuvent être mises à la disposition des acteurs sous forme d'aide à la pierre, aide au développement de projet, comme dans le Land de NRW, de subvention ou de crédit toujours dans le Land de NRW ou d'aides au fonctionnement comme dans le Département du Nord. En France, l'Aide à la Vie Partagée est attribuée par les Agences Régionales de Santé à un (ensemble) de logements d'habitat inclusif. En Angleterre, les aides au *support living* étaient attribuées individuellement aux habitants de *sheltered homes*. En Allemagne, les habitants de *PflegeWG* bénéficient de la Caisse de soin d'une aide supplémentaire. De plus, en étant reconnues par l'État, ces formes d'habitat sont légitimées auprès d'autres acteurs institutionnels qui allouent des financements supplémentaires. Les caisses de retraite en France proposent des subventions dans le cadre d'appel à projets comme l'explique une représentante du groupe français de retraites complémentaires Malakoff :

« Donc, on a travaillé il y a peu avec le réseau Habitat partagé, donc sur un appel à projets sur l'habitat inclusif. Donc là, effectivement, ça nous permet d'aider aussi au déploiement effectivement de projets sur notre territoire. »

Des évaluations et contrôles en amont et au cours du projet sont nécessaires pour l'attribution des fonds publics, parapublics ou caritatifs.

---

<sup>337</sup> Voir chapitre 7.

<sup>338</sup> "It's an amazing scheme and we're very proud of it. But, you know, we'd like to buy another one, to be honest. But until the government legislation changes about what almost can and cannot do, we kind of we're just waiting."

Ainsi en étant reconnues par les institutions publiques ces formes d'habitat se standardisent et se parent de critères et normes à respecter pour accéder à des ressources nationales et locales. Des projets d'habitat de pionniers se retrouvent en dehors du nouveau cadre national ne pouvant plus avoir accès aux fonds disponibles. Cela interroge le responsable de l'habitat spécifique de la MEL sur le devenir des Octaves (voir chapitre 7) :

« On nous annonçait avec la future loi et même cette année, avant même la loi d'ailleurs, un nouveau système, c'est-à-dire une allocation qu'on appelle l'aide à la vie partagée. Une allocation individuelle pour les personnes, directement pour les personnes, mais qui font le choix d'un habitat regroupé et avec beaucoup de temps d'animation donc, nous, on entend ça. C'est intéressant, bien sûr. Après, ça colle pas vraiment à notre public sur les OCTAVES. Ça colle pas vraiment à tout. Cela représente un segment de la population, ceux des habitats inclusifs, ceux des personnes qui veulent un habitat regroupé donc Tant mieux. »<sup>339</sup>

À l'inverse, des opportunités se créent pour les acteurs légitimés par la loi comme les bailleurs sociaux.

### *2.3. Une opportunité pour les bailleurs qui passe par une standardisation*

#### *2.3.1. Des opportunités de développement pour les bailleurs*

La standardisation d'une forme d'habitat crée un cadre (national) qui facilite l'essaimage d'habitats par les acteurs souhaitant multiplier les programmes. Plus la forme d'habitat est normée et standardisée, plus sa multiplication est aisée. Les collectivités territoriales et l'État encouragent le développement de formes d'habitat alternatif à travers la mise à disposition de ressources, ce qui crée des opportunités de développement pour les acteurs de l'habitat et du médico-social.

#### *Un secteur qui se restructure*

Ainsi de plus en plus de projets fleurissent, le nombre d'acteurs augmente. Il est fait référence, à des élus « pas mal démarchés par des promoteurs immobiliers qui viennent développer des offres de services aux seniors », par la responsable de l'habitat inclusif de la fédération régionale française des bailleurs sociaux (AR HLM). Les pionniers ne sont plus les seuls et sont rejoints, voire remplacés par des acteurs plus institutionnalisés à la capacité de croissance plus importante et dont la présence paraît plus légitime aux yeux des partenaires. C'est le cas des bailleurs. Pour reprendre les termes des néo-institutionnalistes et des sociologues de la traduction, la forme d'habitat devient un passage obligé, elle se retrouve au centre du secteur. L'organisation des bailleurs et leur structuration paraissent plus solides, plus professionnelles. Ce sentiment de sécurité s'explique à la fois par la gestion ou la

---

<sup>339</sup> Pour rappel, les publics des OCTAVE peuvent être plus dépendants que les habitants des habitats inclusifs et il ne partagent pas d'habitat avec des temps de vie partagée comme la définition de l'habitat inclusif l'entend.

construction de plusieurs projets comme gage de qualité, d'un langage commun et une inscription de l'association ou des bailleurs dans un réseau d'acteurs, reconnu comme légitime comme une fédération. Pour rassurer les acteurs, des conventions entre les fédérations d'associations du médico-social et du secteur de l'habitat social sont signées comme explique la responsable habitat inclusif de l'AR HLM :

« Et là où les bailleurs nous ont dit qu'on va sécuriser leur partenariat avec les associations dans le cadre de notre partenariat avec le URIOPSS. On se retrouve avec un collectif associatif qui arrive sur le marché et des bailleurs, qui n'osent peut-être pas forcément aller vers eux parce qu'ils ne savent pas s'ils sont historiquement compétents en matière de vieillissement ».

Les petites associations ont des difficultés à répondre aux nouvelles exigences. Pour pallier cet effet, les conditions de subvention peuvent dépendre de la taille et typologie des acteurs. Ainsi à Dortmund des terrains sont réservés à des collectifs d'habitants.

De plus, des acteurs intermédiaires apparaissent autour des porteurs de projets et des bailleurs pour créer des liens, faciliter la communication comme nous l'avons vu dans le chapitre 6 ou encore apporter de nouvelles compétences de modération, d'architecture... Le responsable personnes âgées de l'URIOPSS présente rapidement ce nouvel écosystème :

« On va avoir un ensemble d'acteurs qui va graviter autour de toutes ces associations. On va avoir, par exemple, des foncières qui vont commencer à se créer pour gérer le patrimoine. On va avoir des consultants qui vont commencer à travailler sur tous les sujets qui peuvent être externalisés dans nos structures. »

Une demande qui facilite la normalisation de l'offre d'habitat

À travers leur institutionnalisation et reconnaissance par l'action publique ces formes d'habitat perdent une partie « du risque » de la nouveauté et de l'incertitude du mode de financement qu'elles relevaient. Si des collectifs d'habitants pionniers ont intégré dès le début le risque à leur modèle, les bailleurs de logements sociaux voient ces incertitudes et changements comme des coûts supplémentaires pouvant mettre le projet en difficulté. La reconnaissance par l'État et la mise à disposition de financements rassurent les acteurs qui rentrent activement dans le développement de ces formes d'habitat. Elles représentent comme nous l'avons expliqué dans le chapitre 8 des opportunités de développement pour des bailleurs pour qui l'accès au foncier devient compliqué financièrement.

Enfin, les subventions pour le fonctionnement permettent de financer des projets déjà existants ou de relancer des habitats en place. Ainsi, la mise en place du *benefit for support living* en Angleterre a permis de soutenir des *Sheltered homes* existantes durant les années 2000 et les bailleurs français voient en l'Aide à la Vie Partagée de l'habitat inclusif un moyen de financer des services à destination des locataires âgés. Ces fonds sont perçus comme des opportunités à saisir, car leur pérennité n'est pas assurée comme les exemples passés le montrent. Cela est dénoncé par une représentante du Département :



« Ça crée des effets pas toujours très, très attendus. On sent qu'il y a des effets d'aubaine, c'est-à-dire qu'il y a des porteurs qui sont très insérés dans des milieux ministériels et sur le plan national et qui, du coup, ont bien compris la fenêtre de tir qu'ils avaient jusque 2022 pour obtenir des financements et des projets dans le cadre de l'habitat inclusif. »

### 2.3.2. Standardisation de l'habitat ou son adaptation au logement social

Pour faciliter l'essaimage et saisir les opportunités, les habitats sont standardisés de manière à répondre aux attentes des collectivités territoriales, des financeurs et acteurs. Le modèle d'habitat et la gestion de projet sont les plus similaires possibles d'un projet à l'autre et permettent sa massification, quitte à perdre la forme initiale de l'habitat. Le développement de ces nouvelles formes d'habitat dans le secteur de l'habitat social nécessite leur adéquation avec les contraintes du secteur. En France et en Angleterre, seulement certains acteurs peuvent proposer du logement social et l'attribution des logements est encadrée et dépend d'une priorisation des demandes. Dans les trois pays, les ressources des futurs habitants et le coût de la construction des logements sont les contraintes majeures que rencontrent les acteurs. Les formes d'habitat doivent inclure ces contraintes. Afin de réduire les coûts de construction, les bailleurs et promoteurs ont tendance à limiter le temps de développement du projet, moment central des habitats participatifs par exemple et de jouer sur le nombre. De plus, la non-identification des futurs habitants au moment de la conception rend leur participation compliquée. La reproduction d'une typologie d'habitat permet d'atténuer ses coûts de développement et l'augmentation du nombre de logements par opération à faire baisser les loyers finaux. En inscrivant ces formes d'habitat dans le champ de l'habitat social (condition de financement, acteurs identifiés...) l'État simplifie la forme originale pour permettre sa multiplication au risque de s'éloigner des objectifs des pionniers.

#### Exemple du béguinage

Ainsi, en France, le béguinage tel qu'il est compris aujourd'hui par les bailleurs sociaux est une forme architecturale qui permet aux personnes d'être autonome le plus longtemps possible et profiter d'une présence (proche) de voisins et/ ou professionnels, en cas de besoin. L'aspect collectif a disparu dans la définition de béguinage par les communes et bailleurs sociaux, remplacé plutôt par l'idée de petits individuels (avec jardin) ce que critique un responsable d'une foncière pour des projets d'habitat à destination de publics vulnérables :

« L'autre modèle standard que moi je trouve assez pitoyable, qui a été dévoyé complètement, c'est la notion de béguinage. Vous connaissez un peu ce qu'est un béguinage historique ? [Oui, oui], c'est un produit, un truc d'innovation sociale du XV<sup>ème</sup> siècle, mais qui, absolument fantastique, a été complètement perverti et dévoyé par certains opérateurs en disant on va faire des petites maisons. Mais le

béguinage, c'est d'abord un support de lien social. C'est davantage un support d'inclusion avant d'être une forme urbaine. Et donc, ils ont tué le truc, mais progressivement. »

#### Exemple de l'habitat inclusif

L'habitat inclusif a été développé, lui, par les acteurs du handicap, particulièrement par les groupes de proches de personnes en situation de handicap pour leur permettre de vivre autonome grâce au groupe et à une aide collective. On est dans un habitat partagé, collectif, voire participatif, avec la définition des objectifs de vie partagée. Or, actuellement, suite à la loi ELAN au sein du secteur du logement social le discours actuel est de percevoir l'habitat inclusif avant tout comme un dispositif qui permettrait d'apporter un service d'animation à des personnes vieillissantes vivant dans le parc social plus ou moins à proximité grâce à l'Aide à la vie partagée. L'aspect d'habitat partagé, de projet collectif a disparu comme ce que critique un représentant de fédération d'associations du champ du médico-social :

« Les bailleurs sociaux sont des grosses machines et qui ont des cadres du travail, qui peuvent être rigides, qui ont besoin de certitudes pour construire un projet et ce qui est un peu antinomique de l'habitat inclusif, puisque l'habitat inclusif c'est un habitat qui se construit avec ses habitants autour d'un projet. Et c'est un projet qui peut évoluer. On a dix personnes qui s'entendent autour d'un projet, qui construisent leur projet d'habitat, qui commencent à habiter ensemble et au fur et à mesure des départs et arrivées, on peut avoir des habitants, qui ont plus la même volonté. Peut-être que les habitants avaient envie d'un potager, puis les suivants ont un peu moins. Peut-être qu'une pièce, de vie commune, suffisait au premier groupe et le groupe suivant aura envie d'une plus grande, plus grande pièce et peut-être l'ensemble des pièces communes au-delà de la chambre. Ils tireront vers de la colocation, on a vraiment peut-être deux acteurs qui ont un mode de fonctionnement qui est très différent. Les associations qui représenteront les usagers qui travailleront avec des usagers ou des usagers qui travailleront sans association, c'est aussi possible et qui iront vers un projet qui sera peut-être un peu effrayant pour les bailleurs qui, eux, ont besoin peut être de quelque chose de très, très figé ».

On observe des différences d'interprétation de ce qu'est l'habitat inclusif et des textes de loi. La loi impose un nombre maximal de logements regroupés dans l'habitat inclusif d'une dizaine de logements. Cela rend aux yeux des bailleurs l'équilibre des opérations compliqué et souhaiteraient plus de logements. Cette approche est déplorée par la responsable de l'habitat inclusif au Département du Nord :

« Les bailleurs, eux, sont dans une logique de gestion et de rentabilité du produit immobilier qu'ils proposent. Mais l'habitat inclusif, ce n'est pas un produit immobilier, qui a un objectif de rentabilité et qui implique 25 à 30 logements. Ce n'est pas de l'habitat inclusif, sain et donc il y a des textes de loi qui vont sortir à l'automne, en septembre/octobre, avec les travaux du ministère de l'Intérieur sur des paramétrages des effectifs d'habitants. Et donc, du coup, on aura des choses très clairement posées et qui sont proches de ce qu'on a dans le cahier des

charges, puisque nous, dans notre cahier des charges, on est sur six à douze habitants dans le cadre de l'habitat inclusif et l'habitat inclusif. Ce n'est pas la démultiplication de six à douze unités en proximité de logements non plus, parce que c'est la même chose. »

### 2.3.3. La massification d'une offre d'habitat

Enfin, le logement social se définit par une massification de l'offre de logements pour baisser les coûts de production. Même si des évolutions dans la production de logements ont pu être observées comme nous allons le voir dans le chapitre suivant, le logement social est caractérisé par la standardisation de procédés. Nous retrouvons ces caractéristiques avec l'habitat social pour seniors.

Des bailleurs développent des prototypes d'habitat senior facilement multipliables et défendables auprès des élus. La réalisation d'un premier projet facilite le suivant et ainsi de suite. Une responsable de l'habitat inclusif du Département observe de nouveaux projets d'habitat inclusif proposés par des bailleurs :

« Avec des déploiements qui, du coup, sont plutôt standardisés et pas forcément adaptés au territoire et à la population cible. Après, on voit des porteurs qui se rallient avec des bailleurs sociaux, avec des sortes de modèles qu'ils envisagent de développer. »

Des bailleurs se spécialisent donc dans une certaine typologie d'habitat. En Angleterre des *Housing Associations* étaient historiquement positionnées sur l'habitat des seniors et en France un bailleur du Nord s'est spécialisé sur la construction de béguinage. Cette spécificité est connue dans le secteur de l'habitat. Il a été évoqué à plusieurs reprises durant les entretiens comme étant le constructeur de béguinage. Cette reconnaissance lui a permis d'accéder à de nombreux fonciers, mais également d'être mis en garde par l'État qui lui a rappelé son devoir de bailleur généraliste. La directrice habitat des services déconcentrés de l'habitat raconte :

« 'Vous ne faites pas que du logement pour les vieux', du Béguinage. Il en faisait presque 40 de leur programmation. On a dit on va vous surveiller. 'On vous demande de tendre vers 20 maximum'. Ça, c'est le premier point, mais c'est un produit qui a. Et en plus, ils étaient très fiers de leurs produits. Et puis, ce n'est pas un mauvais produit. Et puis, les élus étaient très contents. »

Cette approche, par le nombre et non par sa spécificité, change la forme de l'habitat et ses objectifs. L'aspect local et de réseaux très importants dans l'habitat inclusif, paraît passé au second plan par rapport au fonctionnement et aux questions de bâti. Les bailleurs souhaitent limiter les intervenants pour accélérer le développement, donc limiter la concertation et faciliter la gestion. Ainsi en France et en Allemagne l'habitat participatif était très présent dans les discours sur l'habitat des années 2000 et 2010. Si en Allemagne il a laissé la place à des réflexions sur l'habitat écologique comme l'explique la responsable de

l'accompagnement social d'une coopérative allemande : « Avant c'était tous ces vieux projets [d'habitat participatif] puis c'était plus des projets intergénérationnels. Maintenant, l'écologie, le développement durable est plus au centre »<sup>340</sup>. En France, il a été remplacé par le concept d'habitat intergénérationnel. Comme nous l'avons vu précédemment, la partie de co-construction et de cogestion avec les habitants n'est pas centrale dans cette forme d'habitat. L'habitat intergénérationnel répond plus facilement aux contraintes de l'habitat social français avec des attributions tardives et des locataires qui ne peuvent pas participer aux choix des futurs entrants. Cela accélère les démarches et permet de proposer des concepts prédéfinis aux élus, qui se reconnaissent dans ces valeurs intergénérationnelles.

Les stratégies seniors des bailleurs sociaux nous permettent d'étudier à la fois le développement de formes d'habitat distinctes de l'habitat familial et de « services ». Les modèles d'habitats alternatifs que nous avons présentés dans le chapitre précédent et dont nous venons de présenter leur processus d'institutionnalisation, lient une gestion spécifique et des « services » à un bâti. Cela interroge la définition de « services » proposée précédemment pour l'habitat social. L'habitat en lui-même n'est pas un « service », car il regroupe plusieurs activités et un bâti. Comme nous avons vu précédemment, le fait de proposer différentes formes d'habitat à la construction et à la gestion aux collectivités territoriales, peut lui, être considéré comme un « service ». En ce qui concerne les activités réalisées au sein du bâti, en limitant un service à un bâti, on limite également sa capacité d'expansion. Certains « services » ne sont pas optionnels et les habitants doivent y souscrire. Les aides à domicile sont laissées aux choix des habitants des habitats accompagnés, mais la présence régulière d'un soutien extérieur n'est pas en option. Les habitants des *Betreues Wohnen* paient une offre de base tout comme les habitants des *Sheltered Homes* pour la téléassistance. Si l'on regarde l'exemple de la téléassistance, cette activité devient un « service optionnel » en étant proposée aux habitants vieillissants du parc social familial, voire privé. Les « services » définissent donc des activités proposées indépendamment d'une typologie d'habitat et donc d'un bâti, mais en fonction du destinataire ciblé. En détachant le service d'un bâti, cela facilite son développement et son accès par un plus grand nombre. Cela permet également de l'intégrer aux activités du bailleur. Les processus de développement sont standardisés sur l'ensemble du parc du bailleur. Enfin, les bailleurs, en proposant un « service » développé dans le cadre d'un habitat standardisé voire réglementé à une population plus large, gagnent en liberté. Il n'est plus dans un cadre normé, il propose « un plus », par rapport à la gestion locative classique et peut donc l'adapter à ses contraintes. Ainsi l'offre d'aides à domicile proposée par un des bailleurs allemands étudiés, en étant proposée sur l'ensemble du parc et pas seulement au sein des résidences accompagnées, continue à se développer d'année en année grâce au bouche-à-oreille. Le « service » n'est pas limité aux résidences spécifiques du bailleur et permet d'être adapté en fonction des finances

---

<sup>340</sup> „Früher waren es jetzt diese alten Wohnprojekte, dann waren es mehr Generationenprojekt. Jetzt ist der ökologische Themen, die, die die Nachhaltigkeit auch im Fokus.“

et contraintes du bailleur. De la même manière, si l'habitat participatif reste une offre d'habitat limité, la volonté des pouvoirs publics et certains bailleurs à soutenir la co-construction avec les habitants, pourrait permettre le développement de « services » d'accompagnement de groupes d'habitants à la cogestion de leur habitat, ce que nous pouvons déjà observer au sein des habitats regroupés ou à l'échelle des quartiers pour la création d'animation.

Depuis les années 1990, « les services » se multiplient dans le secteur français de l'habitat social. En nous appuyant sur les travaux sur l'innovation (Akrich, Callon, et Latour 2006; Bagla 2003; Lafaye 2009; Powell 1991), nous identifions ces « services » comme des activités en cours d'institutionnalisation. Elles ont passé le stade de l'expérimentation et ont pour objectif d'être multipliées et pérennisées. Les « services » décrivent également des activités ou processus historiques des bailleurs en cours de désinstitutionnalisation, passant, ainsi dans le discours des bailleurs, du statut d'outils de gestion locative de proximité à celui de « services ». Ainsi, ces prestations se retrouvent dissociées du loyer. Si les services limités à une typologie de bâti et d'habitat participent aux caractéristiques d'une forme d'habitat social pour senior, ils deviennent des « services » pour le secteur de l'habitat social qu'à partir du moment où ils sont associés à un type de public et non plus à une typologie d'habitat. Un « service » est institutionnalisé quand sa réalisation est intégrée aux pratiques du bailleur et il devient une forme de « qualité ». Dans ce cadre, les seniors, qui demandent des “services” spécifiques sont une cible de choix, car leur croissance conduit à une segmentation du logement social vers des publics cibles. L'attention aux seniors est donc aux « services » est un indice de plus de la dynamique de « segmentation » et « spécialisation » du logement social, c'est à dire de perte de son caractère généraliste, de prestation pour tous. Ceci à des répercussions sur les politiques du logement qui ne sont plus en charge que de “besoins” spécifiques et d'archipellisation de l'habitat (Fijalkow et Maresca 2022). Nous observons dans les chapitres suivants comment cette segmentation prend forme selon les bailleurs.

## Chapitre 10 : Stratégies seniors : une segmentation pour éviter la sectorialisation ?

### RESUME

Dans ce chapitre nous analysons les différents types de stratégies seniors des bailleurs français, allemands et anglais et proposons une double typologie de segmentation du parc généraliste de logement social. Des bailleurs anglais se sont structurés, à travers les décennies, autour d'un parc spécifique seniors, renforçant leur expertise et ancrage au sein des réseaux gérontologiques locaux. Cependant, l'organisation de ces activités indépendamment du parc familial généraliste a retardé les réponses aux changements démographiques au sein de ce dernier. Les bailleurs français et allemands font, eux, évoluer un parc familial généraliste en réservant, pour un temps plus ou moins long, certains logements et services à des locataires et demandeurs définis comme "seniors". Ces tendances se matérialisent par des services d'accompagnement social mis en place au sein des organismes. Dans un second temps, nous regardons comment l'héritage des entreprises, les normes morales, l'engagement de la direction et le marché local expliquent le choix de bailleurs de logements sociaux de se structurer autour de la question du vieillissement.

### PLAN

|  |     |
|--|-----|
| Chapitre 10 : Stratégies seniors : une segmentation pour éviter la sectorialisation ? .....  | 461 |
| 1. Différents types de segmentation du parc à destination des personnes vieillissantes.....  | 463 |
| 1.1. Un parc réservé géré par une direction spécifique en Angleterre .....   | 465 |
| 1.2. En France et en Allemagne, des logements réservés, mais au sein d'un parc familial généraliste.....                               | 474 |
| 1.3. Des stratégies différentes qui se matérialisent à travers les services d'accompagnement social des locataires vieillissants ..... | 490 |
| Conclusion intermédiaire.....  | 494 |
| 2. Le choix de la vieillesse comme stratégie de développement.....   | 494 |
| 2.1. Des habitats et « services » pour seniors en héritage .....   | 495 |
| 2.2. Les stratégies seniors : un sujet qui plait .....   | 498 |
| 2.3. Des directions d'organismes engagées et convaincues.....  | 499 |
| 2.4. Justifications économiques au développement de stratégies seniors .....   | 504 |

Les bailleurs sociaux français, anglais et allemands constatent et s'interrogent sur l'évolution démographique des territoires ainsi que sur les conséquences d'un nombre toujours plus important de 60 ans et plus au sein de leurs logements. Si le constat est unanime, les réponses apportées diffèrent selon les bailleurs. Certains proposent des habitats sociaux pour personnes vieillissantes depuis des décennies. D'autres ont développé, au cours des années, de véritables stratégies seniors regroupant formes d'habitat et « services ». Les derniers s'interrogent, toujours, malgré le constat de vieillissement des locataires et du parc, quant à la réponse à apporter. Le développement de stratégies seniors par les bailleurs interroge leur capacité à répondre à une nouvelle contrainte du secteur et à adapter leurs pratiques, valeurs et fonctionnement de gestionnaires et constructeurs d'habitats. Nous nous intéressons, dans ce chapitre, aux éléments qui déclenchent, motivent et permettent la diversification des activités des bailleurs, pourtant acteurs centraux d'un secteur institutionnalisé (Zucker 1991) et comment cela participe à la segmentation du parc généraliste.

L'analyse des 13 bailleurs sélectionnés permet d'identifier deux types de structures et de stratégies au sein des bailleurs. La première tendance, observable surtout en Angleterre, consiste à la construction et la gestion d'un parc indépendant réservé aux personnes âgées. Les offres de services et d'habitat sont gérées par des équipes dédiées à ce parc, à la marge. Ces différences résultent des politiques locales et nationales et de l'identité des bailleurs. La seconde tendance, majoritaire en France et en Allemagne, consiste à développer une offre ciblée, mais cette fois-ci au sein du parc d'habitat familial. Les bailleurs qui défendent cette approche se perçoivent comme des bailleurs généralistes familiaux<sup>341</sup> et laissent à d'autres la gestion de l'habitat spécialisé. Le vieillissement interroge surtout leur activité de gestionnaire et leur structuration. L'analyse des activités d'action sociale à destination des seniors permet d'illustrer ces deux tendances et de différencier les bailleurs français des bailleurs allemands. Pour les premiers, les activités d'action sociale préexistent aux stratégies seniors pour lesquelles elles se spécialisent. En Allemagne, le développement d'activités d'accompagnement des locataires seniors est l'occasion de leur généralisation à l'ensemble des locataires.

Pour expliquer ces tendances observées, nous continuons à nous appuyer sur les travaux de la sociologie des organisations et des entreprises. Les bailleurs de logement sociaux, en tant qu'organismes, sont définis comme des systèmes de coordination et de contrôle d'activités. Les organisations ont des buts spécifiques et sont structurées selon les valeurs d'un système social donné qui traduit le rôle des individus dans l'organisation (Lafaye 2009). Elles sont en partie modulées par leur environnement qui représente à la fois leurs limites et leurs

---

<sup>341</sup> Pour éviter confusion avec la définition de parc généraliste de Ghèkière et Esping-Andersen (Esping-Andersen 1990; Ghèkière 2010), nous parlons ici de parc familial en raison de la typologie de logement. Le parc familial s'adressant à toutes les typologies de ménages.

ressources. Plus les organismes sont institutionnalisés et centraux pour le secteur auquel ils appartiennent, plus ils restreignent et spécialisent leur offre (Powell 1991). Les entreprises sont à la fois parties prenantes de la société et le cadre de phénomènes propres. Des systèmes de valeurs extérieurs à l'entreprise vont s'y observer, se renforcer, se renouveler, évoluer et de nouvelles valeurs culturelles vont y être défendues. Les chercheurs et les praticiens parlent de "culture d'entreprise" pour décrire les valeurs de l'organisme. Le terme de culture est multiple. Il décrit à la fois la structuration et les valeurs infusées au sein d'un groupe pour justifier des pratiques (Pfeffer dans Bagla 2003, 55; Lafaye 2009, 87). Pour les entreprises, parler de culture d'entreprise revient à mobiliser les salariés autour d'un projet commun malgré des intérêts hétéroclites. « l'ADN de l'entreprise » se matérialise par un projet d'entreprise qui devient le ciment de l'organisme et une mise en conformité des comportements de chacun.

Dans les pages qui vont suivre, nous commençons par décrire et analyser les deux tendances types de stratégies seniors que nous observons dans le secteur social. Nous interrogerons par la suite les raisons pour lesquelles les bailleurs développent ces stratégies.

### 1. Différents types de segmentation du parc à destination des personnes vieillissantes

L'analyse des offres à destination des seniors, développées par les 13 bailleurs étudiés, est résumée dans le tableau suivant et permet d'identifier deux grandes tendances de segmentation de l'offre d'habitat et de services à destination des seniors. La première stratégie consiste en un ensemble d'activités et de logements indépendant du parc social familial. Ce parc de logement spécifique fait partie intégrante du champ du logement social, mais est traité séparément du parc généraliste par des équipes dédiées aux pratiques propres. Les nouveaux « services » et habitats apparaissent au sein de ce segment dédié. Les bailleurs adoptant ce type de structure et de stratégies sont en majorité des bailleurs anglais. À l'inverse, la seconde stratégie, surtout présente en France et en Allemagne, est portée par des bailleurs sociaux se considérant comme gérants d'un parc familial généraliste. Le vieillissement des habitants de leurs logements familiaux les a incités à développer une offre de logements et de services adaptés. Les innovations apparaissent au sein du parc généraliste et l'ensemble de l'organisme se voit sensibilisé aux enjeux du vieillissement. Dans un second temps, nous expliquons, à l'aide des offres d'action sociale développées par les bailleurs sociaux, comment leurs activités évoluent au sein des trois pays. En Angleterre, des services spécialisés et autonomes gèrent l'offre senior. En France, des acteurs généralistes se spécialisent, quand, en Allemagne, les offres spécialement créées pour les seniors sont généralisées à l'ensemble du parc. Enfin, certains bailleurs refusent ce nouveau rôle.

#### *33 Organisation des stratégies seniors des bailleurs étudiés*

Légende :

En bleu les bailleurs français, En jaune les bailleurs allemands, en rouge les bailleurs anglais



| En vert les bailleurs dont la stratégie senior consiste en une offre externe au parc familial |                                       |  |   |
|---|---------------------------------------|--|---|
| En rose les bailleurs dont la stratégie senior consiste en une offre interne au parc familial |                                       |  |   |
| Bailleurs   | Service spécifique pour le public âgé | Présence de logements spécifiques pour personnes âgées dans l'offre de logement  | Gestion locative et accompagnement spécifique pour personnes âgées                  |
| SIGH  | non                                   | limité - vente de logements spécifiques:<br>logement familial adapté<br>logement senior<br>habitat intergénérationnel<br>habitat accompagné  | gestion locative adaptée<br>développement d'animation                               |
| Habitat du nord   | poste dédié                           | Logement familial adapté<br>logement senior<br>habitat accompagné<br>approche habitat-quartier   | gestion locative adaptée<br>développement d'animation                               |
| Maisons et Cité   | poste dédié                           | <b>550 logements/ hébergements</b><br>logement familial adapté<br>logement senior<br>habitat intergénérationnel<br>habitat accompagné<br>habitat médicalisé<br>approche habitat-quartier | gestion locative adaptée  |
| Partenord   | non                                   | logement familial adapté<br>logement senior<br>habitat intergénérationnel<br>(au moins) 7 habitat accompagné<br>(au moins) 3 habitat médicalisé  | gestion locative adaptée  |
| DogeWo21  | poste dédié                           | <b>10% du parc adapté</b><br>moins de 5 habitats autres<br>logement familial adapté<br>habitat accompagné<br>habitat accompagné et soin<br>habitat-quartier                              | gestion locative adaptée<br>accompagnement et animation dans quartier               |
| UKBS  |                                       | habitat participatif<br>logement familial adapté<br>habitat intergénérationnel<br>habitat accompagné<br>habitat-quartier   | gestion locative adaptée<br>accompagnement et animation dans résidences et quartier |
| WSG   | non                                   | logement familial adapté<br>habitat-quartier   | animation dans quartier   |
| Genossenschaft zu Lünen   |                                       | habitat participatif<br>logement familial adapté<br>logement senior<br>habitat intergénérationnel<br>habitat accompagné<br>habitat-quartier  | gestion locative adaptée<br>accompagnement et animation dans quartier               |

|                        |               |  |  |
|------------------------|---------------|--|--|
| Bolton at Home         | postes dédiés | <b>2581 logements seniors</b><br>logement familial adapté<br>logement senior<br>habitat accompagné<br>habitat accompagné et avec soin            | gestion locative adaptée<br>accompagnement et<br>animation dans résidences |
| Onward Homes Limited   | postes dédiés | <b>3869 logements seniors</b><br>logement familial adapté<br>logement senior<br>habitat accompagné<br>habitat accompagné et avec soin            | gestion locative adaptée<br>accompagnement et<br>animation dans résidences |
| 6 Town Housing         | postes dédiés | logement familial adapté<br>logement senior<br>habitat accompagné<br>habitat accompagné et avec soin   | gestion locative adaptée<br>accompagnement et<br>animation dans résidences |
| Wigan Council          | postes dédiés | logement familial adapté<br>logement senior<br>habitat accompagné<br>habitat accompagné et avec soin   | gestion locative adaptée<br>accompagnement et<br>animation dans quartier   |
| Southway Housing Trust | oui           | habitat participatif<br>logement familial adapté<br>logement senior<br>habitat accompagné<br>habitat accompagné et avec soin<br>habitat-quartier | gestion locative adaptée<br>accompagnement et<br>animation dans quartier   |

### 1.1. Un parc réservé géré par une direction spécifique en Angleterre

Certains bailleurs anglais développent une stratégie senior autour d'un parc dédié, dont l'entrée est conditionnée par l'âge pivot des 55 ans et par les critères locaux d'attribution de logement social. Il s'agit des *extra care*, *sheltered homes*, *sheltered bungalows*, *bungalows* présentés dans le chapitre 7 et se différencient du parc familial ou *general needs*. Ils correspondent à des logements indépendants conçus pour un public vieillissant avec des habitats accompagnés ou encore des habitats accompagnés avec *care*. Ce sont des unités de logement social et peuvent, pour les *sheltered* (équivalent hébergement) bénéficier d'un accompagnement et de financements particuliers, comme nous l'avons vu dans les chapitres 3 et 7. Les activités et innovations, proposées aux locataires vieillissants, par le bailleur, ont lieu au sein de ce parc dédié. Si chaque bailleur développe ses propres services, les offres de téléassistance, veille sociale et d'animation contre l'isolement ou de gym douce sont courantes en Angleterre. Des directions dédiées à sa gestion et son amélioration existent. Elles participent à la connaissance fine des enjeux gérontologiques, à l'intégration aux réseaux locaux gérontologiques et la légitimation des bailleurs auprès des différents acteurs. Cependant, cette segmentation a retardé la prise de conscience du vieillissement des locataires dans le parc familial et rend la transformation du secteur plus complexe.

### 1.1.1. Une mobilisation du bâti spécialisé

Les bailleurs, avec un parc de résidences d'habitat social pour personnes vieillissantes, soit plus de 3800 logements et 2500 logements pour deux bailleurs étudiés, vont mobiliser ces espaces pour développer des services à destination des seniors. L'offre de gestion spécialisée, d'accompagnement et d'animation passe par ce bâti dédié. Les espaces conçus pour accueillir et regrouper des personnes vieillissantes vont être utilisés pour proposer des animations à destination de ce public et les services développés s'adressent en priorité aux habitants de ces logements.

### 1.1.2. Des équipes dédiées à l'habitat des seniors

Afin de gérer ces différents habitats seniors et répondre aux besoins de leurs habitants, des bailleurs anglais se sont structurés autour d'une direction dédiée. Nous parlons ici de direction spécifique, car il s'agit d'une structure interne à l'organisme, regroupant plusieurs corps de métier pouvant être liés par des relations hiérarchiques. Ainsi, les gestionnaires d'habitats accompagnés et d'habitats accompagnés et avec *care* y côtoient les *wellbeing team* et des services chargés de menus travaux, tous sous le contrôle d'une directrice<sup>342</sup>.

**Les gestionnaires d'habitats accompagnés (Sheltered Homes) et d'habitats accompagnés et avec soin (Extra Care) ont le statut de *housing officers* (gestionnaires d'habitat).** Selon la taille des résidences, elles<sup>343</sup> en gèrent en moyenne une à deux de 100 à 150 résidents et y sont présentes durant les heures de bureau. Si le nombre de logements dont elles ont la charge est réduit par rapport au logement familial, elles accompagnent les locataires au quotidien, comme pour la prise de rendez-vous, pour l'entretien du logement ou encore la prise de rendez-vous médicaux. Elles réalisent, également, les appels et visites hebdomadaires, voire quotidiens, pour s'assurer du bien être des locataires. Elles n'interviennent cependant pas au sein des logements, laissant la place aux professionnels du *care*, de la famille et de la santé. Elles ont des formations et parcours très variés allant du secteur de la vente à celui de la santé comme de nombreux *housing officers anglais*.

**Les *wellbeing teams*** viennent accompagner les *scheme managers* dans l'animation des résidences. Ces équipes sont chargées « du bien être des habitants seniors » à travers des animations sociales<sup>344</sup>. Elles proposent des activités adaptées à un public âgé au sein des

---

<sup>342</sup> Le féminin est employé pour désigner les postes de direction de l'habitat seniors, car bien que ces postes soient ouverts aux hommes, au cours de notre enquête nous n'avons rencontré que des femmes.

<sup>343</sup> Les pronoms elle et elles sont employés pour désigner les gestionnaires d'habitats accompagnés, car bien que ces postes soient ouverts aux hommes, au cours de notre enquête nous n'avons rencontré que des femmes.

<sup>344</sup> Nous définissons ici le terme d'animation sociale comme la réalisation d'un projet sur un territoire à destination et avec un public préalablement défini. Les actions co-réalisées ont des portées éducatives et de création de lien social. Cette définition est inspirée de celle de Luc Greffier adaptée aux observations du secteur de l'habitat social (Greffier 2017).

habitats accompagnés (et avec soin) comme de la gym assise. Elles accompagnent également les habitants dans le développement d'activités et évènements. Ces personnes sont généralement issues du secteur social où elles ont appris le travail partenarial et la recherche de financement. La *wellbeing team* intervient seulement au sein des résidences spécialisées à la différence des équipes de *neighborhood development* qui s'occupent de l'animation sociale et partenariale et de recherche de financement au sein des quartiers.

**Des services chargés de menus travaux** au sein des logements des personnes vieillissantes (care and repairs) sont également présents. Ils sont, eux, plutôt localisés au sein des agences de proximité.

*34 Résumé des différentes fonctions au sein des bailleurs anglais*

|  | Direction spécifique seniors | Parc général                     | Équivalent français                                 |
|--|------------------------------|----------------------------------|---|
| Gestionnaire d'habitat                         | Scheme officer               | Housing officer                  | Gestionnaire, chargé de secteur                     |
| Accompagnement social à travers des animations | Well being team              | Neighborhood development Team    | Développeur social                                  |
| Ouvriers dédiés aux services des 55+           | Care and Repair Team         |                                  |   |
| Menus travaux sans formation spécifique        | Handy Person                 | Handy Person Care taker (ménage) |   |
| Travaux d'adaptation dans les logements        |                              | Adaptation Team                  | Régie   |
| Aides aux impayés, soutien aux droits          |                              | Rent adviser                     | Conseillère en Économie Sociale et Familiale (CESF) |

Les locataires du parc social seniors bénéficient également de l'intervention des services qui interviennent sur l'ensemble du parc. Les gestionnaires d'habitats accompagnés ayant un rôle de relais. Ainsi, les habitants en situation d'impayé ou en difficultés sociales et financières sont accompagnés par **les travailleuses sociales des bailleurs**<sup>345</sup>. Ces services, spécialisés dans le recouvrement de loyers et l'accès aux droits, sont en contact direct avec les services sociaux des communes, les organismes de retraite et de soins, dans le cas des seniors. En accompagnant les publics fragiles, aux ressources faibles, à recourir aux aides individuelles, les bailleurs s'assurent le paiement des loyers et leur financement.

<sup>345</sup>Les femmes étant largement majoritaires dans les métiers de l'accompagnement social et seules des travailleuses sociales ont été rencontrées pendant l'enquête, la forme féminine sera majoritairement utilisée dans les pages suivantes.

### Participation aux réseaux locaux des acteurs gérontologiques

À travers les entretiens, on remarque que chaque poste de la direction habitat seniors s'inscrit dans des réseaux différents d'acteurs. Les *scheme managers* participent aux réseaux à l'échelle du quartier dont la focale est l'animation et la vie des quartiers. Le vieillissement est important sans être central. Les *wellbeing teams* se créent des réseaux régionaux voire nationaux à la recherche de bonnes pratiques. Enfin, les directions des services sont membres des réseaux stratégiques et politiques des communes, où ils sont propriétaires de nombreux logements ou réalisent de nouvelles opérations. Ainsi, le bailleur régional étudié est convié au réseau gérontologique de Manchester City sur les *extra cares*, mais pas aux groupes de travail stratégique de la municipalité de Bolton alors qu'une de ses gestionnaires de *sheltered homes* participe aux réunions de quartier. Les bailleurs régionaux répartissent leurs ressources humaines et financières sur l'ensemble de leur parc. La création de directions d'habitat senior permet de structurer, officialiser et hiérarchiser les participations aux différents systèmes gérontologiques (Powell 1991). Cela leur permet de gagner en légitimité vis-à-vis des autres acteurs. Ils sont reconnus à la fois comme des experts du territoire et des enjeux de logement.

### Une image plus fine de la vieillesse

À travers ces différentes activités et échanges, les bailleurs anglais développent une expertise de la vieillesse et une connaissance fine des enjeux du vieillissement. Ils ont une approche nuancée de la vieillesse qui tente de sortir d'une vision vulnérabiliste des personnes vieillissantes. Une responsable de gestion locative anglaise explique ainsi que :

« Les personnes ont des attentes plus importantes aujourd'hui, particulièrement les personnes âgées. [...] Elles ne veulent pas partir d'une magnifique maison pour une résidence accompagnée, où elles déménagent dans une chambre. Tu sais, elles ont qu'un espace ridicule. Elles ne veulent plus. Elles veulent le même standard, la cuisine moderne, la salle de bain moderne, le magnifique jardin. Elles veulent tout comme quand elles avaient leur propre maison »<sup>346</sup>.

La variété des formes de vieillesse est conscientisée par les acteurs et l'image de « bons locataires » des personnes âgées est moins systématique que chez les bailleurs français et allemands. Les activités proposées aux habitants âgés sont analysées, les résultats de programmes passés et de projets de recherche sont également mobilisés. De nouvelles approches et animations sont testées, afin de toucher les publics les plus vulnérables et éloignés de l'accompagnement social, ainsi que changer les discours sur la vieillesse.

---

<sup>346</sup> "people have got higher expectations now, you know, particularly older people. You know, they don't want to come from the beautiful home, that they've had a move into a sheltered scheme where they're moving into a bedsit, you know, and they've got this tiny, cramped space. They don't want that anymore. They want the same kind of standard, the new kitchen, the new bathroom, you know, the gorgeous garden. They want all that. And when they have their own home." (responsable de la stratégie seniors d'un bailleur anglais)

Une responsable de la stratégie seniors, qui a réalisé la majorité de sa carrière professionnelle dans le secteur gérontologique comme travailleuse sociale explique que :

« Nous avons le groupe des hommes le lundi maintenant. Et nous avons appris [par nos expériences passées] que les hommes s'engageaient différemment. Il faut que vous soyez très attentifs au langage que vous utilisez quand vous essayez de les motiver, vous devez être très positifs. Il faut que cela parte d'eux, qu'ils contribuent, qu'ils partagent des compétences, qu'ils aident quelqu'un d'autre. Si vous dites : « viens pour le café du matin ! » Ca ne marchera pas. Si vous dites [...] « est-ce que vous pouvez aider quelqu'un ? » Il faut que vous enleviez les mots tels que « solitude » même si c'est votre objectif final. Il ne faut pas y faire référence. Donc c'était très intéressant et c'est ce que nous avons fait ». <sup>347</sup>

Cette expertise s'explique par le recrutement de nouveaux profils venant du milieu du vieillissement.

Certaines activités restent centralisées

En Angleterre, une partie des activités sont donc réunies au sein d'une direction spécifique, ce qui permet l'échange entre les membres de l'équipe autour des questions de vieillissement. Cependant, l'accompagnement social individuel et les travaux techniques restent centralisés et généralisés à l'ensemble du parc.

Un bailleur de petite taille, avec une offre spécifique limitée pour seniors, a développé une politique senior volontariste ces dix dernières années et a créé un nouveau service pour l'accompagnement des locataires âgés. Ce service, monté de toutes pièces, regroupe 4 personnes qui créent de nouveaux projets à destination des seniors, recherchent de nouveaux financements et animent des événements. On retrouve des similitudes avec ce qui est proposé dans les résidences d'habitats spécifiques, mais à l'échelle des quartiers, selon une approche d'habitat-quartier. Dans le cas de ce bailleur issu d'un *Stock transfert*, les quelques *scheme managers* présentes ne dépendent pas du service pour *older people*, mais sont considérées de la même manière que les *housing officers* du parc général.

*La peur de mélanger les équipes : la mise en concurrence des ressources*

Une division s'observe entre le service spécialisé pour l'habitat seniors et les autres directions du bailleur. Ainsi, au sein des trois bailleurs avec des services spécifiques, la *wellbeing team* paraît avoir peu de contact avec les équipes de développeurs malgré des

---

<sup>347</sup> "we've got our Monday man cave now. And what we learned was we did teach us men do like to engage differently. And you had to be really careful about the language you used when you were trying to engage men, you had to be very positive. It had to be around them, make it a contribution, sharing skill, you know, helping somebody else if you said, you said, you know, come along to the coffee morning, right? No way. If you said, can you share your skills? Can you help somebody else? Could you have to turn away from using words like loneliness, even though that was what your end game was, couldn't reference that. And so it was that was really interesting just so we did." (directrice du service habitat seniors d'un bailleur anglais)

fonctions similaires. Au cours des entretiens, les responsables des directions seniors ont été interrogées sur ce phénomène qui le justifie par la gestion de ressources.

La directrice du service pour l'habitat des personnes vieillissantes parle de sa collègue responsable de l'animation au sein des différentes résidences :

« Elle est peut-être un peu frustrée de se sentir isolée, d'être oubliée par les équipes du développement, mais si elle était dans leur équipe, elle participerait à d'autres projets. On ne veut pas qu'elle parte. On recherche un assistant à travers le programme du gouvernement kick off. Il pourra chercher des subventions et elle pourra se concentrer sur des choses plus importantes »<sup>348</sup>.

Le travail de ces travailleuses et animatrices sociales est reconnu comme de qualité et important pour les habitants et le bon fonctionnement des résidences. Leur présence est nécessaire aux missions d'habitat accompagné et les ressources pour ce type d'accompagnement pourraient être plus importantes. Un travail plus approfondi avec le service de développeurs de quartier est vu comme un risque d'éloignement des *wellbeing team* de l'habitat pour personnes vieillissantes, de sa déspecialisation et de l'augmentation de ses missions.

Le modèle d'autonomisation des équipes, du NMP, induit un rejet de la mutualisation des effectifs et des missions par les services (Dan et Pollitt 2015; Lane 2002) de peur de perdre des ressources allouées. Cela renforce la dichotomie entre le parc familial et un parc spécialisé. Cette segmentation du parc n'a pas permis, malgré une connaissance historique des enjeux gérontologique au sein des bailleurs, une approche préventive du vieillissement de la population logée dans le parc familial.

### 1.1.3. Constat tardif du vieillissement du parc familial généraliste

En effet, le vieillissement généralisé des habitants du parc social général (au moins 30% en France et Angleterre<sup>349</sup> ne semble avoir été appréhendé que très récemment par les bailleurs anglais. Au moins trois des bailleurs étudiés n'ont analysé leur patrimoine sous l'angle du vieillissement des habitants qu'à la fin des années 2010. Le bailleur régional avec une équipe dédiée au logement des seniors et des travailleuses sociales spécialisés n'a

---

<sup>348</sup> "Maybe she is sometimes a bit frustrate to feel isolate from the development teams who forget her but if she was in their team she will be involved in other projects, we don't want her to leave. We are Surching for an assistant through the kick off program from the government (6 months internships for people without work experiences), looking for some grants for it. So she can concentrate on more 'important stuff'" (Directrice de l'habitat seniors d'un bailleur anglais)

<sup>349</sup> Les données sont manquantes pour l'Allemagne. Cependant, au regard de l'âge moyen des logements sociaux allemands, du secteur locatif dominant et de l'engagement des bailleurs allemands anciennement à but non lucratif sur les questions de vieillissement, la part de seniors dans le logement social allemand doit être similaire aux chiffres français et anglais, voire supérieure.

identifié qu'en 2019, à travers un diagnostic de patrimoine, que plus de 50% des locataires du parc familial avaient plus de 50 ans. La Responsable de la direction habitat des personnes vieillissantes témoigne ainsi :

« Pour être honnête avec vous, parce qu'on voit l'importance de notre clientèle, comme vous le savez, elle vieillit et nous reconnaissons son importance. Je pense aussi que nous avons commencé récemment à reconnaître. Et cela va plus loin que notre secteur de Lancashire, l'importance de bons logements pour quand on vieillit, mais aussi de logements qui vont vieillir avec vous »<sup>350</sup>.

Ce bailleur, propriétaire de plus de 30 000 logements, n'avait lors de l'entretien en 2021 toujours pas de stratégie d'adaptation réellement défini pour son parc d'habitat familial. Les adaptations des logements dans des habitats accompagnés sont facilitées, car accompagnées par les gestionnaires et les services dédiés. Les adaptations dans le parc familial dépendent des aides locales disponibles et de l'intervention des acteurs de proximité des agences. Un autre bailleur, avec un parc spécifique, ne fait pas participer ses experts de l'habitat seniors à la programmation de nouvelles résidences adaptées et encore moins lors de constructions dans le parc familial. La culture gérontologique du bailleur est contenue à certaines directions et services, ce qui provoque un retard d'adaptation du parc familial, par rapport aux bailleurs généralistes. De plus, l'institutionnalisation des pratiques et des produits de ce secteur d'habitat spécialisé complique l'apparition de nouvelles formes d'habitat.

#### 1.1.4. Transformation difficile d'un modèle standardisé et organisé

##### De nouvelles formes d'habitat limitées

Le modèle des *sheltered homes* plébiscité, depuis les années, 1960 par les communes et les bailleurs (Robinson et Wilson 2021) a été remplacé, au cours des années 2000, par le modèle de *l'extra care* dans leurs discours. Les *extra care* permettraient le maintien à domicile de plus longue durée des personnes et seraient une véritable alternative à l'habitat médicalisé. Cette forme d'habitat continue d'être construite et programmée par les communes qui la perçoivent comme la réponse au vieillissement au sein des quartiers. L'institutionnalisation des *sheltered homes* et *extra care* dans le logement social paraît laisser peu de place à d'autres formes d'habitat seniors, comme l'habitat participatif ou intergénérationnel, présent en France et en Allemagne. Si l'habitat participatif est évoqué par les responsables des politiques d'habitat de la commune de Wigan comme un projet à intégrer dans la stratégie habitat à venir, il reste associé à l'exception.

---

<sup>350</sup> "To be honest with you, because we do see the importance of customer base, as you know, it is older and we see the importance of that. I think what we've also recently started to recognize, and this is more than one of our Lancashire areas, is about the importance of not just good housing for when you get older, but housing that will age with you." (Responsable de la direction habitat des personnes vieillissantes d'un bailleur régional anglais)



« On a quelque chose qui va dans cette direction, pas loin du centre-ville. C'est à Sweet Equity. Il y a un partenariat entre un petit bailleur et l'association de vétérans qui essaient de créer ça. C'est basé sur le terrain d'une église. Donc l'église a fait donation du terrain et ça marche plutôt bien. Bon, cela ne va jamais nous aider à répondre à toutes nos demandes. Mais c'est une opportunité géniale pour ces résidents qui ont des compétences, mais n'ont pas accès aux finances dont ils auraient besoin »<sup>351</sup>.

Seul un bailleur de *Greater Manchester* réfléchit à l'habitat participatif à destination des seniors. En plus de l'institutionnalisation de ces deux formes d'habitat social au sein des politiques locales d'habitat, le défaut d'autres formes d'habitat social pour personnes vieillissantes s'explique par une absence de culture locale pour des formes d'habitat dits alternatives. Les acteurs de l'habitat interrogés connaissent des exemples d'habitats intergénérationnels et participatifs sur d'autres territoires qu'ils trouvent intéressants. Les acteurs locaux ne jouent pas le rôle de traducteur et de passeur comme la commune de Dortmund a pu le faire et il n'y a pas d'essaimage de ces modèles. La situation pourra évoluer dans les années à venir à l'exemple de Wigan qui a inscrit les « community-led housing » dans sa stratégie d'habitat de 2020.

Extrait de la stratégie d'habitat de la commune de Wigan de 2020 :

*“Maximize niche funding opportunities : for example for self-built or community-led housing to support a small but potentially growing appetite among Wigan Borough residents”*

“Développer des opportunités financières par exemple pour l'auto-construction ou l'habitat autogéré et ainsi soutenir l'appétit faible, mais qui se développe pour ce genre d'habitat des habitants de Wigan”

Wigan Borough Housing strategie: <https://www.wigan.gov.uk/Docs/PDF/Council/Strategies-Plans-and-Policies/Housing/Wigan-Housing-Strategy-Nov-2020.pdf>. Page 27. Vue le 20/03/2020

Ou encore dans la stratégie d'habitat de Bury en 2021 :

Extrait de la stratégie d'habitat de la commune de Burry de 2021 :

*“in addition, we will consider how we might support access to a range of options for sharing. These might include:*

- *Shared lives plus*
- *Homeshare and supported lodgings*
- *Cohousing or Co-living schemes*

---

<sup>351</sup>“ And we've got something at something going on in these direction from er not far from the from the town centre, which is based on sweat equity. And there's a partnership between a small housing association and our Veterans HQ to try and get that off the off the ground. It's based on church land. So the church of, um that donated the land and that that's going really well. So it's never going to help us help us cope with, like, really overarching demand. But it's an amazing opportunity for some of the residents who've got skills but maybe don't have access to the finances that they need them themselves” (Responsable de la politique habitat d'une commune anglaise)

- *Cooperative living*
- *Tenant Management Organisations*
- *Community Land Trust.*

« Nous réfléchissons également à la manière dont nous pouvons soutenir les formes d'habitats partagés. Cela inclut : Shared lives plus, habitat partagé et appartement avec supports, cohousing, logement coopératif, organisation d'habitat social autogéré et les organismes de foncières solidaires. »

Bury Housing Strategy April 2021: <https://www.bury.gov.uk/asset-library/bury-housing-strategy-executive-summary-april-2021.pdf>. Page 31, Vue le 20/03/2020

Enfin, le modèle économique et les conditions d'attribution du logement social pourraient également être un frein à leur développement. Cependant, les échanges avec les représentantes du bailleur et un partenaire du *Ageing Hub* de *Greater Manchester* viennent atténuer l'argument économique et juridique dans l'absence de formes d'habitat alternatif. La responsable de la stratégie senior d'un bailleur anglais explique ainsi :

« On est vraiment au tout début à regarder le modèle de co-housing. Oui. Mais je sais que dans le principe cela devrait fonctionner, et nous allons trouver un moyen que cela fonctionne. »<sup>352</sup>

En effet, pour elles l'enjeu serait secondaire par rapport au modèle à développer et n'expliquerait donc pas l'absence d'habitat participatif sur le territoire de *Greater Manchester*.

#### Adaptation difficile aux nouveaux standards

La spécialisation d'une partie du parc de logement social anglais aux 55 ans et plus interroge son adéquation dans les années à venir avec le public qu'il souhaite toucher. En effet, comme nous l'avons vu dans le chapitre 8, les standards d'adaptation et d'accessibilité évoluent. Les *sheltered homes* construits dans les années 1980 ne correspondent plus aux standards actuels. Si les résidents accompagnées des décennies précédentes acceptaient la présence de marches au sein des locaux, ce n'est plus le cas aujourd'hui. L'environnement des résidences participe également à leur attractivité. Ainsi, la directrice de l'habitat seniors d'un bailleur de Bolton évoque lors d'une visite de terrain la difficulté de louer une résidence à proximité d'un axe routier de la ville. Elle provoque un sentiment d'insécurité auprès des habitants âgés, alors que les résidences à proximité de parcs sont appréciées pour leur calme, malgré leur distance aux services. Les besoins et attentes des publics évoluent. Cependant, l'attribution à un autre public du logement social nécessite son dé-conventionnement (ou dé-spécialisation) préalable par la commune et l'État.

---

<sup>352</sup> « And it might be, but I don't know this is what it was. So we're right at the very beginning of looking at co-housing model. Yeah. But I know in its purest sense how it should work, and we're going to have to find a way you say making that work within » (Responsable de la stratégie seniors d'un bailleur anglais)

En résumé, la structuration de bailleurs sociaux anglais autour d'un segment indépendant d'habitat social pour seniors, leur a, à la fois, permis de développer une véritable culture gérontologique au sein de services spécialisés sans permettre, pour autant, d'anticiper le vieillissement de la population du parc familial. Les locataires familiaux vieillissants apparaissent comme les oubliés de ces stratégies. Les politiques de modernisation et d'autonomisation (Malpass et Victory 2010) des bailleurs ne favorisent pas les échanges de pratiques et la diffusion du savoir gérontologique au sein de l'ensemble des organismes.

### 1.2. *En France et en Allemagne, des logements réservés, mais au sein d'un parc familial généraliste*

À la différence de ces bailleurs anglais, les bailleurs allemands et français n'ont pas de directions dédiées à l'habitat des seniors. Des équipes de quelques personnes peuvent s'occuper de leur développement et de l'accompagnement des locataires, mais rarement de la gestion de ces habitats spécifiques. La concentration de ces bailleurs exclusivement sur l'habitat familial s'explique par la présence sur le secteur de l'habitat accompagné, d'autres acteurs de l'accompagnement des publics âgés par l'habitat. Il s'agit des gestionnaires des foyers-logements en France comme des associations ou des Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS) et les *Wohlfahrtsverbände*<sup>353</sup> en Allemagne (voir chapitre 4). Les bailleurs français et allemands souhaitent par leur stratégie senior cibler les locataires vieillissants de leur parc familial. Les nouveaux services et habitats sont proposés par des équipes intervenant majoritairement dans le parc généraliste. Ces nouveautés ont pour objectif d'être diffusées au sein de ce dernier. Ils souhaitent une segmentation de l'offre senior de manière diffuse au sein du parc familial. Nous expliquons ce deuxième type de stratégie en présentant tout d'abord leur positionnement vis-à-vis du parc spécifique ciblé sur les seniors avant de revenir sur leur stratégie d'adaptation et de développement d'habitat adapté.

#### 1.2.1. Un parc spécifique senior limité et à la marge du secteur d'habitat social

Des bailleurs généralistes français anxieux :

Les bailleurs sociaux français sont, depuis les années 1970 (voir chapitre 1), définis par la loi comme des acteurs responsables de la construction des hébergements pour personnes vieillissantes (foyers-logements puis résidences autonomie ou même résidences médicalisées) (Argoud 2011; Capuano 2018). Cependant, la gestion au quotidien de ces lieux d'habitation revient à des acteurs du médico-social. Ils ont des agréments d'intermédiation

---

<sup>353</sup> Au nom du principe de subsidiarité appliqué en Allemagne ces organisations sociales et de soin à but non lucratif proposent un accompagnement social et médical sur l'ensemble du territoire allemand. Elles s'adressent à l'ensemble des citoyens et se sont spécialisées dans l'accompagnement des plus vulnérables, dont les personnes vieillissantes (Schmid 2021)

locative qui leur permettent d'associer des frais de fonctionnement et de services aux frais d'hébergement ou loyers des résidents. La structure gestionnaire paie un loyer global au bailleur. Les bailleurs français sont, à la différence des bailleurs anglais, absents au quotidien de ces résidences. Le manque de vision sur la situation est peu apprécié par les bailleurs qui reprochent aux gestionnaires de ne pas assurer les coûts et l'entretien dont ils ont la responsabilité et inversement.

Le directeur de la construction d'un bailleur réagissait à notre question à savoir s'ils souhaitaient continuer à construire de l'hébergement pour personnes vieillissantes :

« Non ! Alors pourquoi ? Parce qu'on s'aperçoit que, pour moi, c'est un autre corps de métier. Aujourd'hui, on est également dans le milieu médical. De plus en plus, les EHPAD doivent être équipés de cellules Alzheimer, c'est un classement bien spécifique. [...] Bon, et après, derrière, ce n'est pas simplement construire. Après, il faut suivre et en faire plus ou moins la gestion et répondre aux différentes sollicitations. Surtout qu'on s'aperçoit également que, en plus, les CCAS ont moins de budgets pour entretenir leurs bâtiments. Donc, le budget pour eux en priorité c'est le corps médical. Et voilà on est de plus en plus sollicité parce qu'il y a un manque d'entretien de nos bâtiments. Et avec les années, donc, on a préféré, je dirais, ralentir ce sujet d'établissements spécifiques. »

L'évolution des ressources dont disposent les gestionnaires peut être une source d'inquiétude pour des bailleurs qui ne sont pas habitués à construire des résidences avec la diversité de financements des acteurs du secteur associatif. Comme nous l'avons vu précédemment, les services de programmation des bailleurs ont des financements importants sur plusieurs décennies qui stabilisent les opérations, sans faire appel à des fonds inférieurs à 5 000 euros. À l'inverse, une association ne refuse pas de subvention de 1000 euros. De plus, son fonctionnement intègre la recherche de financements au fur et à mesure de la vie du projet. Les financements publics actuels ne vont pas nécessairement durer comme le montre l'évolution constante de la législation (M. Bresson et Messu 2014).

Dans le cadre de l'habitat pour personnes âgées, les bailleurs français s'inquiètent de la perte d'autonomie avancée des habitants qui représente à leurs yeux des besoins en adaptation et un risque juridique de requalification des résidences en Etablissements Recevant du Public (ERP). Cette catégorie de bâtiments sort de la législation du CCH et les attentes augmentent en termes de sécurité incendie<sup>354</sup>. Ce changement de législation, qui a eu lieu en 2003, a entraîné la cession d'une partie du parc par les bailleurs à des acteurs spécialisés. Les stratégies, suivies par les bailleurs, tendent à réduire les risques pour les organismes et non pour les habitants pour qui le bâti inadapté ou un déménagement pourrait représenter un risque (Bourgeois 2017).

Ce parc spécifique demande une gestion différente aux bailleurs français. Des "agences spéciales" sont créées pour gérer et programmer l'intervention dans ce parc. Une directrice

---

<sup>354</sup> Pour plus de détails voir chapitre 1.

régionale de la gestion locative parle « de l'agence spé' » en charge de « tout ce qui est spécifique. Bon, hormis les logements étudiants, les Crous. Sinon, bien souvent, on attribue à des assos qui, derrière, louent ». Les bailleurs français réagissent différemment à ce parc spécifique. Un bailleur a cédé l'ensemble de son parc spécifique à une filiale dédiée de son groupe. Cela correspond à des tendances nationales avec la création par Action Logement d'une filiale, Eneal, qui rachète les hébergements auprès des bailleurs et collectivités territoriales<sup>355</sup>. Les bailleurs dépendants des collectivités territoriales continuent, eux, en général, à construire et gérer de l'hébergement spécifique à la demande de celles-ci. Le bailleur départemental étudié est ainsi propriétaire d'une dizaine d'hébergements et EHPAD.

Ce retrait des bailleurs français de l'habitat des seniors paraît à la fois piloté par la politique nationale française en leur refusant la gestion des habitats nécessitant des compétences spécifiques et lié à leur volonté d'assumer un positionnement d'acteur de l'habitat et de la construction. Cela a eu pour conséquence leur non-intégration aux réseaux locaux des politiques vieillesse (Argoud 2011). La question de l'habitat des seniors était réservée aux structures gestionnaires, identifiées par les acteurs locaux comme les interlocuteurs et experts de ces questions. On observe une évolution des positionnements et une participation de plus en plus fréquente des bailleurs aux réseaux locaux de gérontologie ou aux discussions sur l'habitat des personnes âgées dans le cadre des politiques d'habitat. Cela s'explique comme nous l'avons vu dans le chapitre 6, à la fois, par une prise en compte des acteurs de l'habitat des enjeux du vieillissement, par la recherche de partenaires des réseaux gérontologiques et enfin, par le changement d'image des bailleurs.

Des *Wohlfahrtsverbände* allemandes spécialisées dans l'accompagnement et l'hébergement des seniors



68 Dortmund, 11/08/202, MIR. Exemple de complexe de logements indépendants pour seniors, accueil de jour et hébergement médicalisé

<sup>355</sup> Eneal : <https://www.eneal.fr/notre-offre>

En Allemagne les *Wohlfahrtsverbände* sont des acteurs centraux de la politique gérontologique allemande qui proposent à la fois des services *de care*, soin, conseillent et gèrent des habitats spécifiques pour seniors. Ainsi à l'échelle nationale, les *Wohlfahrtsverbände* détiennent près de 105 000 hébergements et un tiers des établissements médico-sociaux allemands (Schmid 2021)<sup>356</sup>. Leur expertise historique légitimise leur place dans l'habitat senior. Tout comme les bailleurs français, les bailleurs allemands reconnaissent la spécificité du travail d'accompagnement de publics vieillissants et du *care* qui ne correspond pas à leur activité, et nécessite des spécialistes. Un directeur général justifie de payer le service d'accompagnement aux habitants âgés sous-traité à la Diakonie « parce que nous pensons que nous ne sommes pas assez compétents pour proposer [nous-même] le service »<sup>357</sup>. La création de la *Pflegekasse* dans les années 1990 et l'ouverture du secteur du *care* au secteur marchand a permis le développement et l'apparition de nouveaux acteurs privés, ce qui complexifie et sature le secteur. Les bailleurs allemands souhaitent comprendre ce champ en évolution afin de développer des partenariats sans pour autant avoir besoin de changer leur fonctionnement.

Ainsi, en France et en Allemagne, si une partie du parc de logement social est réservé aux personnes vieillissantes, cette activité est à la marge du secteur. Les bailleurs français et allemands semblent réticents à son développement et ses activités. Les bailleurs français ne contrôlent pas l'ensemble des normes juridiques et de fonctionnement qui régissent ce segment et préfèrent limiter les risques qu'il pourrait représenter. Les bailleurs allemands, eux, reconnaissent la légitimité d'autres acteurs sur ce champ. Dans les deux pays, ils développent des stratégies seniors en tant que gestionnaires d'un parc d'habitat généraliste qui n'est plus adapté à une partie de ses habitants.

Nous regardons maintenant en quoi, le développement d'espaces communs, au sein des résidences, en tant qu'éléments des nouvelles formes d'habitat social et supports au lien social rentre en opposition avec le financement très institutionnalisé de ces bailleurs.

### 1.2.2. Des modes d'habiter qui changent et interrogent les modèles de financement du secteur

L'activité de construction des bailleurs sociaux repose sur des programmations prévisionnelles des coûts d'investissement, mais également de gestion et d'entretien sur des dizaines d'années. Leur activité est financée par des subventions, prêts publics et privés importants inscrits dans la durée (15 à 40 ans) leur permettant ce double rôle de constructeur et gestionnaire. Ainsi, les activités dépendantes des fonds publics, d'appels à projets et de subventions limitées dans le temps sont considérées comme des risques pour les acteurs de

---

<sup>356</sup> Pour plus de détails voir chapitre 4

<sup>357</sup> „Zusammen mit dem Partner wird bezahlt, auch den Partner, der das für uns macht. Und weil wir glauben, dass wir nicht kompetent genug sind, selbst auf die Beine zu stellen“ (Directeur d'un bailleur allemand)

la construction qui ne peuvent pas en contrôler chaque étape. Un espace construit sans fonction dédiée ou d'usagers responsables rebute les bailleurs, qui ne peuvent pas contrôler l'ensemble du processus. Ils associent l'éventualité à un risque de vacance, de mauvais usage et de troubles donc à un risque financier.

Pour un chargé de programmation d'un bailleur français, le repose ainsi sur le difficile financement des salles communes et de leur utilisation future : Il « faut financer et faire vivre les salles et cela revient à 50 000 euros ! c'est indécent ! On ne veut pas faire payer les locataires ! ». Il n'a dans son calcul pas intégré le modèle de financement des associations. Il reporte l'amortissement de la salle sur les loyers des locataires. Cette réticence s'explique, entre autres, par le non-usage des Locaux Communs Résidentiels (LCR) que les bailleurs ont dû construire dès les années 1980 et qui ont été très peu utilisés. Pourtant, une responsable de développement d'une association avec laquelle le bailleur travaille détaille, durant un autre entretien, ses nombreux financements pour financer un habitat inclusif et ses espaces communs :

« [...] On attend, on espère que l'AVP va pouvoir un peu plus... Là, on parle de fonctionnement. Ensuite en investissement. Donc, les murs de l'habitat, il faut aussi les payer. Donc là, c'est le Conseil départemental du Nord qui a investi 70.000 euros, plus 25.000 euros de la Fondation Crédit Agricole Nord de France. Plus c'est un petit plus de mécénat de Ramerie qui est une entreprise de construction, ici sur Valenciennes. On est toujours sur Le Conseil départemental du Nord. J'ai fait une demande à la Fondation du Nord pour l'investissement voilà. Et puis, après quelques petits trucs privés que j'ai cherché à droite, à gauche, quand je vois un petit appel à projets qui sort quoi. Je passe beaucoup de temps sur les subventions. Peut-être 50% de mon temps. »

Ces ressources ne sont pas institutionnalisées dans le parc familial malgré une baisse des ressources. Si la recherche de petites subventions fait partie du travail des *wellbeing teams* des bailleurs spécialisés anglais, ce n'est toujours pas le cas des bailleurs généralistes. Cela complique le travail avec des gestionnaires d'habitat spécifique, tout comme la construction de nouvelles résidences avec des espaces communs. Afin d'assurer le financement des espaces communs et leur modification en cas de non-utilisation, la NRW.BANK permet aux bailleurs de financer les espaces communs à partir de leurs crédits à taux réduits. Ils peuvent reporter l'amortissement des espaces sur les loyers des locataires, sous condition que ces espaces soient transformables en logement social, en cas de non-utilisation (NRW.BANK 2023b).

Après avoir regardé en quoi les nouvelles formes d'habitat et la construction d'espaces communs rentraient en conflit avec un modèle de financement très standardisé de ces acteurs, nous nous intéressons maintenant aux stratégies d'adaptation de ces propriétaires-gestionnaires de parc familiaux.

### 1.2.3. Des stratégies d'adaptation du parc pour en faciliter la gestion

La maintenance des logements du parc s'organise autour d'interventions régulières pour contrôler, réparer et changer les équipements. Ces interventions sont orchestrées selon des processus similaires entre les organismes, quels que soient le pays et le type de stratégie seniors adoptée. Les travaux sont planifiés sur une dizaine d'années afin d'étaler et prévoir les dépenses. Ces travaux peuvent être de l'ordre du changement de composants, de mises aux normes actuelles de l'habitat, comme en Angleterre avec les *decent home standards*, ou encore des travaux d'isolation, de rénovation énergétique ou d'accessibilité.

Nous avons vu dans le chapitre 7 que des logements familiaux pouvaient être adaptés au vieillissement suite à l'intervention du bailleur. Si ces transformations ou adaptations font suite à la demande d'un habitant, on parlera d'adaptation à la demande. Dans le cas d'adaptations inscrites par le bailleur dans son programme de travaux, on parlera d'adaptations programmées. Avant la réalisation de ces travaux, différents acteurs au sein des bailleurs et de leurs partenaires interviennent selon des procédures similaires que nous allons détailler. Des organismes peuvent réaliser à la fois des adaptations à la demande et des adaptations programmées.

#### Les limites de l'adaptation à la demande

Les adaptations à la demande sont déclenchées après demande des locataires âgés. Ces personnes font part de leur besoin directement au bailleur ou s'appuient sur les services sociaux locaux. Les besoins en adaptation doivent être justifiés par un acteur de la santé ou du *care*. Ainsi, les bailleurs français demandent un certificat médical aux locataires, les bailleurs anglais font intervenir les ergothérapeutes des communes pour réaliser des diagnostics et les bailleurs allemands attendent des locataires qu'ils aient droit aux aides à l'amélioration de l'habitat de *la Pflegekasse*<sup>358</sup>. La reconnaissance de la perte d'autonomie des locataires permet l'accès à des financements dédiés listés dans le tableau suivant. La réalisation des travaux est généralement conditionnée par la présence d'aides individuelles ou d'aide à l'amélioration du bâti comme nous avons pu le voir dans le chapitre 8 et le résumer dans le tableau suivant.

35 Tableau des principales aides financières à l'adaptation du parc de logement à la perte d'autonomie

données issues du (Drees 2015; Bundesministerium für Gesundheit 2020) et de (Gov.UK 2022) et (André et Ille-Roussel 2021):

|                   | France  | Angleterre                             | Allemagne   |
|-------------------|---|--|---|
| Aide individuelle | CARSAT : « habitat et cadre de vie » jusqu'à 3500 euros | Disability Facilites Grants<br>Jusqu'à | Pflegeversicherung :<br>Jusqu'à 16 000 € pour tous les travaux d'accessibilité d'un |

<sup>358</sup> Wohnumfeldverbessernde Massnahmen



|                               |  |         |  |
|-------------------------------|--|---------|--|
|                               | APA : plan d'aide adaptation des logements               | £30 000 | logement   |
| Aide à l'amélioration du parc | Abattement TFPB (60 000 euros utilisés par an en France) |         | KfW : Kredit Kredit für den Abbau von Barrieren, mehr Wohnkomfort und besseren Einbruchschutz – crédit à l'amélioration de l'habitat d'une valeur maximale de 50 000 € |

*Des adaptations qui nécessitent une analyse des besoins*

Les demandes sont réceptionnées par les acteurs de proximité qui les transmettent aux personnes internes chargées de contrôler le besoin et du diagnostic. Historiquement, ces premières visites sont effectuées par des techniciens ou responsables de gestion locative, mais elles sont de plus en plus réalisées par les responsables de l'accompagnement social. Dans le cas anglais, où l'intervention d'ergothérapeutes municipales est nécessaire, ils ou elles sont accompagné.e.s de techniciens ou responsables de secteur du bailleur. Un binôme technicien et accompagnant social est également courant, signe d'un changement de pratique et de culture d'entreprise. L'accompagnement et l'écoute des besoins individuels des personnes vieillissantes sont intégrés aux fonctionnements des services généralistes. La validation des travaux dépend des stratégies d'entretien et gestion du parc, du montant des travaux et des fonds disponibles.

*Des adaptations qui nécessitent d'être validées par l'organisme*

Les accompagnateurs sociaux allemands et anglais soutiennent les locataires dans leurs démarches de demandes d'aide individuelle. Les bailleurs français mettent, eux, en place des comités d'adaptation (3 bailleurs sur 4) pour jauger de la légitimité des travaux. Ces comités d'adaptation regroupent plusieurs fois par an des responsables techniques, des gestionnaires, les accompagnants sociaux, des acteurs du terrain et du siège et dans certains cas des membres du Conseil d'Administration et des représentants d'associations de personnes en situation de handicap.

Un responsable du patrimoine présente dans un entretien le fonctionnement de la commission :

« Donc elle est composée, cette commission, de différents services. Il y a moi, il y a le territoire, il y a la direction financière. La direction technique qui réalise les travaux et également des associations, des représentants locataires et des associations relatives au handicap. Voilà donc on statue, dossier par dossier. On statue. Donc forcément une personne qui demande. Je vais donner des exemples : Une personne âgée de 70 ans qui demande la motorisation de ses volets roulants dans son logement, dans un logement type 2 de plain-pied, on y va, on y va ! On accède à sa demande. A contrario, Un couple, un couple de 60 ans qui sont tous les deux dans un logement de type 5 à étage et qui demandent le remplacement de la baignoire par une douche à l'étage. Ça n'a plus trop de sens. Dans ces cas-

là ». [En amont les demandes sont] « centralisées par la secrétaire du territoire et après, elle se rapproche de moi. Moi, je, je mouline tout ça avec les données patrimoniales que je vous ai évoquées. TFPB ventes, étage, typologie. Voilà, je formule, je formalise la sous ou sur-occupation. Puis et puis après, on passe on repasse la synthèse de tout ça en commission pour que tout le monde soit au courant des données principales. Et on statue définitivement lors de la Commission. »

Ces commissions décident du bien-fondé des travaux pour la personne selon l’imaginaire du « bon locataire » et « du bon vieux » et pour l’organisme. Une fois les travaux acceptés, ce sont les techniciens de proximité qui les suivent. Ils peuvent faire intervenir les ouvriers internes du bailleur si une facturation de la prestation est possible ou ils coordonnent l’intervention d’ouvriers extérieurs, généralement présélectionnés à travers des contrats-cadres.

#### Le loyer final comme *condition*

Une fois les travaux réalisés, les loyers pourraient, selon la législation, être augmentés à condition de rester sous les plafonds autorisés. Le dégrèvement de TFPB permet, actuellement, aux bailleurs français de couvrir l’ensemble des frais sans augmenter les loyers. Les bailleurs anglais ont une marge de manœuvre très faible concernant leurs loyers et mobilisent pour cela un maximum d’aides individuelles. Les bailleurs allemands, eux, augmentent généralement les loyers après des travaux d’adaptation, compliquant le respect des plafonds de loyers (à 8€/m<sup>2</sup>) (NRW.BANK 2023b). Certains bailleurs allemands refusent donc ainsi l’adaptation des logements conventionnés.

Une co-responsable de la politique senior d’un bailleur allemand présente les étapes du processus d’adaptation et l’acceptation ou non de l’adaptation :

«[après] l’analyse de l’existant, le technicien du bailleur peut dire combien les travaux coûteraient sur la base du devis de l’artisan. En interne, les loyers sont calculés pour savoir leur prix final et on voit si on dépasse les plafonds du conventionnement, si on veut. Et au plus tard à ce moment, on doit dire au locataire que l’on ne peut pas faire la transformation parce que cela augmenterait trop le loyer d’un logement social »<sup>359</sup>.

Un directeur de la gestion locative d’un autre bailleur allemand contourne cet obstacle en remboursant les crédits restants pour pouvoir augmenter les loyers par la suite.

---

<sup>359</sup> "So erst dann, wenn die entsprechende Bestandsaufnahme erfolgt ist, kann der sowohl der Techniker mit dem Kostenvoranschlag des Handwerkers sagen Das macht die Summe X aus. Und in unserem Hause bei der Berechnung der Miete würde dann rausgerechnet, wie viel höher wäre die Miete. Und dann sieht man ja, ob man da die Hürde der Bindung reißt. Wenn man so will. Und spätestens dann müssen wir mit dem Mieter kommunizieren und sagen Wir können diese Umbauten leider nicht machen, weil das in der öffentlichen geförderten Wohnung den Mietpreis zu hochtreiben würde." (Responsable d’une stratégie senior d’un bailleur allemand)

« On ne peut pas rénover que la moitié d'une salle de bain, aussi quand il y a des obstacles, pour des raisons économiques. On résout cela dans certains cas en terminant le conventionnement plus tôt et ainsi nous pouvons rénover l'appartement ». <sup>360</sup>

L'adaptation au cours des 20 dernières années des logements au cas par cas, selon les besoins des personnes et les ressources disponibles, ne permet pas aux bailleurs de connaître les caractéristiques de leur offre de logements adaptés. Les pouvoirs publics et financeurs anglais et français attendent des bailleurs qu'ils identifient, flèchent et réservent ces logements aux personnes qui pourraient être en perte d'autonomie. Les bailleurs français doivent, dans le cadre de leur programmation de travaux, répertorier les logements adaptés selon leur niveau d'accessibilité. Les bailleurs anglais peuvent avoir accès à des fonds supérieurs de DFG de la part des communes <sup>361</sup> à condition de relouer le logement adapté à une personne en perte d'autonomie par la suite (Gov.UK 2022). Les bailleurs allemands, plus libres dans la gestion de leur parc refusent de flécher les logements afin d'éviter la vacance.

Des stratégies d'adaptation programmée : garder le contrôle sur le parc

Afin de standardiser les travaux d'adaptation et suivre l'évolution de leur parc pour en faciliter la relocation, les bailleurs de parcs familiaux développent des stratégies d'adaptation programmée. Cette approche permet à la fois de contrôler et standardiser leurs typologies de logements adaptés, et d'en faciliter la relocation à un public considéré comme demandeur par la suite.

*Analyse du Parc*

Dans les années 2000, parallèlement à la sensibilisation des acteurs de l'habitat aux enjeux du vieillissement et à la popularisation du maintien à domicile, se développent des programmes de grande ampleur de mise aux normes et d'isolation énergétique des bâtiments du parc social. Afin de planifier ces travaux coûteux, le parc de logement est analysé en fonction de son attractivité, ses spécificités techniques et ses modes de financement. L'accessibilité des logements est étudiée en fonction : de leur étage, leur taille, leur place et la composition des ménages occupants. Les travaux sont planifiés sur le long terme. Les premiers travaux doivent assurer la sécurité, la décence puis le confort.

Une responsable du service senior d'un bailleur anglais résume les priorités ainsi :

« Tous les logements dont nous sommes propriétaires appartenaient à la mairie. Et nous avons récupéré 2700 logements après le transfert du stock. [...]. Donc les

---

<sup>360</sup> „können wir nicht die Bäder teil sanieren, also auch wenn Barrieren drin sind, wir könne aus wirtschaftlichen Gründen nicht machen. Und dann lösen wir in manchen Fällen schon vorher ab, dann enden die Bindung früher und wir können die Wohnung sanieren.“ (Directeur de la gestion locative d'un bailleur allemand)

<sup>361</sup> Le DFG est un programme national d'aides à l'adaptation des logements au handicap attribuées par les communes qui dépend des ressources disponibles de ces dernières.

dix premières années, cela consistait à mettre les logements au niveau des standards attendus par *le Decent Homes Grants* avec des toilettes dans des salles de bain, correctes, des cuisines. C'était les dix premières années et maintenant c'est bon. Maintenant, on doit créer plus de maisons adaptées au vieillissement ». <sup>362</sup>

Les bâtiments considérés comme non rentables peuvent être vendus par les bailleurs allemands ou détruits afin de reconstruire à neuf au standard actuel. Un directeur allemand de la gestion locative considère que :

« Dans la majorité des cas, on ne détruit pas les immeubles. Mais les vieux bâtiments qui ne sont pas économiquement viables de rénover, là on fait muter les locataires dans notre parc et on construit de nouveaux logements sociaux accessibles avec un certain standard » <sup>363</sup>.

Pour mutualiser les coûts des travaux à l'échelle des immeubles et rentabiliser des logements vidés de leurs habitants, plusieurs types de travaux peuvent être mutualisés. Les représentantes d'un bailleur du bassin minier expliquent que « les rénovations dans le cadre de l'ERBM <sup>364</sup> vont se faire en logements inoccupés ». Les travaux d'adaptation ont ainsi lieu



69 Dortmund, 24/08/2021, MIR. Travaux de rénovation avec pose de balcons, changements de vitre...

en même temps que des travaux de réhabilitation qui immobilisent des logements ou lors du

---

<sup>362</sup> “We all the houses that we have were owned by the City Council. Yeah. And then we took over as a stock transfer and it was two thousand and seven. I think it was. So the first ten years were all about getting the properties to decent homes Grants, get toilets inside reasonable bathrooms, kitchens. That was the first ten years and then it was okay. Now we need to create more age-friendly houses.” (Responsable de la stratégie seniors d'un bailleur anglais)

<sup>363</sup> „Also in den meisten Fällen sagen wir da nicht jedes Haus reisen wir ab. Aber also die älteren Bestände, wo es unwirtschaftlich zu sanieren. Ja, dann siedeln wir die Mieter um in unserem Bestand und bauen dort neuen, barrierefrei öffentlich gefördert mit einem gewissen Standard“. (Directeur de la gestion locative d'un bailleur allemand)

<sup>364</sup> ERBM : Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier

changement de locataires, comme nous l'avons vu avec la stratégie DogeWo21 dans le chapitre 7.

*Réalisation des travaux*

Les travaux réalisés au sein des logements et dans les parties communes doivent faciliter l'accessibilité et le déplacement dans les immeubles et logements (voir chapitre 7).

Les travaux d'adaptation ne sont réalisés que sur la partie des logements considérés comme favorables au maintien à domicile par le bailleur. Un bailleur français, candidat à la labellisation HSS®, concentre ses efforts sur l'adaptation des logements à proximité de services utiles au « bien vieillir » et dans les logements de petite taille occupés par des personnes âgées, comme le label le préconise. Un pourcentage de logements adaptés peut être défini par les bailleurs : 10% de logements accessibles pour Dogewo21, 0,5% du parc labellisé pour la SIGH. Ici aussi, l'enjeu premier des bailleurs est l'attribution des ressources entre leurs différentes activités et obligations.



70 Dortmund, 23/06/2021, MIR. Rampe d'accès après terrassement Dorsfeld-Dortmund WSG.



71 Dortmund, 17/08/2021, MIR. Ascenseur après réhabilitation DogeWo21

Ces travaux sont réalisés par des entreprises de gros œuvre contractées par les bailleurs, car nécessitant des compétences et ressources que n'ont pas les équipes de régie.

Il est à noter que les services intervenants sur les adaptations à la demande et celles programmées ne sont pas les mêmes. Les services de gestion locative sont inclus dans la partie d'analyse des besoins et des parcs en amont des programmes d'adaptation. Cependant, ce sont les services « patrimoine » ou « développement » qui s'occupent la programmation des travaux. Ces services « patrimoine », généralement au siège en « back office », sont chargés du financement des travaux, de la définition des cahiers des charges et de la recherche de prestataires. Les acteurs de terrain, responsables de la gestion locative, de

l'animation sociale et les techniciens s'occupent de l'accompagnement des habitants tout au long des travaux. Ils ont un rôle de relais entre l'organisme et les habitants et sont responsables de la relocation des habitants. Ces fonctions d'accompagnement peuvent être réalisées par des gestionnaires, des travailleuses sociales internes ou des prestataires mandatés par les organismes. Les postes de travailleuses sociales sont de plus en plus sollicités pour ces missions d'accompagnement.

*Le loyer final comme condition de réalisation des travaux*

Ces travaux sont programmés par les bailleurs et leurs coûts pris en compte dans les comptes de gestion et d'entretien des bailleurs. Ils nécessitent des investissements plus importants validés par les organes de décision : la direction et le conseil d'administration. Si les travaux d'adaptation à la demande entraînent des augmentations de loyer chez les bailleurs allemands, l'adaptation programmée des logements n'a, elle, pas de conséquences directes sur le loyer des locataires.

*36 Étapes des stratégies d'adaptation programmées des bailleurs*

| Diagnostic   | Programmation   | Suivi des travaux   |
|--|---|---|
| <p><b>Expertise du parc</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Technicien de proximité</li> <li>Gestionnaire de proximité</li> </ul> <p><b>Résumé : comparaison à l'échelle du bailleur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Chargé de réhabilitation</li> </ul> | <p><b>Programmation des travaux et de leurs budgets</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Service patrimoine</li> </ul> <p><b>Validation des budgets</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Direction et CA</li> </ul> | <p><b>Suivi des locataires :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gestionnaire ou travailleur social (interne ou externe)</li> </ul> <p>Travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Prestataire (et régie en Angleterre)</li> </ul> <p><b>Suivi des travaux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Chargé de réhabilitation ou technicien</li> </ul> |
| poste de proximité   | fonction du siège   |   |

#### 1.2.4. Une hiérarchie des métiers en fonction des finances : le siège et les agences

Dans les trois pays étudiés, l'adaptation des logements fait donc intervenir différents corps de métiers. Si dans le cas des bailleurs anglais présentés précédemment, ces fonctions sont réparties entre une direction spécifique et la direction de gestion locative, au sein de l'ensemble des bailleurs, elles se répartissent également entre le siège et les agences. L'exemple des processus d'adaptations fait apparaître une hiérarchie des activités au sein des bailleurs sociaux.

Si les adaptations à la demande sont généralement gérées par les agences du territoire qui bénéficient de budgets alloués, les travaux programmés, plus coûteux et complexes, sont pilotés par le siège. Les travaux de modernisation et réhabilitation sont dirigés par les directions centrales et la maintenance par les territoires. On observe également une politique d'autonomisation des équipes de terrain qui se voient allouer des budgets propres pour organiser et planifier les travaux sur leur territoire. Cependant, l'exemple des travaux

d'adaptation des bailleurs français montre les limites de ces politiques de décentralisation et de responsabilisation des territoires, car elles continuent à être pilotées et contrôlées par le siège. Les territoires doivent appliquer des directives conçues au siège dont les procédures sont identiques pour tous les territoires. Des frictions surviennent entre les équipes de terrain et le siège, car les travaux d'adaptation représentent une dépense en plus pour le budget limité des territoires. Les travaux sont perçus comme une mesure de modernisation du bâti relevant du siège et non, une dépense de maintenance.

#### Échanges sur la politique d'adaptation d'un bailleur du Nord :

Dans le cadre de l'enquête, nous avons assisté le 12 octobre 2021 à une réunion inter-services d'un bailleur français du département du Nord dont le but était d'échanger sur les procédures d'adaptation des logements suite à la demande des locataires.

À cette réunion étaient présents : les représentants de l'agence, la responsable d'agence, l'animatrice de territoire (en charge de l'accompagnement social), la responsable de la gestion locative et le chargé de maintenance. Du siège sont venus la responsable de gestion locative, le directeur du patrimoine et le chargé de politique senior qui pilote la stratégie senior du bailleur et animait la réunion.

L'objectif de la réunion était d'améliorer la communication et la répartition des dépenses d'adaptation entre le territoire et les services patrimoine. En effet, les travaux d'adaptation amputent les agences de ressources pour leurs travaux « d'entretien ». Les budgets prédéfinis limitent les travaux réalisables. Le recours au budget de l'agence par différents acteurs et pour différents types d'opérations complexifie leur suivi sur une année. Ainsi pour les agences, des travaux à 500€ ne sont pas de petites interventions et nécessitent d'être connus par tous, alors que ce sont de petites sommes pour le siège. En conclusion de cette réunion d'échange, une meilleure communication entre les équipes a été souhaitée pour faciliter le suivi, tout comme l'intégration de la gestion locative à la commission d'adaptation. Il a également été rappelé la possibilité d'enregistrer les travaux comme « travaux programmables » auprès du patrimoine.

Le logement social familial généraliste reste un logement de masse nécessitant une standardisation et une rationalisation des interventions techniques, mais également des procédures internes aux bailleurs. Ainsi, les bailleurs français ont standardisé et perfectionné le recours au crédit d'impôt pour financer leurs travaux d'adaptation. Le logement adapté à destination des seniors permet, selon les acteurs du logement social, la standardisation de leurs procédures en proposant une offre prédéfinie de travaux et d'équipements et en institutionnalisant leurs relations avec des financeurs, comme les caisses de retraite en France. À la différence des adaptations au vieillissement, les adaptations liées au handicap nécessitent une réponse plus individuelle aux besoins de l'habitant donc le développement de nouvelles pratiques, un recours systématique aux aides individuels et une diversification des financements pour couvrir des coûts importants.

Pour résumer, un responsable de patrimoine d'un bailleur présente la typologie d'adaptations selon eux :

« On a plutôt trois niveaux. On a vraiment une adaptation de niveau 1, ce qu'on veut vraiment orienter hand [handicap]. Donc là, on ferait. On ferait appel à un ergothérapeute, mais là c'est un autre sujet. Après, on a le niveau 2 adapté ce qu'on appelle adapté, standardisé : orientation vieillissement, perte d'autonomie. Donc, tu as un peu le package que vous évoquez : la salle de bains, barres ça c'est un peu le package dont je vous parlais barres de maintien, volets roulants, etc. Et ensuite, on a un niveau 3 qui est l'adaptation ponctuelle. C'est l'exemple que je donnais : uniquement les volets roulants ou uniquement des w.-c. surélevés ».

Pour conclure, on observe donc des bailleurs gestionnaires de logements familiaux qui, pour répondre au vieillissement des locataires, ont mis en place avant tout des procédures d'adaptation du parc existant. Ces procédures se différencient entre des adaptations sur demande des locataires et des travaux d'adaptation programmés et institutionnalisés par les acteurs. Ils ont défini des circuits de décision faisant intervenir différents niveaux hiérarchiques permettant une prise de décision. Dans ce sens et au regard des ressources mobilisées, on peut parler de stratégie de bailleurs. Si les adaptations à la demande étaient à la discrétion de l'agent de terrain, les procédures d'adaptation sont maintenant organisées et standardisées. Ces procédures s'observent également au sein du parc de logements spécifiques des bailleurs anglais. Cependant, leur niveau de standardisation reste faible et correspond à des adaptations sur demande ou au cas par cas.

L'accompagnement locatif des publics vieillissants est moins développé chez les bailleurs généralistes et familiaux que les bailleurs spécialisés, car plus récent et diffus sur l'ensemble du parc familial. Le premier type de bailleur lie ainsi une gestion spécifique à un parc fléché quand les bailleurs du second type ont développé une réponse par le bâti avant d'ajuster leur gestion locative aux habitants vieillissants. Cela traduit ainsi d'une prise en compte, certes à une plus grande échelle, mais plus tardive de la question du vieillissement. Nous voyons ainsi dans les prochains paragraphes en quoi les stratégies seniors des bailleurs touchent également leur activité de constructeurs.

#### 1.2.5. Un sujet qui touche l'ensemble des services du bailleur



À force de changement de statuts juridiques, d'évolution des structures, de fusion et de transfert de stock, il n'est plus correct de considérer la construction de logement comme la fonction historique et principale des bailleurs sociaux. En effet des *Housing associations* anglaises et les *ALMO* ont été créées pour gérer un stock construit par des communes. Cependant, la maîtrise d'ouvrage reste un aspect central de l'identité des bailleurs avec des services patrimoine qui construisent, dans le cas de nos bailleurs, une centaine de logements par an (voir tableau chapitre 1). La Direction du patrimoine est rattachée au siège et intervient sur l'ensemble des territoires des bailleurs et sur l'ensemble des typologies de parc (même au sein des bailleurs spécialisés). Le contact avec les élus et l'aspect financier de leur travail font d'eux des acteurs toujours centraux des organismes. Une directrice de la politique d'habitat d'une commune allemande témoigne avoir pour « chaque projet un interlocuteur pour l'aspect technique dans chaque entreprise tout comme un interlocuteur pour les aspects financiers et juridiques. C'est toujours ainsi »<sup>365</sup>. Les directeurs de la construction sont les numéros deux des organismes. En Allemagne, les directeurs d'organismes affichent leur formation d'architecte ou d'ingénieur dans les documents officiels (photos de la signature d'un directeur). En Allemagne toujours, un directeur adjoint (Prokurist) est généralement issu



Dipl.-Ing. Architekt Gisbert Schwarzhoff  
– Geschäftsführer der WSG –

72 Extrait du rapport d'activité du bailleur WSG de 2018 avec la signature du directeur précisant sa qualité d'architecte

de la Direction du patrimoine. Les salariés d'organismes font, toutefois, part d'un changement, en cours, de culture au sein des bailleurs avec un recentrage sur la gestion locative et des approches plus transversales. Le directeur d'un bailleur français raconte en entretien :

« Là, le cœur du réacteur, c'est la gestion locative. Ils ne font pas tous

les Kakous, alors c'est normal parce que bien souvent, à la construction, on avait des ingénieurs, comme je suis [moi-même] dans ce domaine-là et il n'y avait pas de gestion locative. Souvent, les personnes de la maîtrise d'ouvrage devenaient les directeurs généraux des sociétés. Donc, par nature, un peu de fidélité à son ancien métier. Il y a une valorisation qui était faite. Mais bon, on s'est aperçu qu'il y a eu quand même.... J'ai dû faire encore des erreurs, mais nous, nous avons fait beaucoup d'erreurs de stratégie en construisant sans forcément tenir compte du besoin qu'il y avait sur le secteur”.

Il y a de plus en plus d'échanges inter-directions et les retours de la gestion locative et des experts du vieillissement sont pris en compte dans les nouveaux programmes sans pour autant être systématiques. La réalisation d'un projet de construction nécessite l'intervention

<sup>365</sup> „Aber es ist schon so, dass wir für jedes Projekt einen Ansprechpartner für den technischen Bereich in jedem Unternehmen haben und eine Ansprechperson für den rechtlichen und finanziellen teilhaben. Das ist schon immer eigentlich geteilt » (Directrice du service habitat d'une commune allemande)

de différentes directions et d'échanges réguliers comme l'exemple d'un bailleur français, le montre.

Les différentes étapes préalables au développement d'un habitat spécifique au sein d'un bailleur français :

- 1) Rencontre entre l'association et le chargé de projet habitat spécifique : création d'une convention de partenariat
- 2) Validation de la convention par le service juridique
- 3) Commission d'engagement des investissements par le CODIR
- 4) Travail d'équilibrage de l'opération par la direction financière
- 5) Consultation des partenaires et mise en concurrence par le service marchés
- 6) Amélioration et modification du projet par le bailleur et l'association
- 7) CODIR : validation du projet et du budget

On retrouve la logique de projet avec l'intervention successive de différents acteurs tout au long des étapes de la construction.

Ainsi des bailleurs généralistes et familiaux continuent tout de même à construire des habitats ciblés pour les seniors.

Du logement spécifique pour continuer à construire

Le logement pour personnes vieillissantes permet la construction de projets de qualité en période de baisse de la construction, tout comme la possibilité de rechercher de nouveaux marchés. Ainsi, le besoin en logements adaptés devient un critère d'attribution de terrains en zones tendues, de nouvelles sources de financement au nom du maintien à domicile et de nouveaux partenariats. Les bailleurs apparaissent, par le logement pour seniors, comme des partenaires centraux de la construction pour les collectivités territoriales, comme le montrent les projets *d'extra-care* à *Greater Manchester* ou de résidences Octave sur la métropole européenne de Lille. Ils sont investis dans les projets dès les prémices et gagnent en expertise d'une réalisation à l'autre. Le logement seniors est également l'occasion de montrer la qualité et la connaissance du bâti des bailleurs sociaux, tout comme leurs innovations techniques. Le Directeur général d'un bailleur allemand présente lors de l'entretien avec beaucoup de fierté son modèle de salle de bain qui permet à chaque nouvel entrant de choisir entre une douche à l'italienne ou une baignoire. Les bailleurs sociaux sont également amenés à construire autre chose que de l'habitat comme des hôpitaux ou des établissements médicalisés pour personnes âgées. Le logement pour seniors permet ainsi aux bailleurs de continuer à construire.

Pour répondre aux attentes des collectivités territoriales et diversifier leurs offres de logements, les pôles patrimoine de bailleurs familiaux s'étoffent, tout de même, de spécialistes de l'immobilier médical et d'hébergements spécifiques. Ainsi, un bailleur français, souhaitant s'étendre sur de nouveaux territoires et répondre aux besoins des communes, a engagé un chargé de programmation venant du secteur de l'hébergement pour personnes vieillissantes et en situation de handicap. Son poste, initialement sur « l'habitat innovant », est maintenant centré sur ces missions. Il est identifié au sein de ce bailleur régional comme le spécialiste de la question et est une certaine source de fierté pour ses collègues.

Les bailleurs familiaux associent le vieillissement des locataires à un besoin d'adaptation d'un parc généraliste non conçu pour cette période de la vie. Leurs activités de gestionnaire s'organisent dans ce parc et ils ont développé, durant les dernières années, une culture gérontologique. Les attentes des communes et les opportunités de développement que représente la construction d'habitats spécifiques, dans des périodes de baisse de la construction, les incitent à développer des services spécialisés. À la différence de la première typologie, cela reste à l'échelle du service et non d'une direction et les activités de construction sont également touchées. Nous montrons maintenant en quoi les offres seniors influencent également les politiques d'accompagnement social des bailleurs.

### 1.3. Des stratégies différentes qui se matérialisent à travers les services d'accompagnement social des locataires vieillissants

L'accompagnement social des locataires vieillissants peut prendre différentes formes selon l'organisation et la stratégie des bailleurs. Il est proposé en Angleterre, comme nous avons pu le montrer précédemment, par des travailleurs spécialisés au sein des résidences pour personnes vieillissantes. En France, il est réalisé par les travailleuses sociales (Conseillères en Économie Sociale et Familiale) intervenant au sein du parc familial classique. Enfin, en Allemagne, le vieillissement de la population a déclenché la création d'activités d'accompagnement social, d'abord à destination des personnes vieillissantes qui ont été par la suite ouvertes à l'ensemble des locataires.

#### 1.3.1. Une action sociale spécialisée en Angleterre

En Angleterre, des travailleuses sociales sont intégrées aux directions spécifiques pour l'habitat des seniors. Elles interviennent au sein des résidences pour personnes vieillissantes afin de proposer un accompagnement groupé adapté à leurs besoins. Elles ont les compétences pour identifier et suivre les vulnérabilités liées à l'âge. L'accompagnement social pour l'accès au droit ou lié à des questions financières est géré par les équipes spécialisées des bailleurs qui interviennent sur l'ensemble du parc comme nous avons pu le voir précédemment.

### 1.3.2. Une action sociale spécialisée proposée par les travailleuses sociales généralistes en France

Les bailleurs français et certains bailleurs anglais sans service spécifique pour l'habitat des seniors organisent l'accompagnement social des locataires âgés par leurs travailleuses sociales et animateurs de territoires qui interviennent, avant tout dans le parc familial général. Cet accompagnement peut être réalisé par des salarié.e.s internes au bailleur ou des prestataires externes d'accompagnement social comme c'est le cas chez deux bailleurs français étudiés. Selon la taille du bailleur et le type d'accompagnement, cet accompagnement sera réalisé par différents interlocuteurs.

Les activités d'animation sociale à destination des seniors sont coordonnées par les développeurs de territoires sans nécessité de formation en travail social<sup>366</sup>. Ils sont en charge de la recherche de financements et de la mise en place d'activités. Ils ont un rôle de programmeurs des activités et font intervenir des acteurs externes pour leur réalisation ou interviennent directement sur les territoires pour animer des activités et rencontres. Une coordinatrice a ainsi développé et accompagné un projet de jardins partagés dans un quartier d'habitat. Les développeurs anglais ont, dans l'ensemble, cette double casquette. Ces acteurs de l'animation et de l'accompagnement social se voient attribuer des budgets pour l'ensemble de leurs activités ou à destination du public senior et cherchent des fonds supplémentaires. Les bailleurs français bénéficient de l'abattement de TFPB sur les quartiers prioritaires de la ville pour la réalisation d'animations et de mesures pour l'amélioration du quotidien des habitants. Cela représente un million d'euros par an pour un des bailleurs étudiés, ce qui fait de la responsable de la cohésion territoriale :

« Une femme très riche à la X! Vous évoquez la TFPB faut savoir que la TFPB n'est pas neutre, en termes d'abattement, cela représente un million quatre au niveau de la société annuellement. Si on l'étale sur l'ensemble du dispositif qui a été prolongé jusqu'à 2022 on n'est pas loin de dix millions d'euros d'abattement ».

Dans le cas de mutations des locataires vers des logements plus adaptés ou dans le cadre de programmes de réhabilitation, un service d'accompagnement social et d'animation est proposé aux locataires. Il dépend soit de la cohésion territoriale en charge de la proximité et du développement des territoires ou des services d'accompagnement social avec des CESF (Conseillères en Économie Sociale et Familiale)<sup>367</sup>.

---

<sup>366</sup> Il s'agit au sein des bailleurs étudiés d'anciennes responsables de gestion locative ou de la communication.

<sup>367</sup> En France les CESF se différencient des Assistant.e.s sociales par un accompagnement des publics vulnérables plus au quotidien quand les assistan.e.s social.e.s vont réaliser les suivis administratifs et le respect des droits/Right claiming. En Allemagne une différence similaire s'observe entre les Sozialpädagoge et les Sozialarbeiter.

L'accompagnement individuel qui s'apparente surtout au suivi des dettes, impayés et à l'ouverture des droits sociaux sera réalisé par des travailleuses sociales pour qui l'âge des bénéficiaires reste secondaire. Leur activité n'est pas associée à un public âgé au sein des bailleurs.

On observe donc des acteurs de l'accompagnement social individuel et collectif qui adaptent leurs pratiques aux besoins attendus des personnes vieillissantes. Ces salariés se voient attribuer de nouvelles missions d'accompagnement du public âgé dans le cas de demande de travaux et d'identification des besoins. Ils rentrent en contact avec les acteurs gérontologiques, se sensibilisent aux enjeux du vieillissement et se spécialisent.

### 1.3.3. Une action sociale spécialisée puis ouverte à tous en Allemagne

En Allemagne, on observe un phénomène inverse. L'accompagnement social est développé initialement pour accompagner, s'occuper (« sich kümmern ») des habitants âgés. Des travailleuses sociales, des « Kümmerinnen » (personnes qui s'occupent) sont recrutés par les bailleurs pour accompagner et rassurer des locataires vieillissants dans le cadre des travaux de réhabilitation et des demandes d'adaptation. Elles rencontrent les locataires lors des anniversaires, réalisent des événements festifs, mais accompagnent également les locataires en cas de retards de loyers, impayés ou troubles de voisinage. Elles font le lien entre les proches et le bailleur. Ces services initialement créés pour répondre au vieillissement des locataires ont été ouverts à l'ensemble des locataires afin de faciliter la gestion locative et améliorer le suivi des locataires. Une travailleuse sociale d'une coopérative d'habitat allemande explique ainsi que « ça a aussi évolué de sorte qu'on n'avait pas seulement affaire à des personnes âgées. Les plaintes touchent tout le monde, jeunes ou vieux »<sup>368</sup>. Les troubles de voisinage touchent l'ensemble du parc et la gestion du logement et des dépenses peut être difficile à tous les âges. Ainsi, dans la suite de l'entretien elle explique participer à la fois au groupe de travail de la commune sur le vieillissement et « avoir développé avec le bailleur Vivawest, la ville de Lünen et la Diakonie qui est une *Wohlfahrtsverband* un permis de louer avec plein de conseils pour les jeunes »<sup>369</sup>.

À l'inverse, d'autres bailleurs allemands refusent le développement d'accompagnement social au sein de leur organisme, se limitant à leur fonction de gestionnaire et considérant l'accompagnement social comme relevant des missions des communes. Le directeur général d'un organisme municipal a appuyé sur le fait qu'il « refusait personnellement cela [le travail

---

368 „Und das hat sich dann irgendwie aber auch so entwickelt, dass wir nicht nur mit älteren Menschen zu tun haben. Beschwerden treffen alle Menschen, jung und alt.“ (travailleuse sociale d'un bailleur allemand)

369 „Wir haben jetzt zum Beispiel mit der VivaWest und der Stadt Lünen und der Diakonie also ein Wohlfahrts Unternehmen ein Mieter Führerschein entwickelt für junge Leute mit ganz vielen Tipps.“ (travailleuse sociale d'un bailleur allemand)

social], parce que je dis que cela n'est pas la mission d'une entreprise d'habitat. L'accompagnement aux dettes de loyer est une mission de la ville »<sup>370</sup>.

Un autre bailleur limite également le rôle de la travailleuse sociale, à mi-temps et présente sur un parc de 3 000 logements dans 8 communes différentes, à l'accompagnement collectif des habitants. Pour le directeur général :

« Il faut garder à l'esprit que le travailleur social doit se rendre inutile auprès du client. Il doit pouvoir se retirer, sinon cela ne marcherait pas avec une seule personne. Notre Madame X fait ainsi. Elle fait ça dans plein d'endroits »<sup>371</sup>.

On retrouve l'idée de développeur et animateur de quartier et non d'accompagnement social personnalisé.

À travers ces trois exemples, on observe tout de même une tendance du secteur de l'habitat social à développer l'accompagnement social au sein des organismes. Les représentants des fédérations de bailleurs de logements sociaux français et allemands font ainsi part de changements de profils au sein des bailleurs. L'accompagnement des locataires seniors était réalisé par des gestionnaires avec « une fibre sociale » et maintenant des travailleuses sociales sont recrutées. Si l'accompagnement et les services proposés peuvent bénéficier et correspondre aux besoins de l'ensemble des locataires du parc social, on observe bien une spécialisation autour des seniors, influencée par l'image d'un public vulnérable et aux besoins particuliers.

De plus, on identifie deux niveaux d'accompagnement social : un accompagnement individuel à la personne afin de répondre aux difficultés sociales et financières des personnes et un accompagnement groupé sous forme d'animations, d'accompagnement afin de favoriser le lien social et activer les personnes. L'accompagnement individuel est indépendant de l'âge des personnes et les intervenants mobilisent l'ensemble de leurs connaissances du secteur social et médico-social pour trouver des solutions. La spécialisation se fait au fur et à mesure et à travers les contacts pris. Les animations de groupe à l'échelle des quartiers paraissent cibler des groupes spécifiques, dont les seniors.

Enfin, si les travailleuses sociales des bailleurs anglais et allemands interviennent et réalisent les animations au sein des quartiers, les bailleurs français ont recruté des programmeurs et programmatrices qui pilotent différents prestataires d'animation au sein des territoires. Ils développent des politiques territoriales sans les appliquer directement.

---

370 „Das lehne ich jetzt persönlich ab, weil ich sage, das ist nicht die Aufgabe eines Wohnungsunternehmens. Mietschuldberatung ist Aufgabe der Stadt.“(Directeur général d'un bailleur allemand)

371 „Aber der Hintergrund muss immer der sein. Der der Kunden, der, der der Sozialarbeiter muss sich überflüssig machen können. Er muss sich rausziehen können, denn sonst können sie es mit einer Person alleine nicht schaffen. Unsere Frau X macht das. Sie mache das zurzeit in viel Standorten.“ (Directeur général d'un bailleur allemand)

Comme nous avons pu l'identifier dans les pages précédentes, le développement de « services » par les bailleurs sociaux leur permet d'appréhender les risques de gestion différemment et passer d'une approche curative à une approche préventive. La notion de « gestion des risques » dans l'habitat social correspond à la fois à l'idée de gestion des risques de l'action publique, mais également de gestion des risques du secteur privé pour les activités de l'entreprise. Ainsi, comme l'accompagnement social des publics vulnérables et l'accompagnement financier des ménages fragilisés (Bourgeois 2013), la gestion locative spécifique pour les locataires vieillissants permet d'éviter des impayés en mobilisant les aides individuelles auxquelles les personnes ont droit et faciliter la gestion en limitant les recours. Le fonctionnement des bailleurs repose, en effet, quasi-exclusivement sur le paiement des loyers. Afin de fluidifier et d'éviter les situations d'impayés, les dégradations et coûts pour le bailleur, une approche curative de la gestion de risque se développe. Ainsi, à l'accueil des publics prioritaires est opposé la valeur du parc et son attractivité.

### *Conclusion intermédiaire*

Parmi les « services » et habitats proposés aux locataires seniors, leurs types diffèrent selon l'historique de la thématique du vieillissement au sein des bailleurs. Si l'on reprend le cas anglais. Les bailleurs, propriétaires d'un segment conséquent réservé aux seniors et composé d'une équipe dédiée, proposent des services aux locataires de ces logements ciblés. Les activités proposées sont similaires et standardisées entre bailleurs. Des cafés conviviaux, cours de gym douce, activités manuelles et artistiques sont réalisés. Les bailleurs postulent pour les mêmes types de financements. Les bailleurs familiaux généralistes proposent, eux, des « services » au sein du parc familial, comme en France et en Allemagne. Ce sont des services d'adaptation des logements puis des services d'animations. Les bailleurs familiaux sont plus enclins aux expérimentations et au recours à la domotique<sup>372</sup>. Les types de « services » sont différents, tout comme les domaines d'activité des bailleurs qu'ils concernent. Si l'animation sociale est intégrée et assimilée par la première typologie de bailleurs avec les logements accompagnés, elle est source de nouveautés et d'incertitudes pour le second groupe pour qui la réponse technique est plus facilement appréhendable. Le bailleur de Dortmund a développé sa stratégie seniors par étape. Il a commencé il y a une vingtaine d'années par adapter son parc avant de développer des services d'animation sociale à destination des seniors en lien avec des partenaires externes.

## 2. Le choix de la vieillesse comme stratégie de développement

---

<sup>372</sup> Exception faite de la téléassistance qui est institutionnalisée chez les bailleurs anglais depuis au moins les années 1990.

Les stratégies seniors des organismes de logement social, qu'elles s'organisent autour du parc généraliste ou spécifique, résultent de différents événements internes et externes aux entreprises qui viennent influencer et perturber leurs activités de gestion et de construction ainsi que leur structure. Les organismes s'adaptent et recherchent des opportunités de développement en tant qu'acteurs d'un secteur avec des caractéristiques industrielles. Ils recherchent de nouvelles ressources pour continuer à proposer des habitats de qualité. Si le contexte local et national influence le développement de stratégies, leur structuration et leur pérennité s'expliquent également par le partage de normes et de valeurs, au sein de l'entreprise et de son système. Les organismes sont structurés selon l'importance portée aux thématiques qui s'y institutionnalisent. L'histoire des entreprises, la place des offres seniors au sein des structures actuelles et le contexte local participent également à légitimer les bailleurs dans leur développement de « services » et d'habitats spécifiques.

### 2.1. Des habitats et « services » pour seniors en héritage

Le parc de logements seniors est l'héritage des politiques du logement passées et actuelles (Sanders 2006). Comme nous l'avons énoncé dans les chapitres précédents, les logements sociaux ont été construits grâce à des crédits et subventions attribués par les États et collectivités locales durant les décennies passées. Les spécificités du parc : forme, typologie, âge sont la matérialisation de choix nationaux et/ou locaux. Ils dépendent des bailleurs, de leur structure originale, de leurs actionnaires et commanditaires et/ou des collectivités territoriales locales.

#### 2.1.1. Des offres seniors : l'histoire des bailleurs

La présence, d'un segment de logements spécifiques au sein de bailleurs, s'explique par une spécialisation historique de certains d'entre eux, en particulier les *housing associations* anglaises, autour d'un public comme celui des personnes vieillissantes (Mullins 2016). Cela est par exemple le cas de *Johnnie Johnson Housing Ltd* (Johnnie Johnson Housing Ltd 2022) dans la région de Manchester. L'engagement pour l'habitat des personnes âgées de collectivités territoriales, comme les *Councils* ou les Départements en France, explique également le développement de ces offres par les bailleurs liés à ces dernières ainsi que leur répartition spatiale (Robinson et Wilson 2021).

#### 2.1.2. Des offres seniors : cadeaux des fusions et regroupements

Les transformations organisationnelles des bailleurs, ces dernières décennies suite à des fusions et regroupements, rebattent les cartes et expliquent également la présence ou l'absence de logements spécifiques pour les seniors. En France, le regroupement de bailleurs au sein de groupes nationaux a facilité les échanges de patrimoines. Ainsi un bailleur étudié, membre d'un groupe de bailleurs sociaux privés, a décidé de recentrer son activité sur son



territoire d'origine et de céder, sur décision du groupe, son parc spécifique à une filiale dédiée.

Le directeur justifie :

« Aujourd'hui, c'est qu'entre notre métier traditionnel de logement et les locataires qui deviennent dépendants et qui exigent un accompagnement médical plus important pour ce segment-là euh. On a un opérateur AX dans le groupe qui, à qui on a transféré l'ensemble de nos résidences médicales, médico-sociales, car on a considéré que c'était une activité spécialisée et qu'il fallait un véhicule dédié et donc on a cédé l'ensemble de ce patrimoine en 2018 ».

Ce bailleur n'a donc plus d'habitat spécifique pour personnes âgées à la différence du bailleur régional anglais qui suite à la fusion de différentes associations de gestion de stocks municipaux a obtenu un parc d'habitat seniors diffus de plus de 3000 logements entre Lancashire, *Greater Manchester*, Cheshire et Merseyside.

Enfin, nos travaux sur les labels ont montré que l'adhésion à un label de qualité pour l'habitat des seniors par un organisme issu d'une fusion ou l'adoption des préceptes par l'ensemble des nouvelles entités est vue comme un moyen d'unifier les pratiques internes et de partager une culture d'entreprise commune au sein des équipes (Borraz 2005b; Ille-Roussel 2020).

### 2.1.3. Des offres seniors : symboles des liens avec les collectivités territoriales

Certains bailleurs sociaux sont, par leur histoire et leur statut, liés à des collectivités territoriales que cela soit des entreprises privées, des bailleurs municipaux ou des coopératives. Cela se ressent à la fois dans les stratégies des bailleurs et les activités qu'ils développent. Ils sont liés à des territoires administratifs qui les limitent dans la construction et la production de nouveaux logements et les contraignent à adapter leurs activités à la typologie existante de leur parc. Ainsi, les bailleurs implantés sur des communes centrales très urbanisées comme Manchester City et Dortmund rencontrent des difficultés d'accès au foncier et investissent à la place dans l'animation de leurs quartiers existants. Leurs liens historiques avec des acteurs politiques ont également façonné leur bâti. La majorité du parc de logement social a été construit entre les années 1960 et 1980 par l'impulsion des communes et acteurs nationaux. D'autres bailleurs sont en charge d'un parc construit dans les années 1920-1930 et à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle pour loger les ouvriers<sup>373</sup>. Les bailleurs, propriétaires de logements anciens, comme le logement minier, sont confrontés à des travaux importants de mise aux normes des logements tout en respectant leur caractère historique. Des situations similaires sont ainsi identifiables entre des bailleurs anglais propriétaires d'anciens logements municipaux construits dans les années 1930 et le parc issu des houillères dans le Nord de la France. L'évolution des structures et les relations avec les acteurs locaux expliquent également la présence d'activités spécifiques au sein des bailleurs. Ainsi, le bailleur

---

<sup>373</sup> Trois bailleurs étudiés ont un parc datant de l'exploitation minière et des politiques municipales contre le mal logement des ouvriers des années 20- 30.

majoritaire de Bolton en Angleterre est propriétaire d'un service de téléassistance hérité de sa commune de rattachement. Il est également intéressant de noter le développement de certaines offres d'habitat ou d'activités des bailleurs locaux à la demande des collectivités territoriales. Par exemple, la Métropole Européenne de Lille (MEL) a inclus dès son premier plan local sur l'habitat (PLH), un volet vieillissement avec le développement d'un modèle d'habitat regroupé pour personnes âgées intitulé OCTAVES (voir chapitre 7). Il a été attendu des bailleurs sociaux locaux qu'ils participent à son développement. Ce modèle d'habitat a ainsi été construit par *Lille Métropole Habitat, Sia Habitat, Vilogia, Logis Métropole, Notre Logis et Partenord* qui sont les bailleurs principaux et historiques de la métropole alors qu'elle accueille aujourd'hui plus de 17 bailleurs sociaux. Cela révèle les différents types de relations communes-bailleurs analysés dans le chapitre 6.

#### 2.1.4. Des offres seniors : des opportunités législatives passées

Les politiques nationales et locales de soutien à l'autonomie ou l'habitat (alternatif) ont également favorisé le développement d'un parc spécifique durant les 30 dernières années. La création des caisses d'autonomie, ou de soin (*Pflegekasse*) en Allemagne, a vu le développement des *Pflege-WG* et des *Betreutes Wohnen* augmenter avec la prise en charge par les caisses de certaines dépenses d'accompagnement. Ainsi le *Wohngruppenzuschlag* est une majoration de 214,00 euros par mois versés aux groupes de personnes dépendantes vivant dans un habitat regroupé pour favoriser et faciliter ces formes d'habitat (Bundesministerium für Gesundheit 2022 SGB XI paragraphe 38a).

#### Exemple d'opportunités pour la construction d'espaces communs :

Les espaces communs peuvent ainsi être financés grâce à des fonds institutionnels ou par le secteur caritatif quand ils s'adressent à des publics vulnérables comme les personnes vieillissantes, ou lorsqu'ils s'inscrivent dans des démarches, défendant le vivre ensemble. Des fondations privées financent l'investissement complet ou partiel d'un espace partagé. Une commune peut également financer un espace commun au sein d'une résidence dans l'objectif d'en faire une salle communale et de contrôler son occupation. Une salle communale de la mairie de Douai se trouve ainsi en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitat social. Enfin, les Caisses de retraite régionales (CARSAT) françaises proposent aux bailleurs des prêts à la construction et à la réhabilitation des espaces partagés dans les résidences collectives. On observe ainsi plusieurs opportunités pour financer des espaces qui participent à la valorisation d'un bâti.

« On a aussi une thématique sur les lieux de vie collectifs et tout ce qui est prêts d'aide à l'investissement. Donc ça, c'est le PAI qui est en lien avec de la construction, de la reconstruction, de l'amélioration, de la réadaptation du bâti, mais aussi des équipements par rapport à ce que ce soit des bailleurs sociaux, des associations, des CCAS, etc. » (responsable service ingénierie sociale de la Carsat Hauts-de-France)

Ces standards et modes de construction et d'aménagement sont ainsi la matérialisation des financements disponibles. Les jardins partagés de ces dernières années résultent de l'allocation récente de fonds publics et privés pour l'aménagement des quartiers, le soutien à la biodiversité et au vivre ensemble.

Après avoir étudié, selon le principe de *path-dependency*, les raisons historiques qui ont pu mener les bailleurs à développer des stratégies spécifiques (Malpass 2011; Sanders 2006), nous nous intéressons maintenant, en adoptant le point de vue des institutionnalistes rationalistes (Shepsle 2006), aux éléments qui participent à leur institutionnalisation au sein des organismes et du passage de simples offres ou processus à une véritable stratégie d'entreprise.

## 2.2. Les stratégies seniors : un sujet qui plait

Comme nous avons pu l'identifier dans les chapitres précédents, l'accompagnement des aînés et le soutien au maintien à domicile sont des sujets qui font l'unanimité autant auprès des acteurs publics et des acteurs économiques qu'au sein des bailleurs. Cibler une clientèle senior est à la fois synonyme d'opportunités économiques et de devoir moral.

### 2.2.1. Des offres pour de « bons locataires »

Pour rappel, les locataires seniors sont perçus comme de « bons locataires » et de « bons clients » par les bailleurs de logements sociaux, car limitant les risques d'activité et de fonctionnement (Bagla 2003). Leur niveau de vie supérieure à la moyenne des locataires du parc social, leur rapport au logement et au loyer les rendraient moins sujets aux impayés ou aux retards de paiements. Les versements de pensions et aides sociales sont réguliers et permettent leur anticipation. Ils sont considérés comme des locataires calmes et intégrés dans les résidences qui participent à l'identité et la cohésion sociale des quartiers. Ils demandent peu et facilitent ainsi la gestion locative. Enfin, leur maintien à domicile assure des loyers sans changement de locataire et donc limite le risque de vacances et des coûts liés à la relocation. La présence longue de locataires dans un logement est un atout pour l'activité de gestion locative d'un bailleur<sup>374</sup>. De plus, le devoir moral de soutien aux aînés que nous avons décrit dans le chapitre 8, justifie l'expérimentation de nouveaux équipements et « services » et leur financement par le bailleur. Le développement et le financement de « services » à destination d'un groupe de locataires, considérés comme non vulnérables, ne créeraient pas l'adhésion au sein de l'organisme, auprès des parties prenantes et des locataires de la même manière que pour les personnes vieillissantes (M. Bresson 2019; Rodriguez 2019). La thématique du maintien à domicile et de la solidarité intergénérationnelle apparaît comme un facilitateur pour le développement de nouvelles

---

<sup>374</sup> Pour plus de détails voir chapitre 8.

activités. Les services développés et leurs spécificités sont plus facilement acceptés par l'ensemble des parties prenantes selon le modèle de justification du monde domestique (Boltanski et Thévenot 1991). Ainsi, la responsable finance d'un bailleur anglais explique qu'une partie du coût de l'accompagnement des *Scheme Manager* aux locataires vieillissants des *Sheltered Homes* est porté par l'ensemble des locataires du bailleur à travers les loyers. Cette répartition des coûts monte à 15% chez un autre bailleur. L'accompagnement social des nouveaux entrants chez un bailleur anglais est, lui, facturé directement aux bénéficiaires à travers les *support services charges*.

### 2.2.2. Des habitats pour de « bons administré »

Tout comme les locataires âgés apparaissent comme des publics qui facilitent l'activité des bailleurs sociaux, ils sont également un public particulier pour les acteurs publics locaux. Ils sont considérés comme de « bons administrés » à garder. Ils sont la mémoire des communes et sont, parfois, les derniers sur place pour les territoires ruraux. Ils sont perçus comme des soutiens à l'identité, à l'activité sociale et économique des territoires. Soutenir le maintien à domicile des administrés vieillissants revient à limiter, ou retarder leur entrée dans des établissements médicalisés coûteux pour les collectivités territoriales. Le maintien à domicile est défendu au niveau national et régional par le soutien à l'expérimentation et la recherche d'alternatives à l'institutionnalisation. Des fonds à l'innovation sociale et à la domotique sont disponibles. Les bailleurs et leurs partenaires s'en saisissent comme chances de développement.

Enfin, en France l'aspect électoraliste est souvent évoqué dans les raisons du développement et du soutien d'activités et services à destination des seniors. Ils seraient à la fois de « bons votants » pour les élus en place et le groupe le plus représenté au sein des organes de décision, à la différence des jeunes.

Le choix de la vieillesse par les bailleurs sociaux est donc à la fois le résultat d'un choix d'organisme, des attentes des collectivités territoriales vis-à-vis des bailleurs à participer à la politique publique du vieillissement et des opportunités de développement.

### 2.3. Des directions d'organismes engagées et convaincues

Les thématiques développées par un organisme peuvent être le résultat d'un contexte local de l'héritage d'un organisme, mais il résulte aussi du choix, des intérêts et des croyances des personnes décisionnaires. Les exemples cités précédemment et les entretiens avec les différents directeurs et directrices d'organismes témoignent d'un besoin de justifier les choix pris en matière développement de « services ».

### 2.3.1. L'adaptation des logements : un choix stratégique de développement

Deux extraits de l'entretien d'une directrice anglaise montrent l'engagement que représentent ces activités à destination des seniors pour l'entreprise :

« Mon engagement dans le Ageing Hub de GM m'aide à penser à ce que nous devrions faire au sein de Southway. Mais parce que c'est quelque chose auquel je crois personnellement également, et vous savez, je veux voir des améliorations sur ce sujet, et peux aussi influencer la manière dont d'autres bailleurs à travers GM considèrent la question ». <sup>375</sup>

[ ... ]

« Nous avons, en fait, développé un service spécifique qui s'appelle le service d'habitat age-friendly et c'est là où nous avons essayé de regrouper tous les « services » ensemble. Une des choses qui a facilité cela, qui l'a rendu possible, c'est simplement que nous avons investi de l'argent. Nous avons alloué des ressources, recruté et formé des personnes. Nous en avons fait un engagement sur le long terme. »

Le développement d'activités pour répondre aux enjeux du vieillissement apparaît dans le discours des acteurs comme une décision des directeurs et directrices pour répondre à un enjeu du secteur. Les discours des dirigeants.e.s développent l'idée de prise de conscience d'un futur risque et d'un besoin d'évolution des pratiques. Le développement de « services » et d'habitats n'est pas anecdotique, mais s'inscrit dans une stratégie globale. Il est justifié auprès des organes de décision et de contrôle (le conseil d'administration). Il est noté dans les documents stratégiques comme *le Age Friendly Strategy 2017 to 2020 de Southway Housing Trust*. Le développement de nouvelles activités nécessite la mobilisation de ressources. La création d'un « service » ou d'une nouvelle procédure est possible, à condition de l'engagement personnel des directeurs et directrices dans leur déploiement. Des directeurs et directrices adoptent la position du dirigeant capable de susciter la conviction et de créer la collaboration, grâce à son écoute et son intelligence émotionnelle (Deal et Kennedy 1988) pour assurer la pérennité et l'institutionnalisation d'un « service » au sein d'un organisme. Aussi, dans le cadre de l'enquête, deux entretiens collectifs ont eu lieu regroupant plusieurs responsables et le directeur. Les deux directeurs ont adopté, au cours de l'entretien, une posture d'écoute et de soutien vis-à-vis de leurs cadres, directement impliqués sur les questions de services et de vieillissement. En Angleterre, une directrice d'un bailleur et les directrices de pôles seniors sont admiratives et soutiennent le travail des spécialistes de la

---

<sup>375</sup>“ So my involvement in the GM aging hub helps me sort of work out what we should be doing within Southway. But because it's something that I personally believe in as well and, you know, want to see improvements in this area, then I can I've also got the opportunity to influence the way other housing providers across GM might consider this issue.” [...]“But we've actually got a specific service that's called the Age Friendly Housing Service, and that's where we start bringing all these services together. So one of the things that's facilitated this made it possible, is just that we've put money into it. We've we've actually allocated resources to it and employed staff and trained them. And we've made a long term commitment to it as well.”(Directrice d'un bailleur anglais)

gérontologie qu'elles ont recrutées et s'engagent pour faciliter leur travail, car elles sont « great ! » et font « un super travail ! »<sup>376</sup>.

### 2.3.2. Des directeurs et directrices : un rôle de communicants

Le développement des « services » et leur institutionnalisation au sein des organismes sont possibles grâce à un engagement personnel de la direction afin d'assurer à la fois des ressources humaines, financières, matérielles ou de communication ainsi que leur acceptation par les salariés. En communiquant sur l'intérêt de la stratégie, la direction informe que le « service » a pour objectif de durer dans le temps et est prioritaire parmi les activités de l'organisme. Il est donc attendu des personnes impliquées dans son fonctionnement qu'elles participent et respectent les processus. Un directeur général allemand qui a développé différents types de services et une stratégie d'habitat pour tous les âges de la vie explique selon lui, en adoptant la position de l'entrepreneur charismatique<sup>377</sup> théorisé par Max Weber :

« Si vous n'êtes pas tout devant à dire : 'je veux ça !' On retourne volontiers vers les anciens modèles qui fonctionnaient avant. On n'en a pas besoin. [...] Donc quand chaque collaborateur entend ma motivation et mon intérêt, cela fonctionne. Et cela peut avoir un impact »<sup>378</sup>.

Pour cela, les directions participent aux réunions de planification des services et aux rencontres avec les parties prenantes. Elles peuvent faire parties de groupes de travail à différentes échelles administratives. La directrice générale du bailleur anglais de Manchester est co-présidente d'un groupe de travail sur l'habitat, l'urbanisme et le vieillissement à l'échelle de *Greater Manchester*. Les directions communiquent également sur les services développés par leur entreprise. Ainsi, le directeur général allemand cité plus haut a participé à un webinaire intitulé *Barrierefreies Bauen und Wohnen : geht uns alle an!* sur l'habitat adapté le 26 avril 2021 organisé par le collectif *Wir wollen wohnen*. Il y a présenté son service de salle de bain adaptable à l'emménagement (*Wanne to go*). Il adopte, ainsi, le discours de l'entrepreneur inspiré et inspirant, encouragé par le NMP.

---

<sup>376</sup> « a wonderful work »

<sup>377</sup> Max Weber a développé un modèle de trois Idéaux types des relations de pouvoir au sein des organismes : la domination légale est souvent associée à la bureaucratie. Elle se base sur la croyance en la validité de la décision des dirigeants, car ils ont été choisis par un processus légal. La fonction est séparée de l'homme. La domination traditionnelle se base sur la croyance en l'importance des traditions. Le rapport au détenteur de l'autorité est teinté de respect. Enfin la dernière forme de gestion des organisations est la domination charismatique, qui se base sur les valeurs personnelles d'un Homme qui se distingue par sa personnalité.

<sup>378</sup> „ Wenn Sie nicht von vornherein sagen Ich will das, dann geht man gerne in alte Muster zurück und hat ja früher auch so geklappt. Brauchen wir also nicht. Sehen wir diese Dinge auch wahrnehmen könnten, dass wir auch eine moderate Leerstand haben von 0,9 %. Und es ist nicht nicht nennenswert und insofern sieht jeder Mitarbeiter und er hört es auch von mir mit großer Begeisterung, dass das funktioniert und dass er daran mitwirken kann.“ (Directeur général d'un bailleur allemand)

Enfin, l'intérêt de la direction sur le sujet s'illustre également dans la participation des organismes à l'étude et la disponibilité des directeurs et directrices pour la réalisation d'entretiens d'une durée minimale d'une heure. Ils ont accepté un échange d'une durée relativement longue, sans contrepartie monétaire ou de partenariats. En participant à l'entretien, les directeurs ou directrices y ont vu le moyen de présenter et communiquer sur leurs pratiques, de réfléchir à leurs stratégies ou d'avoir accès à des informations complémentaires sur la situation à l'internationale. Des bailleurs ont décliné les sollicitations d'entretiens et de participation à l'étude pour des questions de temps et de priorités comme le montrent les mails reçus.

aufgrund vieler anderer Projekte, in die ich bei unserer Unternehmensgröße immer aktiv eingebunden bin, verfüge ich leider über keine zusätzlichen zeitlichen Ressourcen. Deswegen muss ich Dich bitten, Frau Ille-Roussel mitzuteilen, dass [REDACTED] Ihr mit Interviews nicht helfen kann.  
Außerdem halte ich uns nicht für einen geeigneten Interviewpartner, da wir mit der Anzahl unserer Wohneinheiten am Dortmunder Wohnungsmarkt nicht ins Gewicht fallen und – auch bei überregionaler Betrachtung - in dem Marktsegment ‚altersgerechtes Wohnen‘ keine zusätzlichen Dienstleistungen anbieten, die über das reine Wohnungsangebot hinausgehen.  
Ich wünsche Dir einen guten Start in die Woche!  
Herzliche Grüße

*74 Mail de refus de participer à l'étude d'une bailleur industriel allemand du 22/02/2021*

Sehr geehrte Frau Roussel,  
vielen Dank für Ihre E-Mail und das damit Verbundene Interesse an unserem Unternehmen.

Entschuldigen Sie bitte meine späte Rückmeldung.  
Nach interner Rücksprache können wir Ihre Dissertation zum genannten Thema leider nicht unterstützen.  
Wir wünschen Ihnen dennoch alles Gute und viel Erfolg für Ihre Arbeit.  
Viele Grüße aus Dortmund

Mit freundlichen Grüßen

Referentin Unternehmenskommunikation

*73 Mail de refus de participation à l'étude d'un bailleur coopératif allemand du 22/04/2021*

### 2.3.3. Un sujet qui passionne

Le soutien aux aînés est un devoir moral partagé par les différentes parties prenantes des réseaux locaux et les membres de l'organisation. L'étude a montré la présence, dans la majorité des organismes étudiés, d'une personne « référente » reconnue, à la fois par ses collègues et les partenaires extérieurs, pour son implication sur le sujet du vieillissement. Elles nous ont été recommandées dans le cadre de l'enquête et nommées par plusieurs personnes. Elles sont perçues comme des expertes par leurs collègues et très compétentes par leurs partenaires. Elles sont admirées pour leurs compétences et engagements et participent à différents groupes de travail externes et internes à l'organisme.

Les entretiens ont ainsi permis d'identifier des personnes passionnées par le sujet au sein des organismes comme avec l'exemple suivant d'un bailleur du Nord de la France :

La responsable des projets sociaux d'une caisse de retraite explique comment son interlocuteur s'est spécialisé :

« Alors, ce n'est pas encore le cas [du bailleur du Nord] avec Monsieur X [d'être référent senior], mais c'est un peu le rôle, finalement, qu'il a aujourd'hui, comment dire qu'il a obtenu entre guillemet. Mais au fur et à mesure de ses expériences, et finalement le sujet l'intéressait tellement qu'implicitement il est devenu un peu expert sur le sujet et reconnu comme tel. »

La responsable de la gestion locative du bailleur vient naturellement à présenter l'activité de son collègue Monsieur X durant son entretien :

« On a des projets, on a des projets dans lesquels Monsieur X intervient, où il présente un petit peu aussi bah les chiffres. Les locataires qu'ont plus de 60 ans le nombre de logements qui sont en sous occupation. Ce genre de choses et à partir de là, on met des projets en place ». [...] « Monsieur X a beaucoup de contacts avec la CARSAT ».

Tout comme une responsable de territoire : « Mais on a aussi, le référent là-dessus. C'est plutôt X, Monsieur X. C'est avec la CARSAT pour lequel, en fait, nous avons des financements ».

Monsieur X au bout d'1 heure 47 min d'entretien rajoutant des informations s'excuse : « Et dernière chose et après j'arrête, j'ai dit que j'étais passionné... »

Ces personnes référentes-traductrices sont en contact avec des acteurs externes au logement social et participent à l'acculturation des organismes aux enjeux du maintien à domicile. L'engagement de ces référents va au-delà de leur fiche de poste et des termes comme « me fait vibrer », « vit pour » sont employés.

#### Exemple anglais de l'engagement des professionnels des bailleurs :

Un chargé de l'accompagnement social des seniors d'un bailleur anglais relate, lors d'un entretien avec la chercheuse de messages tardifs de sa responsable suite à une nouvelle idée d'activités, pour avis extérieur. Elle paraît ne pas arrêter de réfléchir à ses activités. L'avis est partagé par un partenaire universitaire qui manifeste un contentement du travail en commun. Il explique :

« Ils ont réservé des ressources, une sorte de chargée de soutien à la communauté pour personnes âgées. Son nom est C.. Elle est brillante !" [...] "Le temps de C. est limité, mais ce qu'ils sont capables d'en faire, ils en obtiennent énormément »<sup>379</sup>.

<sup>379</sup> « they committed staffing resource as a kind of community support officer for older people in the neighborhood. So her name's Cathy. She's brilliant." [...] "Cathy's time quite limited and but what they're getting out of it, they're getting an awful lot." ( Professeur d'architecture member du Ageing Hub de Greater Manchester)



Au sein d'un bailleur français, la présence d'un expert en programmation d'habitat spécifique, qui considère l'accompagnement des structures associatives et médico-sociales comme « un engagement personnel », justifie et rassure les autres services et entités du bailleur.

« Mais moi, c'est mon projet, c'est mon projet perso et professionnel à la fois, où j'ai décidé de me lancer dans cette démarche d'accompagnement des associations. Dans la mesure où j'ai moi, c'est une vraie démarche d'accompagnement, c'est facilitateur, forcément. Voilà mon projet. Il était là, quoi. Je peux aujourd'hui aider des assos à concrétiser leurs projets d'accueil, leurs projets de vie. J'ai défini vraiment une méthode assez personnelle d'accompagnement de ces associations-là. C'est ça aujourd'hui, qui facilite. Ce n'est pas forcément dans la culture primaire et initiale des bailleurs, ça. Donc voilà, moi, moi, moi, je l'ai depuis une quinzaine d'années, donc c'est facilitateur. Ensuite, c'est de mettre, c'est de mettre à leur disposition des outils, des outils d'aide à la décision. C'est important. Mais ça, c'est une démarche, que n'ont pas tous les bailleurs, parce que ce n'est pas dans leur ADN. [...] Donc, c'est pour ça que c'est une méthodologie qu'il a fallu proposer, chez [nous], au sein [du bailleur], mais qui commence aujourd'hui à avoir ses effets positifs et qui commence à s'imposer sur ce type de projet. » (Responsable de construction spécifique chez un bailleur français)

Il est identifié comme expert et interlocuteur privilégié par ses collègues et permet le développement de « services » de construction d'établissements médico-sociaux pour les communes comme planifiés par le bailleur.

Nous avons donc la diffusion des enjeux du vieillissement et des procédures, développées en interne, par des ambassadeurs - traducteurs qui participent également à la légitimité des bailleurs auprès de leurs partenaires. Les salariés reconnaissent une compétence interne qui justifie le développement de nouvelles activités ou l'élargissement du champ de compétences.

#### *2.4. Justifications économiques au développement de stratégies seniors*

Le choix de développer des stratégies autour d'un segment de population ou une thématique plutôt qu'une autre s'explique également par la légitimité du bailleur dans ce nouveau champ d'activité. Cette légitimité peut être historique, s'inscrire dans l'ADN de l'organisme, être liée aux relations entre acteurs ou encore à la composition des réseaux d'acteurs locaux.

##### *2.4.1. Une justification différente entre bailleurs municipaux et bailleurs coopératifs allemands*

Le cas des bailleurs allemands est intéressant à étudier. Selon les typologies de bailleurs, les offres de services à destination des seniors sont justifiées et perçues différemment.

Les bailleurs municipaux étudiés défendent un regard différent sur leurs activités. Un bailleur proclame avant tout un besoin de rentabilité et pour cela une ingérence minimale de sa collectivité actionnaire dans ses activités. La commune ne pourrait attendre de lui, selon le discours de la direction, seulement des résultats en termes du versement de bénéfices et non d'engagement social et de participation à des politiques sociales. Le choix de développer un accompagnement spécifique pour les locataires vieillissants est justifié, selon le directeur, par un argument économique. Il assure la bonne location des logements sur le long terme et limite les mutations. L'autre bailleur municipal étudié justifie son action d'un point de vue économique, mais également comme étant partie intégrante des politiques publiques des communes. En défendant le maintien à domicile, les communes font des économies autre part. Cette argumentation permet de justifier et défendre la prise en charge financière par l'organisme d'une partie du « service » d'aide à domicile. Les arguments et les justifications économiques et politiques se rejoignent<sup>380</sup>.

Les coopératives d'habitat allemandes s'engagent dans l'accompagnement des locataires âgés et développent des « services » d'accompagnement social pour les personnes vieillissantes, car elles représentent le public majoritaire de leur parc. Un responsable de la gestion locative d'une coopérative témoigne :

« Les locataires vieillissent, les membres vieillissent. Bien sûr qu'on essaie de ne pas construire sans en prendre compte. Aussi si on regarde notre structure locative, c'est clair, nos locataires sont particulièrement âgés »<sup>381</sup>.

Le directeur général d'un bailleur communal considère l'engagement des coopératives comme étant seulement dirigé par « leurs membres »[...] pour qui « ils doivent être là »<sup>382</sup> et répondant au modèle économique du « close shop » (Krüger 2020). Les coopérateurs allemands sont vieillissants, le bon fonctionnement des organismes nécessite donc une adaptation de leurs activités à leurs membres pour limiter les risques commerciaux de gestion locative voire de vacance. Le développement de « services » est perçu par les acteurs externes comme motivé par leur clientèle. Si les bailleurs municipaux anticipent les conséquences du vieillissement ou identifient une opportunité commerciale, les coopératives d'habitat se doivent d'adapter leur fonctionnement pour stabiliser et assurer le fonctionnement de leur organisation.

---

<sup>380</sup> Les mondes marchands et civiques se recoupent selon ce bailleur (Boltanski et Thévenot 1991)

<sup>381</sup> „Die Mieter werden älter oder die Mitglieder werden älter weniger. Und da klar versuchen man dann nicht entgegengesetzt zu bauen und dann schauen. Auch wenn man sich unsere Mietgliederstruktur anschaut, dann ist es auch definitiv so, dass unsere Mitgliederstruktur ziemlich alt ist.“ (Responsable de la gestion locative d'un bailleur allemand)

<sup>382</sup> „Die Wohnungsgenossenschaft ist aus meiner Sicht immer die müssen nur für ihre Mitglieder da sein.“ (Directeur général d'un bailleur allemand)

#### 2.4.2. Le réseau local gérontologique : entre soutien et limitation au développement d'offres seniors

Enfin, si les bailleurs étudiés ont fait le choix de développer des « services » et habitats à destination des seniors, il est intéressant de regarder leurs types et limites. Ainsi, les premières associations faites entre les termes vieillissement et « services » sont les services d'aide à domicile. Cette grande catégorie englobe pour les acteurs interrogés le portage de repas, une aide à l'entretien du logement et une aide aux tâches du quotidien (courses, préparation du repas, démarches administratives). Ces aides ne sont pourtant pas réalisées par les bailleurs, à l'exception du soutien aux démarches administratives et du petit bricolage. Ils réalisent des partenariats avec des prestataires d'aide à domicile et facilitent la mise en relation, mais le « service » n'est jamais proposé en interne. Le lien est fait vers des acteurs considérés comme légitimes, inscrits dans le champ du maintien à domicile, telles les *Wohlfahrtsverbände*. En effet, même si l'offre de services et les conditions de réalisation du *care* sont critiquées dans les trois pays et particulièrement en France et en Angleterre, l'offre de services est existante. Les conditions de travail et de financement de ces services les précarisent. Cela crée un *turn over* et un déficit de personnel important, cependant les compétences sont présentes (Auth 2019; Kricheldorff 2017) et il n'est pas nécessaire de créer une nouvelle offre. Une responsable d'un CLIC explique :

« La problématique, c'est qu'il y a des difficultés à recruter. Ça va être ça, c'est qu'en nombre pour moi, c'est suffisant. Juste que c'est le nombre de personnes en interne, et là, cela aura des problèmes. Ils ne sont pas remplacés, ça ne se passe pas comme c'était prévu. »

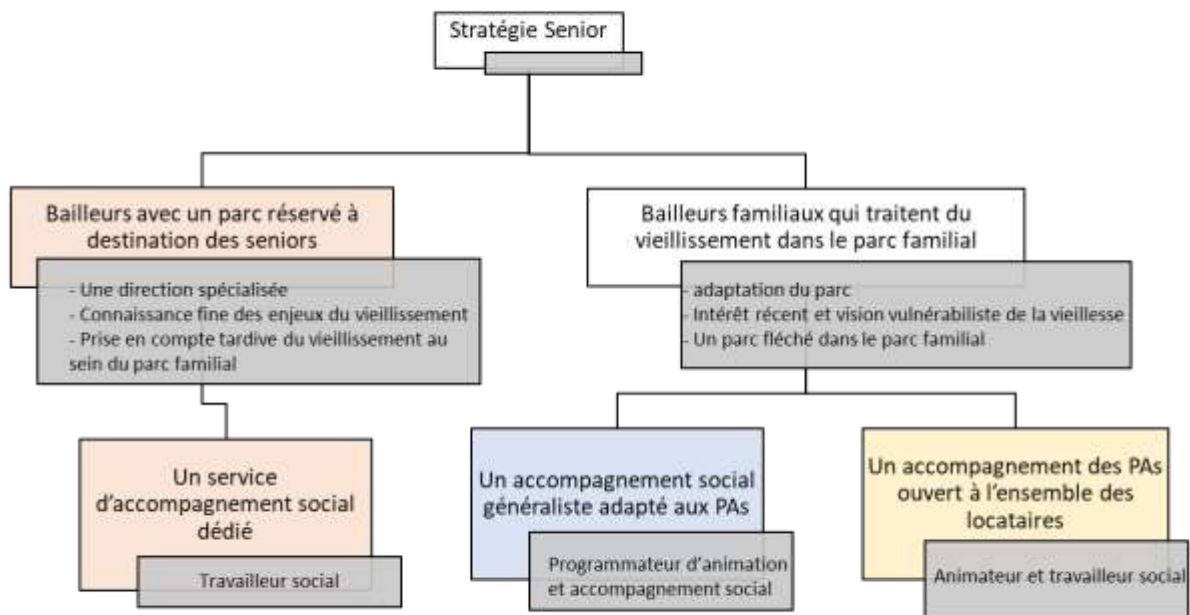
Les bailleurs peuvent participer à leur diffusion et/ou amélioration.

Pour illustrer notre propos, nous pouvons également revenir sur l'offre de téléassistance proposée par un bailleur anglais. Sur les cinq bailleurs étudiés, il est le seul à avoir son service interne. La présence d'un service de téléassistance interne apparaît comme quelque chose d'unique, qui sort de la norme au sein du secteur du logement social anglais. De nombreux services privés, associatifs et municipaux existent. L'historique du « service » et sa présence dans de nombreux *sheltered homes* justifient son maintien et sa longévité. La connaissance des territoires et des logements avec la présence du bailleur sur de nombreux quartiers de la ville et sa capacité d'intervention (rapide) le légitime dans la proposition du service, malgré l'absence de professionnels du vieillissement dans les équipes. La culture de l'habitat seniors et les échanges réguliers entre le secteur gérontologique et les représentants du pôle de l'habitat seniors rassurent et participent à l'image positive du « service ». Les intervenants sont formés en interne. Ainsi, la responsable du « service » explique lors d'un entretien que d'autres bailleurs du territoire tout comme l'association gérontologique Age UK, qui propose pourtant un service similaire, recommandent leur offre. Ces acteurs valorisent la proximité géographique et l'intervention rapide de l'équipe de la *Careline*.

Ouverture sur la stratégie mobilité d'un bailleur allemand:

Un bailleur allemand développe au sein de ses résidences des bornes de recharge de voitures électriques. La présence de bornes de recharge dans les garages d'habitation reste un fait unique. Le directeur explique son choix par une prise de conscience à la fois écologique, suite à la COP 2015 à Paris, et commerciale, après une demande d'un prospect. Il perçoit la présence d'une borne de recharge comme une norme future de l'habitat. Un garage ne pourra pas se louer sans borne dans le futur. Afin d'anticiper les changements d'usage, il préfère les devancer et les accompagner. Pour cela, il a signé un contrat-cadre avec une entreprise d'énergie pour installer des bornes et proposer des abonnements à ses locataires. Cependant, il perçoit cette activité comme seulement transitoire, pour répondre aux besoins actuels encore limités. Le marché de l'énergie proposera dans le futur des offres commerciales plus avantageuses et compétitives qu'il ne pourra pas défier. Il ne se voit pas légitime sur le secteur énergétique, mais bien dans la transformation du secteur de l'habitat.

Dans cette seconde partie, nous identifions donc des acteurs de l'habitat social qui, indépendamment du type de stratégie choisie, développent des offres d'habitat et de « services », à la fois, en fonction du contexte national et local, mais également de la place historique attribuée à l'habitat seniors au sein de leur organisation. Le choix du vieillissement comme sujet stratégique et de développement s'explique, à la fois, par une approche de gestion publique du peuplement et approche commerciale. En effet, ces offres seniors représentent un apport de ressources par les locataires, les acteurs publics et parapublics et le développement d'un secteur privé. Elles s'inscrivent dans les processus de marchandisation du secteur. Cependant, le développement d'une thématique au sein d'un organisme, se fait, généralement, au dépend d'un autre sujet, en raison de la répartition de ressources limitées. Le choix de la vieillesse comme stratégie d'entreprise peut ainsi se faire au détriment d'autres publics comme les « jeunes » ou des thématiques comme l'adaptation au changement climatique des bâtiments, ou encore, la participation des habitants à leur lieu de vie. Des choix sont faits et des normes et impératifs peuvent s'opposer. Ainsi, l'accessibilité des bâtiments peut rendre leur isolation plus complexe. Nous avons vu dans le chapitre 8 que le stéréotype du « vieux vulnérable » se construit en opposition à d'autres publics logés considérés comme illégitimes du soutien qui leur est apporté. L'image de la personne vieillissante vulnérable n'encourage pas non plus les mesures favorisant la participation des habitants. Les arbitrages résultent du choix des directions des entreprises et des contextes économiques et politiques locaux et nationaux, comme le recours à de nombreux instruments de l'action publique l'illustre.



Une offre d'habitats et de « services » dédiés à une population restreinte structure à la fois le fonctionnement des organismes d'habitat social et le parc de logement. Les stratégies adoptées diffèrent selon les pays, l'identité des bailleurs et le contexte local. Cependant, le choix d'une thématique plutôt qu'une autre comme sujet de développement dépend de l'histoire de l'organisme et de celle des secteurs nationaux de logements sociaux tout comme de l'acceptabilité du sujet au sein de la société et de l'entreprise. Enfin, le monde et les normes dans laquelle une stratégie s'inscrit (Boltanski et Thévenot 1991), facilite ou non, sa création. Ainsi, la législation européenne des dernières années obligeant le secteur immobilier à réduire sa production de CO<sub>2</sub> remet les questions d'économies d'énergie au centre des stratégies des bailleurs. Nos résultats confirment également le rôle central de la direction dans la transformation des organisations et l'adoption de nouvelles pratiques, normes et stratégies. La présence d'agents traducteurs s'identifiant au sujet facilite sa diffusion au sein des différentes équipes, et légitimise l'entreprise auprès des réseaux locaux. Les marchés locaux et les obligations économiques des bailleurs justifient, également, le développement plus ou moins poussé d'une thématique vis-à-vis d'une autre.

Les bailleurs ayant identifié l'habitat des seniors comme une opportunité de développement s'organisent selon deux modèles de segmentation de leur offre. Des bailleurs anglais se sont structurés autour d'un parc spécifique senior, à travers les décennies, renforçant leur expertise et ancrage au sein des réseaux gérontologiques locaux. Cependant, l'organisation de ces activités indépendamment du parc familial généraliste a ralenti la diffusion de ce savoir

à travers la structure et a retardé les réponses au changement démographique au sein de ce dernier. Les bailleurs français et allemands font, eux, évoluer un parc familial généraliste en réservant, pour un temps plus ou moins long, certains logements et « services » à des locataires selon des critères préétablis. Cette intégration au parc familial permet un changement rapide des pratiques si nécessaire, et un contrôle global du parc par les bailleurs. À travers un parc familial unique, les bailleurs défendent leur rôle de bailleurs généralistes. Ces stratégies s'appuient sur une culture d'entreprise autour des normes associées à l'habitat des seniors diffusées à l'ensemble des services. Cependant, ces bailleurs généralistes et familiaux sont tout de même amenés à créer des services spécialisés et à recruter des experts. Nous regardons dans le prochain chapitre comment le développement de stratégies seniors et leur participation au champ du maintien à domicile permettent aux bailleurs de défendre une vision généraliste de leurs activités de constructeurs-gestionnaires. Après avoir, dans ce chapitre, regardé en détail les activités d'accompagnement social des bailleurs, nous nous appuyons dans le prochain chapitre plus sur les activités de construction et de gestion.

## Chapitre 11 : Quand le maintien à domicile permet d'affirmer son rôle d'acteur généraliste de l'habitat

### RESUME

Dans ce dernier chapitre nous nous intéressons au positionnement des bailleurs sociaux dans le champ du maintien à domicile, et comment cela leur permet de défendre une vision généraliste du parc social. En effet, à travers leurs stratégies de construction et de gestion, ils diffusent différentes définitions de ce que vieillir à domicile signifie. En participant à la définition du champ du maintien à domicile, ils défendent leur rôle d'acteurs de l'habitat en soutien aux acteurs du *care* et de la santé. À travers leurs activités et positionnements vis-à-vis des seniors, ils défendent le logement comme un droit universel et une source d'intégration à la société, en particulier pour des populations qui n'ont plus accès au marché de l'emploi. La segmentation du parc et de ses bénéficiaires vient réinterroger la notion de maintien dans les lieux qui devient un maintien dans le parc social. Enfin, cette segmentation participe également à renforcer l'importance du terme polysémique de mixité dans le discours sur le logement social.

### PLAN

|  |     |
|--|-----|
| Chapitre 11 : Quand le maintien à domicile permet d'affirmer son rôle d'acteur généraliste de l'habitat .....                          | 510 |
| 1. Le maintien à domicile ancre les bailleurs dans le champ de l'habitat .....   | 511 |
| 1.1. Des notions de « vieillir à domicile » et de logement adapté en fonction de stratégies de gestionnaires et de constructeurs ..... | 513 |
| 1.2. Un point de départ qui reste le lieu d'habitation .....   | 519 |
| 1.3. Habitat : un rôle préventif de la santé et du care.....   | 522 |
| 2. Les valeurs du logement social généraliste .....  | 528 |
| 2.1. Le logement comme droit universel .....   | 529 |
| 2.2. Le maintien dans les lieux .....  | 535 |
| 2.3. La mixité et le vivre ensemble : valeur généraliste.....  | 538 |

Les bailleurs sociaux anglais, allemands et français développent des stratégies seniors qui englobent l'ensemble de leurs activités de constructeurs et de gestionnaires. Ces stratégies regroupent à la fois des offres d'habitat, une maintenance du parc de logement existant et une gestion locative adaptée différenciée. En ciblant les personnes vieillissantes grâce à des services dédiés, les bailleurs renforcent leur rôle d'acteurs de l'habitat spécialisé, comme en Angleterre, ou diversifient leurs activités pour les bailleurs familiaux généralistes. Ces stratégies seniors permettent à la fois aux bailleurs d'accéder aux réseaux locaux gérontologiques et d'assumer leur place dans les réseaux locaux des politiques d'habitat. En rentrant dans les réseaux gérontologiques, les bailleurs sociaux rencontrent les différents acteurs participant au champ du maintien à domicile. Si l'on peut parler de secteur gérontologique regroupant de nombreux acteurs organisés dans des réseaux locaux thématiques, il est plus difficile de parler de secteur du maintien à domicile. Un secteur du maintien à domicile regrouperait, toutes les structures de services à domicile et d'aide à domicile. Cependant, les services de soins médicaux à domicile, les médecins de ville, les services sociaux et les acteurs de l'habitat, centraux pour pouvoir « vieillir à domicile », se réfèrent plutôt à d'autres secteurs d'activités. Nous parlons donc plutôt du champ du maintien à domicile, car la notion reste encore à définir et institutionnaliser, et différents acteurs participent à ce processus. Ils tentent de sécuriser leur place dans le champ en devenant des acteurs indispensables (Boltanski et Chiapello 2011; Bourdieu 1971; Jepperson 1991). Ils souhaitent sculpter ce bien de « maintien à domicile » pour qu'il corresponde à leurs normes et activités. Nous observons, dans la première partie du chapitre, le cas des bailleurs de logements sociaux qui, en participant au champ du maintien à domicile, affichent leurs limites et leurs identités d'acteurs du champ de l'habitat. Ils s'appuient pour cela sur la vision actuelle de la vieillesse, dominée par le risque de la perte d'autonomie avec d'un côté des seniors actifs qui doivent anticiper leur perte d'autonomie et de l'autre des seniors plus âgés dépendants (Argoud, Bresson, et Jetté 2022). Nous proposons dans la seconde partie du chapitre d'expliquer en quoi les notions de maintien à domicile et la participation des bailleurs à ce champ participent à la défense d'un modèle généraliste du logement social. Nous nous interrogeons sur la manière dont la segmentation du parc peut participer à conserver un secteur d'habitat social généraliste (Ghekière 2010) et modifie les notions centrales du secteur de maintien dans les lieux et droit au logement.

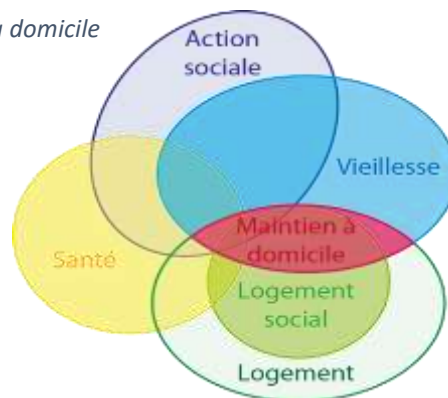
### 1. Le maintien à domicile ancre les bailleurs dans le champ de l'habitat

La notion de maintien à domicile décrit le fait de pouvoir rester dans un logement indépendant, par opposition à un hébergement médicalisé (habitat médicalisé), l'âge avançant. Les personnes vieillissantes restent dans un logement ordinaire, d'avant la retraite, ou en changent pour un logement plus adapté à leurs nouveaux besoins. Le vieillissement sur place est rendu possible grâce à des interventions sur le bâti et les équipements du logement et/ou l'aide de personnes extérieures dans un cadre privé (les aidants familiaux) ou



commercial (les aides à domicile ou services à domicile) pour la réalisation des tâches du quotidien. Ces aides à la réalisation des actes du quotidien, marchands ou non, rentrent dans la définition du terme *care* issu de la langue anglaise. Le *care* décrit toutes ces activités réalisées pour ou avec une personne pour faciliter son quotidien et qu'elle puisse vivre dignement<sup>383</sup>. Comme nous avons vu dans le chapitre 4, le secteur marchand de l'aide à domicile avec des aidants professionnels s'est développé à la fin du XX<sup>ème</sup> siècle en réponse à la démocratisation du travail féminin, et au vieillissement de la population et en raison des politiques d'emploi (Letablier 2001). Nous nous intéressons dans cette partie au positionnement des bailleurs sociaux comme acteurs du champ du logement social, lui-même sous-champ de celui du logement, dans le champ du maintien à domicile. Nous regardons leurs positionnements vis-à-vis des acteurs privés et publics du champ de l'aide à domicile/*du care*<sup>384</sup>, de la santé et de l'action sociale<sup>385</sup>. Ces champs, qui se recouvrent en s'englobant partiellement (voir schéma suivant), regroupent ainsi une multitude d'acteurs. La limite entre les champs est une zone de luttes, de définitions, de symbolique. Parler en termes de champs permet de voir le déplacement d'un enjeu d'un champ à l'autre et d'identifier les zones de lutte et de définition (Bourdieu 1971). Pour cela nous observons comment les bailleurs diversifient les notions de vieillir à domicile en fonction de leurs stratégies de gestionnaires et de constructeurs. Cela nous permet également d'observer comment les stratégies seniors des bailleurs servent leur activité de constructeurs. L'analyse des discours des bailleurs interrogés et de leur stratégie permet d'identifier des acteurs qui continuent, malgré une diversification de l'offre, à penser leur activité à l'échelle de l'habitation. Enfin, ils défendent une vision de l'habitat comme soutien au *care* et à la santé. Les acteurs de l'habitat interviennent en prévention pour limiter le recours au *care* externalisé et au secteur médical.

76 Schéma du champ du maintien à domicile



© Marion Ille-Roussel

<sup>383</sup> Nous nous intéressons ici au *care* à destination des personnes vieillissantes et mobilisons qu'une partie minimale de la littérature du *care* (Brugère 2021a; Daly et Lewis 2000; Tronto et Fisher 1990)

<sup>384</sup> Le travail du *care* domestique est central pour le maintien à domicile des personnes, mais ne sera ici que peu abordé, car très peu identifié par les bailleurs (Avril 2018; Hirata 2021; Linhart 2022). Si l'engagement des familles fait partie intégrante des politiques du vieillissement, les familles et ménages comme individus sont perçus comme des acteurs à la marge du champ du maintien à domicile.

<sup>385</sup> L'action publique qui à travers des financements et un accompagnement des publics visent à prévenir et corriger les exclusions, favoriser la cohésion sociale et permettre l'intégration des personnes à la société (Corvazier 2006)

### 1.1. Des notions de « vieillir à domicile » et de logement adapté en fonction de stratégies de gestionnaires et de constructeurs

Les bailleurs sociaux apparaissent comme des acteurs du maintien à domicile à travers leurs offres de logements et de services pour les personnes vieillissantes. Ils participent à la variété de définitions de ce que vieillir sur place signifie. Les 8 types de logements sociaux pour seniors permettent de retrouver les différentes approches du concept de *ageing in place* (Settersten et Bengtson 2016; Pani-Harreman et al. 2020). L'habitat familial adapté défend un « vieillissement sur place », dans le logement d'avant la vieillesse (1). La présence dans le parc social de logements fléchés ou réservés à une catégorie d'âge illustre l'idée que « vieillir sur place » nécessite un déménagement vers un logement plus adapté au début de cette période de la vie. « Vieillir sur place » sous-entend une idée de durée, le changement de logement devrait donc avoir lieu au début de la vieillesse par des « jeunes vieux » préventifs (2). D'autres bailleurs associent un logement à un besoin. Les personnes vieillissantes sont selon eux, amenées à déménager en fonction de leur niveau d'autonomie (3). Enfin, la catégorie d'habitat-quartier correspond à la définition d'un « vieillir sur place » qui considère l'espace comme celui du lieu de vie de la personne et donc du quartier (Rosenberg 1980) (4). Le logement physique est secondaire par rapport au quartier. Les personnes restent dans leur environnement grâce à une offre de services et habitats adaptés. Un déménagement peut être nécessaire et redouté, mais le fait de rester au sein du quartier le rendrait acceptable. Ces trois points de vue sur le « vieillir sur place » identifiables au sein des bailleurs s'expliquent par des stratégies différentes de constructeurs. Avant de revenir en détail sur ces définitions et d'expliquer les raisons de leur développement par les bailleurs, nous rappelons le positionnement des bailleurs sociaux vis-à-vis des normes d'accessibilité et d'adaptation au vieillissement.

#### 1.1.1. L'adaptation des logements au vieillissement compatible avec le secteur du logement social

Des normes moins contraignantes que le logement pour personnes en situation de handicap

L'adaptation du logement est définie comme « des modifications de l'intérieur et de l'extérieur immédiat du logement dans le but d'améliorer son accessibilité et sa fonctionnalité » (Lépori 2019, 83). Cependant, les critères d'évaluation d'un logement adapté varient largement d'un pays à l'autre, d'un acteur à l'autre et d'un public à l'autre (Laborde et Grudzien 2016). En effet, les standards de l'habitat adapté au vieillissement ne sont pas autant normés et coûteux que les normes relatives aux personnes en fauteuils roulants<sup>386</sup>. En

---

<sup>386</sup> En Allemagne, La Norme *barrierenfrei* est définie par la norme DIN 18040-2 de l'institut allemand des normes pour l'accessibilité de l'habitat. Elle liste les caractéristiques techniques nécessaires pour rendre un bâtiment

théorie, un logement adapté est pensé selon les besoins de son habitant, ce qui ne permettrait pas sa standardisation (Laborde et Grudzien 2016). En absence d'obligations, les bailleurs adaptent donc leur parc en fonction des limites de leur bâti et de leur budget. L'adaptation de l'habitat (logement et espaces communs et extérieurs) à la perte d'autonomie liée au vieillissement et l'adaptation de l'habitat aux handicaps s'inscrivent dans deux approches différentes. Dans le premier cas, les bailleurs souhaitent permettre à la personne de rester un peu plus longtemps dans son logement ou dans un logement autonome. Ils défendent l'idée de logements adaptés pour des personnes encore autonomes. Selon cette logique, une personne nécessitant des travaux supplémentaires à ceux déjà réalisés ou personnalisés pour rester dans le logement doit déménager pour un logement plus adapté à ses besoins. Il est sous-entendu que la perte d'autonomie de la personne se poursuivra. Au contraire, une personne en situation de handicap ne devrait pas voir sa situation évoluer une fois les travaux importants et coûteux réalisés. Si les adaptations au vieillissement permettent tout comme l'habitat accompagné de rester dans un domicile, les adaptations aux handicaps permettent aux personnes en situation de handicap d'accéder à un domicile. Les bailleurs ont peu d'offres appropriées dans leur parc. L'individualisation d'un logement au handicap d'un habitant peut être vue comme stigmatisante et rendre la relocation compliquée. Un travail de « normalisation » préalable du logement pourrait être nécessaire. Les adaptations à la perte d'autonomie liée au vieillissement étant moins importantes, les logements sont plus faciles à réattribuer. De plus, les logements seniors laissent aux bailleurs la possibilité de définir leurs propres normes.

Le choix des logements à adapter et les travaux réalisés dépendent du choix du bailleur-propriétaire. « Un T4 gardera ainsi une baignoire pour pouvoir accueillir une famille », explique le responsable de la stratégie seniors d'un bailleur social français. Un logement au quatrième étage à la lisière des champs risque de ne pas être adapté au vieillissement. Le bailleur décide de l'adaptation du logement et de la mobilisation ou non d'aides individuelles. L'argument économique reste l'argument principal d'adaptation.

### 1.1.2. Défense du maintien à domicile dans le logement « d'avant la vieillesse » par les bailleurs gestionnaires

Les bailleurs, qui se considèrent avant tout comme des gestionnaires, soutiennent le maintien à domicile des locataires vieillissants dans leur logement initial. Cela se traduit, comme vu dans le chapitre précédent, par une stratégie d'adaptation du parc de logements existants réfléchi, systématisée et standardisée. Les transformations des logements dépendent du bailleur, mais peuvent être sollicitées par des habitants vieillissants. En Allemagne, les logements accessibles ne sont pas réservés aux seules personnes vieillissantes,

---

d'habitation et des logements accessibles aux personnes en fauteuil roulant. En France il s'agit de la norme PMR (personne à mobilité réduite) réguée par l'article Art R111-18 du code la construction de l'habitation..

afin d'en faciliter la gestion et l'attribution. Les organismes allemands, en adhérant à l'idée de logements adaptés à tous les âges de la vie, défendue par les acteurs du handicap et du vieillissement, souhaitent faciliter leur activité de gestionnaire. Ils veulent s'assurer de longs contrats de location afin de limiter les coûts induits par des changements de locataire ou par la vacance locative que pourrait entraîner une réservation d'une partie du parc à un public trop restreint. Enfin, l'identification de leur entreprise à l'habitat pour seniors est perçue comme un risque commercial et une stigmatisation de leur parc. Les candidats plus jeunes pourraient risquer de ne plus postuler. Parallèlement à leur politique d'adaptation du parc familial, ils vont développer et soutenir des activités au sein des résidences pour favoriser le « bien vieillir » et fidéliser « ces bons locataires » (Bourgeois 2013).

Le directeur général d'un bailleur allemand qui défend une stratégie de logements adaptés à tous explique au cours de l'entretien :

« J'ai dit il n'y a pas longtemps dans un entretien que nous ne construisons pas de logement pour les vieux, point. S'il y a une personne en fauteuil roulant, il est le bienvenu. Je ne veux pas qu'on décrive : « ces logements sont pour eux ou pour eux. » Mais plutôt, je vous l'ai dit au début, ce qui est important c'est que les logements aillent à tout le monde. Et ça, [ça marche quand on s'adresse aux] enfants ! [...] je ne veux pas être l'entreprise qui construit pour les vieux et les handicapés. [...] C'est juste un avantage commercial et aussi longtemps que ce n'est pas plus cher [de construire accessible] et les taux restent [bas], [...], je ne vois pas la raison de changer ». <sup>387</sup>

Tout en s'engageant pour des publics âgés, il ne veut pas être associé au vieillissement de la population et aux images de la vieillesse. L'image de public vulnérable, de « l'autre dont on doit s'occuper » et de déclin, que les théories du *care* ont identifié (Daly et Lewis 2000; Letablier 2001), se retrouve également au sein des discours des maires de communes avec un fort taux de vieillissement (Paumelle 2022; Andre 2019). Le bailleur cité préfère être associé à l'image de l'enfant et de la famille.

Ce positionnement de gestionnaire est défendu par plusieurs bailleurs enquêtés, indépendamment de leur pays d'origine. Le recentrage de ces bailleurs (au moins 3 sur 13) sur leurs activités de gestion s'explique par leurs difficultés à développer de nouveaux programmes d'habitations. Elles sont dues à l'accès restreint à des terrains abordables pour des bailleurs que les statuts lient à des territoires administratifs restreints. Ainsi, le bailleur municipal de Dortmund et le bailleur propriétaire d'un parc de logement social au sud de

---

<sup>387</sup> „Ich habe auch vor kurz bei einen Interview gesagt. Wir bauen keine Wohnungen für ältere Punkten. Wenn er ein Rollstuhlfahrer ist, ist er herzlich willkommen. Ich möchte nicht aus dieser Ecke beschreiben, dass es dafür Wohnungen für die und, sondern ich habe Ihnen ja schon eingangs gesagt Entscheidend ist für mich Die Wohnung muss für jeden passen. Und das sind Kinder.[...] Ich möchte nicht die Unternehmen sein, dass für Alte und Behinderte baut..[...] es ist einfach ein Markt Vorteile an und solange es nicht teuer ist und solange die Rendite bleibt, halte ich einen Vortrag auch damals gesagt, sehe ich keinen Grund, es zu lassen.“ (directeur général d'un bailleur allemand)

Manchester, sont confrontés à la rareté et aux prix du foncier qui ne permettent pas la rentabilité de nouvelles constructions. De même en Allemagne, les coûts de la construction, des années 2020, freinent l'activité des bailleurs allemands dont le modèle économique ne dépend pas de la construction de logements sociaux, à la différence des bailleurs anglais, eux, confrontés à la vente des meilleurs logements aux habitants (Whitehead 2014). Une responsable financière d'un bailleur anglais témoigne que :

« le right to buy est une hémorragie pour nos ressources, vraiment. Donc une organisation comme Bolton, on a actuellement 18000 propriétés et on en avait 30000. Donc tu peux voir le nombre de logements en jeu qui ont été vendus durant ces 25 dernières années, depuis que le gouvernement a créé le droit à l'achat »<sup>388</sup>.

### 1.1.3. Défense du dernier logement à la retraite par les bailleurs au parc diversifié

D'autres bailleurs défendent l'idée d'un dernier déménagement au début de la vieillesse pour favoriser le "bien vieillir sur place". Ils défendent une approche de carrière résidentielle tout du long de la vie avec l'emménagement dans un logement adapté et pensé pour la vieillesse. Ces bailleurs proposent une diversité d'habitats avec de nombreuses résidences d'habitat seniors de 4 types différents. Parmi les bailleurs anglais étudiés, certains ont jusqu'à 10% de leur parc réservé à un public âgé. Ces logements sont hérités des décennies passées, mais également, le résultat de nouveaux projets de développement. Ce sont des bailleurs-constructeurs qui, à travers ces nouvelles résidences, souhaitent proposer à la fois du logement mieux adapté que l'existant au vieillissement, mais également libérer de (grands) logements actuellement occupés par des personnes en sous-occupation. L'habitat pour senior apparaît au fil des décennies comme un soutien aux activités de construction des bailleurs.

#### Les stratégies seniors : une stratégie de construire en période de pénurie

Ainsi, malgré la politique du logement anglaise des années 1980 et 1990 défavorable à la construction de nouveaux logements sociaux, la majorité des *shelter homes* ont été construits durant cette période. Durant la même période, un phénomène similaire s'observe en Allemagne. L'État affiche le souhait de baisser la construction de logement social à l'exception du logement pour personnes âgées (Donner 2000). Dans les années 2000, la construction en Allemagne et particulièrement dans le territoire de la Ruhr reste faible, les programmes qui sortent de terre sont des projets d'habitats alternatifs comme l'habitat

---

<sup>388</sup> "right to buy is a complete drain on our resources, really? So an organization like Bolton, we've currently got 18000 properties, and we used to have over 30000. So you can see that the numbers that involved that were sold over the sort of last 25 years since government brought in right to buy".(responsable finance d'un bailleur anglais)

participatif et intergénérationnel<sup>389</sup>. Durant cette période, l'habitat pour seniors permet aux équipes de continuer à construire et à développer une approche qualitative de la construction de logements sociaux grâce à des projets uniques. La qualité et l'engagement des organismes sont reconnus par les partenaires, comme le témoigne une architecte spécialisée dans l'habitat participatif :

« Le bailleur XX, [...], ils en ont fait plusieurs [d'habitats participatifs]. Et là c'est aussi la direction qui était derrière, chez eux c'était même toute la direction architecture, on peut dire. J'avais le sentiment qu'ils trouvaient ça bien, car ils ont aussi vu qu'à travers cela, il pouvait y avoir une amélioration de la qualité »<sup>390</sup>.

Ces réalisations sont l'occasion de participer à des concours nationaux, de participer à des labels comme *le Betreues Wohnen Qualitätssiegel* afin de communiquer sur la qualité des réalisations et les compétences de maitres d'ouvrage des bailleurs. Depuis 2015, les bailleurs allemands sont de nouveaux incités par les politiques nationales et des Länder à construire et massifier leur offre pour réduire la pénurie de logements.

Les bailleurs qui souhaitent maintenir une activité de construction doivent répondre aux commandes et attentes des collectivités territoriales qui se saisissent de plus en plus de l'enjeu du "vieillir sur place" et l'intègrent dans leurs documents de programmation<sup>391</sup>. Nous pouvons citer l'exemple de la métropole lilloise qui, dans le cadre de son troisième PLH (plan local d'habitat), réalise un diagnostic des infrastructures et logements manquant pour le « bien vieillir » à l'échelle des quartiers. L'objectif est de « développer une vision habitée adaptée dans les territoires, donc [avec] des critères sur le logement et sur l'environnement urbain » comme l'explique la chargée de projet « vieillissement » de l'agence d'urbanisme de la métropole de Lille. Les bailleurs qui souhaitent construire sur ces territoires se doivent donc d'inclure ces attentes dans leurs nouveaux projets.

#### 1.1.4. Défense du parcours résidentiel par les bailleurs constructeurs

Enfin, des entreprises défendent une carrière résidentielle tout du long de la vieillesse en fonction des changements de besoins. L'idée de carrière résidentielle après 60 ans prend en compte les différentes catégories de personnes âgées et les phases de la vieillesse qui justifieraient le développement d'un habitat pour chaque public. Cette stratégie de diversification des habitats permet de varier les publics et satisfaire des communes qui souhaitent loger leurs résidents vieillissants. La spécialisation des formes d'habitat s'oppose à un habitat modulable et adaptable selon les besoins des personnes.

---

<sup>389</sup> Voir chapitres 7 et 9

<sup>390</sup> „bei UKB, das war auch so, waren auch mehrere. Auch das ist auch die Geschäftsführung dann da, die das auch dahinter steht, bei denen auch sozusagen noch die ganze Abteilung Architektur. Das hatte ich ja das Gefühl, dass die das gut fanden, dass also weil die das schon so gesehen haben, dass es durchaus auch hier und da mal eine Qualitätsverbesserung sein könnte“

<sup>391</sup> Voir chapitre 6

Observation d'une rencontre du secteur de l'habitat social français sur le vieillissement :

La fédération française pour l'habitat social a organisé à Nevers le 11 octobre 2022 une conférence intitulée « vieillir hors des métropoles » sur les enjeux du vieillissement dans les territoires détendus. Des bailleurs locaux, des acteurs de l'habitat et des professionnels de la gérontologie ont présenté leurs actions en faveur du maintien à domicile des seniors. Le directeur du service Grand Âge et Autonomie de la CDC et le directeur de la direction Habitat solidaire d'une SA HLM ont, entre autres, fait part de leur stratégie et vision du logement seniors. Ils ont tous les deux défendu le parcours résidentiel à la retraite et le rôle du bailleur dans l'accompagnement des locataires dans leur prise de conscience et l'acceptation des déménagements à venir. Le directeur de la SA HLM a présenté les différents types d'offres de logements qu'ils développent pour répondre aux besoins en autonomie. Ainsi, ils ont créé un label pour le logement adapté et le concept d'habitat des villagénérations® dont 18 nouveaux programmes ont été lancés rien qu'en 2021.

La construction de logements seniors a été identifiée par ce bailleur comme un moyen de soutenir son activité de constructeur et d'accéder à de nouveaux marchés. En soutenant une diversité de besoins spécifiques liés à la vieillesse, il justifie son catalogue d'offres. Sa diversité d'offres d'habitats seniors peut être interprétée comme un gage d'expertise par les acteurs locaux et un moyen de se différencier de la concurrence, qu'elle soit interne au parc social ou avec des bailleurs privés. Le directeur de l'innovation et de la construction d'un bailleur étudié relate, également, la présence dans les années 1990 d'une équipe de responsables de projets d'habitats seniors chargée de construire des béguinages, des résidences foyers et des EHPAD pour servir la politique d'expansion de l'entreprise d'origine.

« Jusqu'à 2010, la SA [du territoire] faisait partie d'un groupe qui s'appelait le groupe GHI. Bon à l'époque, il avait des travers, mais ils avaient quand même deux bonnes idées à l'époque. Il fallait réfléchir au parcours résidentiel. Fallait permettre le parcours résidentiel par tous les moyens, dont certains étaient un peu *borderlines* par rapport au logement social et puis ils se sont aussi dit qu'il fallait réfléchir au besoin du client. [...] Il y avait même un service qui s'appelait PAPH, qui traitait tout ce qui tournait autour des PA [personnes âgées] et d'ailleurs c'est eux qui avaient lancé ces études de modèle de logement qui pouvaient répondre aux besoins des PA. Je pense que ce service a dû exister pendant une quinzaine d'années. »

Ainsi, à travers la standardisation de formes d'habitats seniors, les organismes souhaitent faciliter le démarchage et les échanges avec les collectivités afin de soutenir leur activité de production. Les communes se représentent plus facilement les modèles de résidences et peuvent se référer à des projets déjà existants.

Ainsi, en développant des offres à destination des seniors et une gestion locative renforcée, les bailleurs souhaitent à la fois inciter leurs locataires en place à muter vers des logements qui correspondent mieux à leur typologie de ménage, attirer de nouveaux locataires et avoir accès à de nouvelles opportunités de développement en répondant aux attentes et représentations des élus. Les représentations de la vieillesse auxquelles les bailleurs étudiés répondent correspondent aux représentations majoritaires dans les discours actuels (Argoud, Bresson, et Jetté 2022).

Les bailleurs étudiés défendent ainsi trois définitions du "vieillir à domicile" en fonction de leur stratégie de construction. Les bailleurs qui défendent une vision de gestionnaire de parc existant défendent une vision du maintien à domicile dans le logement familial afin de limiter les changements de locataires. Ce sont majoritairement des bailleurs urbains et allemands. Les bailleurs qui conçoivent la nécessité de déménager dans un logement adapté à la vieillesse à l'approche de celle-ci vendent une forme d'habitat adapté pour seniors. Il s'agit à la fois de bailleurs constructeurs qui, pour répondre à une baisse de la production de logements, ont pu réaliser des opérations uniques de qualité comme en Allemagne, mais également des bailleurs, comme en France et Angleterre connus pour un modèle type d'habitat seniors, comme des béguinages. Enfin, les bailleurs qui défendent un maintien à domicile dans différents logements en fonction de la perte d'autonomie de la personne sont des bailleurs constructeurs à la recherche d'opportunités de développement. Ils sont surtout des bailleurs français comme nous pouvons le voir dans le tableau suivant.

77 Des définitions de vieillir à domicile en fonction des stratégies de construction des bailleurs<sup>392</sup>

| Définition de vieillir à domicile                   | Positionnement du bailleur   | Caractéristiques  |
|---|--|---|
| Vieillir dans le logement d'avant la vieillesse     | Gestionnaire de parc   | - Accès au foncier difficile<br>- Bailleur urbain   |
| Vieillir dans un logement choisi pour la vieillesse | Constructeur d'habitats spécifiques<br>Gestionnaire de parc spécifique | - Baisse de la production permettant la réalisation de projets de qualité<br>- Bailleur local |
| Vieillir dans des logements adaptés à ses besoins   | Constructeur à la recherche d'opportunités                             | - Politique de développement  |

### 1.2. Un point de départ qui reste le lieu d'habitation

Les bailleurs sociaux participent au champ du maintien à domicile en défendant leurs activités de constructeurs et gestionnaires de logement. À travers leurs activités ils affirment leur rôle d'acteur de l'habitat. Ainsi, les bailleurs présentent la gestion locative comme un

<sup>392</sup> Les couleurs jaune, bleu et rouge représentent des tendances nationales observées respectivement en Allemagne, France et Angleterre.



soutien à l'habitat. Ils participent au maintien à domicile des personnes vieillissantes grâce au bâti des logements et à la qualité des quartiers.

### 1.2.1. Une gestion locative comme soutien à l'habitat : se différencier du *care* et de la santé

Des nouvelles recrues qui ne sont toujours pas des soignants

Les bailleurs recrutent des travailleurs sociaux au nom de l'accompagnement des personnes âgées<sup>393</sup>. Ces nouveaux profils ont une expertise de l'accompagnement social des personnes en situation de vulnérabilité, en lien ou non avec le vieillissement : CESF, *social worker*, *Sozialarbeiter*. En Allemagne, ils ont aussi des formations de pédagogues, ce qui renforce l'aspect d'accompagnement voulu par les bailleurs. L'expérience professionnelle des personnes au sein de structures d'aide à domicile ou de santé, leur permet d'avoir connaissance du secteur, des enjeux et de ses acteurs. On retrouve l'idée de stratégie et de « programmation » du développement local auquel les bailleurs aspirent (Demoulin 2019b). Les bailleurs français voient leur rôle comme celui « d'assembler ». Ils ne réalisent pas eux-mêmes l'accompagnement du *care* ou ne deviendront pas des acteurs gérontologiques, mais encouragent les interventions sur « leurs » quartiers (Leclercq 2021). Les bailleurs anglais ont un positionnement similaire au sein des habitats accompagnés et avec soin.

### 1.2.2. Un maintien à domicile qui s'appuie sur la technique

Les bailleurs sociaux défendent une vision du maintien à domicile rendu possible grâce à la technique et l'installation d'équipements au sein des logements. L'adaptation des logements et leur massification nécessitent la participation des acteurs de l'habitat et leur expertise. Ils se perçoivent comme des acteurs incontournables du maintien à domicile à travers leur rôle de constructeurs et gestionnaires d'habitats et de quartiers, complémentaires aux autres intervenants du champ.

Des logements adaptés pour rester le plus longtemps possible chez soi

Les stratégies seniors des bailleurs illustrent la variété d'activités et d'équipements qu'ils déploient pour étoffer et justifier leur rôle d'acteur du maintien à domicile. Le maintien à domicile commence au sein des logements, avec l'installation d'équipement pour pallier la perte d'autonomie ou éviter les chutes. Les bailleurs réfléchissent aux choix des équipements qui faciliteront la vie des locataires par leur mode d'utilisation ou leur ergonomie. À travers le développement de la téléassistance au sein des logements ils modifient l'habiter et les usages domestiques des locataires, comme nous avons pu le voir dans le chapitre 8. Les

---

<sup>393</sup> Voir chapitre précédent.

bailleurs participent, par exemple, à l'évolution des outils de la téléassistance (Leclercq et Wilson 2021).

Des formations sont proposées par des organismes locaux de l'adaptation, ou des chambres du commerce et de l'industrie (CCI) locales, en partenariat avec les bailleurs pour la diffusion des méthodes d'adaptation des logements. Des bailleurs sociaux font partie des cofondateurs du *Cluster Senior* porté par la CCI de l'Artois<sup>394</sup> dont « [l'] objectif numéro un. C'est la labélisation d'entreprises du bâtiment, une entreprise de travaux pour réaliser les travaux chez les seniors » comme l'explique le chargé de développement de la structure. Le représentant de l'association de conseil à l'adaptation *Kreuzviertelverein* à Dortmund relate lui qu'ils réalisent des conférences au sein des bailleurs en soirée où ils présentent surtout des cas pratiques. Ces acteurs de l'adaptation forment les équipes des bailleurs en charge de la rénovation et de la maintenance des logements. Ces ouvriers sont directement confrontés aux attentes d'évolution des pratiques et aux besoins des habitants. La formation des ouvriers porte à la fois sur les actes techniques, l'évolution rapide des équipements et les comportements à adopter auprès du public senior.

#### Des résidences à proximité de services

À côté de leur intervention dans les logements, les bailleurs sociaux participent également à l'aménagement extérieur des résidences et adoptent une vision de l'habiter englobant l'environnement direct et indirect. Ils travaillent à la fois à l'accessibilité des espaces communs et partagés afin de faciliter le repérage et les déplacements dans les espaces. Ils développent des espaces extérieurs qui favorisent le « vieillir à domicile » en installant des bancs pour soutenir les déplacements au sein des quartiers. Ils souhaitent donner une place dans l'espace public aux habitants âgés et permettre les rencontres (Bigo 2017).

De plus, en tant que gestionnaires d'habitat et constructeurs, ils peuvent faciliter l'accès des habitants âgés aux services et commerces du quartier. Cela passe par la proposition de locaux commerciaux (à prix réduit) dans les quartiers d'habitat et à la construction d'espaces de rencontre, salles d'activité, espaces publics... (bibliothèques, centres sociaux, centres de quartiers). Ils encouragent les commerces locaux, locataires de leurs murs, à adopter un regard bienveillant sur la vieillesse avec le projet *take a sit* à Manchester afin de faciliter les déplacements des personnes. Une membre du CA d'un bailleur allemand présente l'ensemble des locaux proposés par l'entreprise : « Nous gérons un peu de commerces », [ ... ] « Nous avons aussi entre autres : des restaurants, des cabinets médicaux <sup>395</sup>. Le bâti est un instrument des bailleurs sociaux pour le développement d'activités favorables au « vieillissement sur place » comme le *Spick-in* ou les *Nachbarschaftsagentur* à Dortmund, et d'activités

---

<sup>394</sup> Au côté d'acteurs du service à la personne de la gérontologie, de la santé, de la recherche et de collectivités territoriales.

<sup>395</sup> „betreuen ein bisschen Gewerbe, weil wir ja auch zum Beispiel Gaststätten und Arztpraxen dazwischen haben, also Verwaltung und Vermietung.“ (Membre du CA d'un bailleur allemand)

économiques et sociales sur le quartier. Une directrice de la direction habitat pour les personnes vieillissantes d'un bailleur anglais résume ainsi : « Les bailleurs sociaux, [son entreprise] et nos partenaires vont plus loin que seulement proposer des logements, ce n'est pas juste un toit, ils donnent des communautés où vivre aux personnes, un emploi où travailler, tout l'aspect social de la communauté »<sup>396</sup>.

### 1.3. Habitat : un rôle préventif de la santé et du care

Les bailleurs sociaux se positionnent sur le champ du maintien à domicile comme soutien aux acteurs du *care* et de la santé. Un habitat de qualité et pensé selon les besoins des personnes doit permettre de réduire les besoins en soutien externalisé (Darton et al. 2012; Orrell et al. 2013) et protéger les personnes de troubles médicaux (Fijalkow 2021a; Fijalkow et Maresca 2022), plutôt qu'en être la raison. Les bailleurs insistent sur les limites de ce que peut l'habitat et la gestion locative et la nécessité de maintenir cette diversité d'acteurs qui caractérise le champ du maintien à domicile. Ils se conçoivent comme des soutiens aux acteurs du *care*, *médico-social* et du médical.

#### 1.3.1. Défendre une vision mixte du maintien à domicile : assumer les limites du logement social

Les différentes formes d'habitat et de services que nous avons pu étudier témoignent d'un besoin de combiner une offre de bâti avec un accompagnement spécifique des habitants âgés (Orrell et al. 2013). Afin de proposer ces offres, les bailleurs s'entourent d'acteurs du champ gérontologique et médical. Les bailleurs proposent directement un service ou facilitent la mise en relation. Ils reconnaissent la spécificité des métiers de chacun, qu'une représentante d'association gérant de l'habitat inclusif en France résume ainsi : les bailleurs, « le médico-social ce n'est pas leur cœur de métier. Eux, c'est de construire et gérer des logements ».

L'intervention du bailleur s'arrête à la porte de l'habitat

Cependant, la barrière est fine entre le champ du *care*<sup>397</sup>, de la santé et de l'habitat. Ainsi, les bailleurs interviennent dans l'habitat des personnes en lien avec le bâti et à l'extérieur à travers l'animation de temps d'échanges. En dehors de l'installation et des contrôles réguliers des équipements, les bailleurs n'interviennent pas dans les logements et ne sont pas amenés à utiliser les équipements qu'ils ont pu installer. À l'inverse, les acteurs privés ou professionnels du *care* interviennent au quotidien auprès des personnes. Le *care*

---

<sup>396</sup> "XX and our partners go further as home providers not just bricks, giving to people communities to live in, job work, the all social communities" (Directrice du service habitat seniors d'un bailleur anglais)

<sup>397</sup> Ici regroupant à la fois l'accompagnement de l'action sociale, du médico-social et de l'aide à domicile professionnelle

prend toute son importance au domicile de la personne. Les professionnels du *care* participent aux manières d'habiter de la personne, aux actions du quotidien, leur accompagnement perd une partie de leur rôle en dehors du logement et de son environnement (Dussuet 2017). Le vocabulaire utilisé pour désigner ce *care* professionnalisé marque son ancrage dans le logement : aide à domicile, *House care*, *Hausliche Pflege*. Enfin, l'intervention médicale<sup>398</sup> a lieu généralement dans des espaces dédiés médicalisés ou adaptés. Les actes sont institutionnalisés, codifiés.

Dans le cas de services de téléassistance gérés par des bailleurs, la limite devient plus fine encore. Cependant, la directrice du service affirme durant la visite des locaux que seul un travail de veille et les premiers gestes de secours sont réalisés par ses agents. Leur activité ne s'inscrit ni dans le champ du *care* (soin et aide à domicile) ni dans le champ médical. Ils proposent seulement un premier niveau d'assistance qui permet de désengorger le service d'appel des urgences et réduire le temps d'intervention auprès des personnes (au sol), surtout durant l'épidémie de COVID.

Différence entre les termes anglais : *support, care, health*

Les bailleurs sociaux ont développé et développent des modes de gestion locative adaptés aux enjeux du vieillissement, particulièrement à la perte d'autonomie et de l'inquiétude des personnes. Ils limitent, par exemple, le nombre d'interlocuteurs pour les locataires vieillissants. À travers l'évolution de ces services, les bailleurs affirment leur rôle de gestionnaires d'habitats, se différenciant des autres acteurs de l'habitat, mais aussi d'autres acteurs du maintien à domicile. Ainsi, il est difficile de traduire en français les nuances entre *support, care et health*. L'anglais permet de nommer la limite d'intervention des bailleurs. La gestion locative reste un soutien et un accompagnement à l'habitat, mais ne participe pas à la vie dans le logement. Le soutien à l'habitat à travers des services de réservation, d'intervention technique, de détection des situations de vulnérabilité, d'accompagnement aux droits et d'animation du vivre ensemble facilite l'intervention des organismes du *care*<sup>399</sup>, tout comme l'intervention des services de soin. Si l'on reprend les définitions du *care*, les bailleurs ne réalisent pas le travail domestique pour les locataires, à la différence des acteurs du *care* (Tronto 2008).

Le champ du maintien à domicile : reconnaissance des apports mutuels

Les compétences spécifiques de chaque acteur du champ du maintien à domicile sont reconnues et participent au fonctionnement de ce dernier. Ainsi un bailleur anglais est co-

---

<sup>398</sup> Nous considérons ici l'intervention des infirmier.e.s et des acteurs du para-médical à domicile comme faisant partie du champ du médical, tout en reconnaissant le rôle de *care* de ces acteurs (Brugère 2021b; Tronto 2008).

<sup>399</sup> Les aidants familiaux sont peu présents dans les discours des bailleurs. Cette prise en compte limitée par les bailleurs des proches et du rôle des familles peut s'expliquer par son intégration au monde privé et son institutionnalisation totale autant dans le système d'État social que pour les individus (Daly et Lewis 2000).

responsable avec Age-UK<sup>400</sup> du groupe de travail pour la stratégie seniors de la commune de Bolton. Un autre bailleur est responsable du groupe de travail sur l'habitat et l'urbanisme du réseau vieillissement de *Greater Manchester*. Le travail et la valeur des différents interlocuteurs et différentes interlocutrices sont reconnus par les partenaires. Les nombreux « elle est super ! » ou « elle fait du super travail »<sup>401</sup> entendus pendant l'enquête, ou encore les recommandations entre acteurs de secteurs différents dont nous avons bénéficié pour ce travail, témoignent de cette reconnaissance et complémentarité.

La présence d'autres secteurs dans le champ du maintien à domicile permet aux acteurs de l'habitat de limiter leur action à la gestion des logements, voire de renforcer et faciliter leur travail de gestionnaire. Les partenariats entre acteurs professionnels du *care* et bailleurs fluidifient les échanges entre gestionnaires et aides à domicile. Elles deviennent des interlocutrices pour le bailleur. Les familles peuvent également être plus facilement en contact direct avec les bailleurs et gestionnaires. Des enfants contactent des gestionnaires d'habitat anglais qui eux-mêmes contactent des membres de la famille en cas de soucis<sup>402</sup>. Un bailleur allemand qui a mis en place un abonnement de 10h/mois à un service d'aide à domicile présente son action comme un moyen de fidéliser et limiter les départs de son parc et s'assurer le bon entretien des logements. Le directeur du patrimoine explique :

« C'est comme un service. Nous permettons aux locataires de prendre en considération cette aide. Donc faire des courses, par exemple nettoyer le logement. Et cela pour permettre au locataire de rester plus longtemps dans le logement. Comme ça il peut rester vivre plus longtemps dans le logement »<sup>403</sup>.

### 1.3.2. Faciliter l'intervention des acteurs du *care* et de la santé

Dans le discours des bailleurs, on voit donc apparaître la reconnaissance des apports de chaque acteur et de leurs propres limites, tout comme une approche de soutien aux acteurs du *care* et de la santé à travers le logement.

#### Des acteurs distincts

Les bailleurs facilitent l'accès au *care* aux locataires, à travers leur bâti et des partenariats, mais ne le réalisent pas eux-mêmes. Dans le cas d'une structure française dont un des actionnaires principaux est une structure de maintien à domicile, la séparation des deux entités a été répétée plusieurs fois au cours de l'entretien. La référence à la législation

---

<sup>400</sup> Age-UK est un acteur central du secteur gérontologique anglais: <https://www.ageuk.org.uk/>

<sup>401</sup> « She is great ! », « she does such an amazing work ! ».

<sup>402</sup> Ces échanges, pour faciliter le quotidien des habitants, renforcent l'image de personnes vulnérables des locataires âgés.

<sup>403</sup> Das ist quasi so ein Service. Das, das wir den Mietern ermöglichen, diese Pflegeleistungen in Anspruch zu nehmen. Also einkaufen, beispielsweise die Wohnung putzen. Und das dafür bleibt der Mieter länger in der Wohnung wohnen. Dafür kann er länger in der Wohnung wohnen bleiben.

française et les obligations de séparation des activités concurrentielles et de celles de bailleurs du SIEG européen n'a pas été directement nommée mais était sous entendue (voir chapitre 1). Des partenariats préférentiels avec des acteurs du soin sont possibles et permettent la co-gestion ou le bon fonctionnement de la résidence. Un service de *care* et de soin ne peut, dans aucun des pays étudiés, être imposé aux habitants qui restent libres de leur choix. Les partenariats mis en place favorisent la mise en relation vers de nouveaux clients locataires. Les bailleurs ont un rôle d'intermédiaires entre le public ciblé et les prestataires<sup>404</sup>. Ils peuvent soutenir une solution qui répond, selon eux, aux besoins de la personne en négociant des prix avantageux ou en prenant en compte une partie des dépenses. Des partenariats avec des services de téléassistance sont ainsi courants dans les trois pays étudiés.

#### Un logement qui facilite le travail du *care*

On remarque un positionnement, partagé par les secteurs des trois pays, de soutien au *care* et de facilitateur du secteur médical. Les mesures techniques d'adaptation des logements doivent faciliter le maintien à domicile des personnes, mais également l'intervention d'aidants (professionnels ou non) auprès des personnes. Les travaux réalisés grâce à l'aide à l'adaptation de la *Pflegekasse (Wohnumfeldverbessernde Massnahmen)* doivent « permettre l'aide à domicile, faciliter ou re-permettre une vie en autonomie du bénéficiaire »<sup>405</sup> (Bundesministerium für Gesundheit 2020). L'intervention d'une personne extérieure est donc considérée dans cet instrument de politique publique fortement mobilisé par les bailleurs allemands. Les bailleurs français souhaitant être labélisés HSS® sont également encouragés à choisir des douches facilitant le soutien d'un aidant aux soins quotidiens sans difficulté (DELPHIS 2020). Le lieu d'habitation des personnes devient un espace de travail pour les aidants (Ennuyer 2014).

De plus, les bailleurs sociaux sont démarchés dans les trois pays par des acteurs de la *silver économie* qui développent des plateformes en ligne de mise en relation et de partage d'information autour de l'habitant âgé. Ces plateformes sont pensées comme des moyens de coordination des différents acteurs qui interviennent au sein des logements et de transmission des données médicales aux médecins et aides à domicile (Devaux 2020). Si l'utilisation de ces plateformes en est encore à ses débuts, elle prend la forme d'expérimentations numériques portées par des bailleurs auprès de leurs habitants. C'est par exemple le cas à Dortmund avec le projet *Smart Service Power* en partenariat avec la technische Universität Dortmund et l'entreprise VIVALI. L'entreprise, en proposant l'offre numérique aux locataires, a un rôle de facilitateur auprès des acteurs du *care* et du soin. Le directeur de l'organisme en parle avec beaucoup d'enthousiasme :

---

<sup>404</sup> Voir chapitre 9.

<sup>405</sup> « als Zuschuss für Anpassungsmaßnahmen zahlen, die die häusliche Pflege in der Wohnung ermöglichen, erheblich erleichtern oder eine möglichst selbstständige Lebensführung der pflegebedürftigen Person wiederherstellen. » (citation du site officiel du ministère)

« On peut faire de super choses. On peut envoyer sa tension par exemple par un outil et le WIFI au médecin, de manière à ce que les personnes n'aient pas à aller chez le médecin. [...] on a fait ce projet pilote, je pourrais vous en parler pendant trois heures »<sup>406</sup>.

#### Un logement qui facilite le travail du soin médical

Le champ de l'habitat est, certes, externe au secteur médical, mais il lui permet de faire des économies. Il peut éviter les chutes, en améliorant la qualité des logements, en favorisant le retour à domicile et en participant à la détection des troubles liés à l'âge comme les troubles alimentaires et la démence. Cela permet de limiter le recours à des institutions médicalisées. Selon la directrice du service habitat pour personnes vieillissantes d'un bailleur anglais :

« Le secteur sanitaire est en train de réaliser comment l'habitat est important, comment cela fait faire des économies [...], car les séjours à l'hôpital ou chez les médecins généralistes coûtent beaucoup d'argent donc c'est logique d'adapter, c'est moins cher pour la municipalité et le secteur sanitaire. [...] On travaille avec notre équipe pour reconnaître les signes de délire, les méthodes de dissimulation, identifier quand il n'y a pas de nourriture dans le frigidaire. Tu sais l'objectif là c'est de tenir les gens éloignés de l'hôpital. »<sup>407</sup>.

Les logements regroupés pour seniors anglais, *Shelter homes*, sont équipés, depuis au moins les années 1980<sup>408</sup>, de lignes d'urgence en cas de chute des habitants. Dans le cadre des réhabilitations et constructions neuves actuelles, les organismes réfléchissent à l'installation de capteurs intelligents intégrés aux logements qui ne nécessiteraient plus l'intervention des personnes, mais se déclencheraient si des comportements anormaux se produisent dans le logement. Il peut s'agir de chutes, d'absence de mouvement ou un réfrigérateur qui n'est pas utilisé pendant une période prolongée. Ce segment de la silver économie préventive est en contact régulier avec les bailleurs sociaux.

Les limites du logement social dans l'accompagnement des personnes vieillissantes dépendent donc des possibilités d'intervention des acteurs du soin et du *care* au sein des logements. Les bailleurs sociaux et le logement sont un soutien au *care* et au soin. Si les acteurs de ces champs ne peuvent plus intervenir, le logement habité ne correspond plus aux besoins de la personne et justifie un déménagement vers un habitat plus accompagné, voire

---

<sup>406</sup> „Man konnte den Blutdruck z.B. über Geräte, übers WLAN zum Arzt schicken, die Menschen nicht zum Arzt gehen müssen. [...] Wir haben so Pilotprojekte gemacht, könnten aber jetzt drei Stunden drüber sprechen. Das ist ganz spannend. » (Directeur général d'un bailleur allemand)

<sup>407</sup> « health is realizing how housing is important, and how is save money. [...] Because Hospital stay or RP costs a lot of money so make sense to adapt, it is cheaper for the council, health. [...] working with our team to recognize delirium, train to see the tricks, hitting, no food in the fridge. You know right now, is to keep people out of hospital. » (Directrice d'un service habitat seniors d'un bailleur anglais)

<sup>408</sup> La présence d'équipements spécifiques les a exclus des logements acquérables par le droit à l'achat (right to buy) par ses habitants.

médical. Nous avons vu dans le chapitre 7 et l'exemple de *l'Extra Care* que ce déménagement vers un établissement médicalisé fait généralement intervenir les familles (le *care domestique*) et des acteurs médicaux. En ciblant certaines populations, les organismes limitent leurs coûts. En se positionnant sur le public des personnes autonomes, du logement adapté, mais non médicalisé, les bailleurs sociaux souhaitent limiter et prévenir des coûts futurs et se différencier des acteurs du *care* et du médical.

### 1.3.3. L'habitat comme gardien des problèmes de santé et de dépendance

Il y a une idée de progression : les acteurs de l'habitat sont l'avant-garde qui permet de faire reculer le besoin en *care* et de traitement médical. Ils font diminuer le besoin en soin, tout en l'identifiant et permettant le traitement et suivi.

78 Liens entre habitat, care et santé



De plus, à travers une approche préventive de la perte d'autonomie de *l'active ageing*, les bailleurs paraissent défendre, dans leur discours, leur rôle historique de prévention et d'éducation aux bonnes manières d'habiter pour limiter les conséquences de l'habiter sur la santé. Le champ de la santé continue à avoir une approche curative dans les trois pays étudiés.

Justifier les financements des caisses de retraite, des collectivités et de la NHS

Il y a à la fois une relation économique entre les deux secteurs et une volonté de réduire, pour les personnes, le temps de séjour au sein du secteur médical. Ainsi, les adaptations sont financées par l'action sociale à travers les collectivités territoriales responsables de la prévention de la perte d'autonomie et les caisses de retraite et de soin (*Pflegekasse*). Le secteur de la santé intervient également avec les agences de santé en France et en Angleterre ce sont les Agences Régionales de Santé avec le forfait vie partagée pour l'habitat inclusif et la NHS avec le *continuing healthcare* (NHS 2021). Les Anglais justifient le financement d'un poste d'accompagnement social à l'habitat délocalisé dans un hôpital par les économies réalisées par le secteur de la santé grâce au logement.



« C'est ce genre de projets pour lesquels on dit en tant que bailleur ok on va juste tester voir comme ça va et on va payer. Et après 2 ans de projets ils [l'hôpital] ont remarqué comment c'était bien. Et maintenant c'est le Council, *care and repair* [un service de petits travaux], c'est un mélange de financement qui paye pour le travail. C'est un exemple de comment le logement peut se faire [financer] et est lié avec la santé ». <sup>409</sup>(Directrice du service habitat pour personnes vieillissantes d'un bailleur anglais)

Le secteur gérontologique et celui de la santé peuvent ainsi financer des projets dans l'habitat. Le logement seniors permet, ainsi, l'accès à d'autres sources de financement que le logement social ordinaire.

Le champ du maintien à domicile est donc occupé par des acteurs de l'habitat avec des constructeurs, gestionnaires, fabricants de matériel technique et acteurs de la construction dont font partie les bailleurs sociaux. Les acteurs de la santé sont également fortement présents, soit à l'échelle nationale dans la réflexion et l'écriture des textes de loi, soit à l'échelle locale avec les médecins généralistes et les infrastructures de médecine de proximité : les GD (*General Doctors*), les services de soin à domicile (SSAD). On doit également ajouter les acteurs de l'aide à domicile, des acteurs faisant la passerelle entre le secteur de l'habitat et celui de la santé comme les ergothérapeutes, les acteurs publics qui régulent, définissent les limites de ces secteurs et financent les offres et services nécessaires au maintien à domicile. Enfin, il ne faut pas oublier les personnes vieillissantes et leurs proches. L'évolution de la définition du maintien à domicile à partir de la notion de « rester chez soi à l'échelle du quartier » revient à penser le champ du maintien à domicile à cette échelle. Cela pourrait permettre de proposer une définition du système et du réseau du maintien à domicile similaires à celle des réseaux gérontologiques des quartiers auxquels les bailleurs sociaux sont de plus en plus parties prenantes. Après avoir défini le rôle des bailleurs sociaux dans le champ du maintien à domicile, nous expliquons dans la prochaine partie en quoi ce positionnement permet aux bailleurs de continuer à défendre une vision généraliste du logement social.

## 2. Les valeurs du logement social généraliste

Observer le parc social par le logement des plus âgés nous interroge sur les objectifs et valeurs de cette forme d'habitat pour ceux qui le construisent, le gèrent et l'organisent. Dans les paragraphes suivants, nous étudierons la vision des bailleurs et gestionnaires de logement

---

<sup>409</sup> "it was this kind of project where we say as housing providers ok we can just test, look how it go we pay for. And after two years of project they notice how good it was so now councils, *care and repair* and mixt funding is paying for the job. An exemple of what can housing can do and how it is linked to health." (Directrice d'un service habitat seniors d'un bailleur anglais)

social en relation avec celle des acteurs de l'habitat et du vieillissement. Le logement social et/ou public est l'incarnation du droit universel à un logement de qualité défendu par l'État social. Le droit au logement apparaît plus qu'un droit à un toit, il est également une porte d'entrée vers la société (Kamoun 2007; Sellier 1998). La vieillesse redéfinit le maintien dans les lieux comme le droit au maintien dans le logement social. Le lien à un seul logement apparaît comme atténué, l'idée de parcours résidentiel au sein du parc social gagne en importance. Nous étudierons les différentes formes de mixités défendues par le logement social : la mixité sociale, d'usages, intergénérationnelle et d'autonomie.

### 2.1. Le logement comme droit universel

À travers l'analyse des discours des bailleurs de logements sociaux et d'acteurs de l'habitat et du vieillissement en France, en Allemagne et en Angleterre, on perçoit un secteur de l'habitat régulé par un devoir moral qui reste de protéger les plus pauvres de l'absence de logement décent et de permettre, par l'habitat, l'accès à la société. La perte d'autonomie des personnes réinterroge ces deux aspects.

#### 2.1.1. Devoir moral : loger les plus pauvres dans des logements décents

##### Loger les plus pauvres

Le logement social est l'outil par excellence de l'État pour répondre à sa mission de loger les plus démunis. Ces personnes pauvres ne peuvent pas se loger dignement sur le marché du logement privé et/ou accéder à la propriété. Le directeur régional d'un bailleur anglais parle « des listes d'attentes des communes [pour accéder à un logement social] pour les personnes qui ne peuvent acheter ou louer un logement sur le marché privé »<sup>410</sup>. On retrouve les définitions du SIEG européen (Kiepe, Kraemer, et Sommer 2011) et des textes juridiques des pays de logement abordable pour les personnes « aux ressources relativement faibles » comme les présente une responsable de l'accompagnement aux adaptations d'une commune allemande<sup>411</sup>. Pour certains interlocuteurs, le logement social peut loger d'autres ménages que les personnes vulnérables comme « les ménages d'actifs » ou « les personnes victimes d'accidents de parcours », comme l'expliquent différents responsables de gestion locative en France. Ces accidents de parcours désignent les divorces, les décès de conjoints ou encore la maladie et la perte d'autonomie qui peuvent rendre l'accès à un logement décent compliqué. Les personnes âgées sont identifiées comme un public vulnérable qui nécessite des logements de qualité. Une représentante du ministère de l'habitat de NRW résume ainsi que « 50% de tous les habitants de NRW pourraient avoir un logement social. Cela veut dire que [...] cela va de l'apprenti jusqu'à la personne de 90 ans alitée. Il y a vraiment

---

<sup>410</sup> "the housing register the local authorities hold is for people who can't buy or rent on the open market". (directeur régional d'un bailleur anglais)

<sup>411</sup> „die Gruppe der Bewohner, die relativ wenig Einkommen hat" (responsable de l'accompagnement aux adaptations d'une commune allemande). Voir chapitre 2 et 3.

tout le monde dedans »<sup>412</sup>. Les conditions d'accès au logement social dans les trois pays se basent sur les ressources des personnes et non leur patrimoine ce qui permet à d'anciens propriétaires d'accéder à un logement social à la retraite. Cette situation d'anciens propriétaires de biens dégradés ou non, n'est pas remise en question par les interlocuteurs rencontrés. Elle est donc considérée comme légitime et s'inscrirait dans une approche plutôt généraliste du logement social (Esping-Andersen 1990). Une responsable de *sheltered homes* présente les nouveaux entrants dans sa résidence comme étant « des propriétaires, des locataires, ça dépend vraiment »<sup>413</sup>. Ainsi, si les réglementations nationales et les chiffres de l'occupation du parc social tendent à réserver ce segment de logements aux populations les plus pauvres et vulnérables, ces acteurs continuent à le percevoir comme un parc ouvert à une grande partie de la population. Cette distorsion entre les discours et les faits pourrait s'expliquer par l'institutionnalisation de la vision généraliste du parc, toujours très présente en France et en Allemagne, et de la notion de mixité, sur laquelle nous reviendrons plus tard.

#### Participer à l'amélioration de l'habitat

L'habitat social participe également à l'amélioration globale des parcs nationaux d'habitat. L'État est garant de la qualité générale du parc d'habitat, ce qu'il réalise en imposant des standards de construction et de maintenance des logements existants. En NRW, les attentes en matière d'accessibilité sont supérieures au code de la construction. En France, les rénovations énergétiques du parc social français ont longtemps été plus importantes qu'au sein du parc privé et les bailleurs anglais ont été soumis à une modernisation de leurs logements dans les années 2000. Le logement social a donc une double fonction. Il est un terrain d'expérimentations des politiques publiques de l'habitat avant d'être généralisées à l'ensemble du parc de logement. Des mesures obligatoires du logement social peuvent également être diffusées par les acteurs de l'habitat eux-mêmes aux autres segments de logements. Ainsi les obligations d'accessibilité des logements sociaux en NRW sont également appliquées au logement locatif privé par les promoteurs qui le présentent comme un argument commercial. Le passage de logements, d'habitants et d'acteurs du parc social au parc privé participe à la perméabilité entre les secteurs.

---

<sup>412</sup> "ungefähr 50 Prozent aller Menschen in Nordrhein-Westfalen. Hätten das Recht, sich an solchen Wohnberechtigungsschein zu besorgen. Das heißt, da kann man eigentlich im Prinzip schon sagen, dass es überhaupt keine. Also das geht von dem dem Auszubildenden bis zur hochbetagten 90-Jährigen. Na, da ist also alles dabei." (Responsable de l'habitat alternatif du ministère de l'habitat de NRW)

<sup>413</sup> "some are owners, some tenants... depend really" (Responsable d'un Shelter Home).

"Certains demandeurs vivaient dans des immeubles sans ascenseur à 80 ans, dans des maisons. Il y a des propriétaires qui viennent, car leur logement est trop grand" (Directeur d'agence d'un bailleur français).

### 2.1.2. Intégration à la société par le travail

« Chercher ceux sur la lune » ou travailler sur l'employabilité des seniors

Les discours des acteurs du champ de l'habitat s'inscrivent dans le paradigme de la « société salariale » (Castel 1999), dans lequel le logement social constitue un instrument essentiel d'intégration sociale. Une responsable de la cohésion sociale d'un bailleur français résume cette situation par la scène suivante :

« Je dis toujours qu'aujourd'hui un élu qui fait une permanence, les 2 questions qu'il va avoir le plus par les personnes qui viennent le voir c'est : je veux un logement, je veux un emploi et voilà sans logement on n'a pas d'emploi et vice versa ».

Un habitat décent est vu comme la porte d'accès au travail qui reste dans l'ensemble des discours la première voie d'intégration à la société. Dans les discours des bailleurs étudiés, particulièrement en France et en Angleterre, on identifie un ensemble de valeurs associées au travail : l'effort, l'indépendance (financière), la légitimité (à l'aide publique), le rôle de modèle, d'exemplarité des travailleurs auprès des jeunes générations et au sein des quartiers, la sociabilité par le travail, la santé mentale, etc. La valeur travail est ainsi défendue à la fois par les représentants des bailleurs sociaux que par des représentants des locataires et des membres des Conseils d'administration. Au regard du taux important de chômage des quartiers d'habitat social et des discriminations à l'emploi dont peuvent être victimes leurs habitants, les bailleurs s'engagent au changement d'image des quartiers. Ils soutiennent des actions de marketing territorial, de promotion de l'économie locale, financent des festivités pour créer du lien social dans les quartiers et participent aux projets de rénovation urbaine (Leclercq et Wilson 2021). Les bailleurs français et anglais étudiés financent et/ou organisent avec des organismes de formation des actions autour du retour à l'emploi avec des « speed dating job » par un bailleur du nord de la France (voir photo), des formations à l'entretien d'embauche ou des dressings solidaires pour des bailleurs anglais (voir photo). Ces actions sont réalisées grâce aux IAP financiers et incitatifs à destination des bailleurs ou des acteurs commerciaux. En France, l'abattement de TFPB permet au bailleur de financer des actions d'amélioration du cadre de vie en quartiers prioritaires de la ville (QPV). Ces activités concernent surtout « les personnes sur la lune » qui sont les chômeurs de longue durée, « les jeunes » et dans certains cas « les jeunes seniors » pour faciliter leur retour à l'emploi après de longues périodes de chômage comme l'explique une responsable de la cohésion

territoriale d'un bailleur français. En Angleterre, le dispositif *kickstart* pour l'emploi des 16-24 a un rôle similaire<sup>414</sup>.

### *Active ageing* et retour à l'emploi

En ciblant la tranche d'âge des 50-60 ans, des bailleurs reconnaissent la difficulté de cette population à accéder à l'emploi. Ils l'expliquent par des qualifications ne correspondant pas aux besoins actuels (locaux) du marché de l'emploi, par de longues périodes de chômage et par les troubles mentaux dont peuvent souffrir certains habitants du parc. La question de la santé mentale interroge les bailleurs français et anglais comme l'ont montré différents échanges avec les gestionnaires et responsables des politiques sociales. Des *housing associations* anglaises organisent des actions spécifiques à destination d'hommes âgés seuls. Les bailleurs s'inscrivent, en particulier les Anglais, dans l'idée de *vieillesse active* avec la



79 Valenciennes, 06/07/2021, MIR.  
Bourse à l'emploi co-organisée par la SIGH



80 Bolton, 17/10/2021, MIR.  
Garderobe Solidaire de Bolton at Home

prolongation de la vie professionnelle comme défendue par les institutions internationales et européennes (UNECE et European Commission 2019, 17). Le retour à l'emploi des seniors est jugé positivement par les interlocuteurs qui y voient un moyen de limiter le risque d'isolement et d'intégrer les seniors à la société. Cela correspond également au rôle d'activation des habitants que s'attribue le secteur (Franssen 2019). Les besoins économiques de ces personnes et les réformes des systèmes de l'assurance retraite ont peu été cités par les interlocuteurs et interlocutrices, comme si ces raisons étaient secondaires. Cependant, au vu

<sup>414</sup> Le Programme de financement Kickstart propose des subventions gouvernementales aux entreprises qui créent des postes à destination de personnes âgées de 16-24 ans bénéficiaires de l'*universal credit*.

Kickstart programme: <https://www.gov.uk/government/collections/kickstart-scheme>

de la baisse des ressources des populations âgées (voir chapitre 4), la part des 60 ans et plus vivant dans le parc social continuant à travailler ne doit pas être négligeable. Les personnes de plus de 60 ans en emploi ou en recherche d'emploi sont peu connues des bailleurs, car elles ne sont pas disponibles en journée et pas associées au groupe des personnes vieillissantes. L'activité professionnelle n'est toujours pas un attribut de la vieillesse et les travailleurs âgés sont perçus par leur activité professionnelle et non leur âge par les salariés des bailleurs sociaux.

#### Participation à la société par l'habitat pour les personnes retraitées

L'intégration des personnes âgées à la société se réalisera donc par le logement et l'habitat et non plus par l'emploi. Le logement social en proposant des logements de qualité voire adaptés intégrés à la ville permettrait aux personnes vieillissantes de continuer à participer à la société. Les bailleurs conçoivent le lien social à l'échelle des résidences et quartiers. Ils justifient la construction d'espaces extérieurs praticables et de qualité au nom du « bien vieillir ». Un bailleur allemand installe des bancs pour déambulateurs dans un quartier avec un fort taux de vieillissement. Un bailleur anglais repense un urbanisme inclusif à l'échelle de son quartier avec une signalétique adaptée aux personnes touchées par un trouble d'Alzheimer. Les animations collectives et l'habitat intergénérationnel sont conçus pour faire participer les personnes âgées à la vie de la cité. Enfin, les bailleurs anglais utilisent l'expérience habitante des locataires âgés dans les logements et les quartiers pour valoriser et légitimer leur participation aux décisions du quartier. Ils deviennent des « *champions* » des quartiers, soit des référents pour les autres seniors et des experts des logements. Les activités proposées par les bailleurs tournent ainsi autour de l'habitat et du quotidien alors qu'elles tourneront sur l'employabilité et la parentalité pour les générations plus jeunes. Le logement est donc perçu comme une porte d'entrée vers la société.

#### 2.1.3. La perte d'autonomie réinterroge la notion de priorité d'accès au logement

La perte d'autonomie réinterroge la notion d'accès prioritaire au logement. Le parc social par sa taille et son caractère de filet de sécurité vis-à-vis du marché privé ne permet pas de loger l'ensemble des ayants droit. Comme vu dans les chapitres 2 et 3, une classification de l'urgence d'accès au logement est réalisée, en France et en Angleterre, afin de classer les attributions. En Allemagne, la priorisation de la demande à destination des publics apparaît comme moins centrale, avec l'attribution des logements généralement réalisée par les responsables de territoire des bailleurs qui recherchent « le bon locataire ».

#### La perte d'autonomie : un accélérateur d'accès au logement ?

Le critère de perte d'autonomie de la personne apparaît tout de même dans les trois pays comme un critère de priorisation de la demande. Ainsi, les logements adaptés ou fléchés seniors sont prioritairement attribués aux personnes identifiées comme étant en perte

d'autonomie. Dans le cas de la livraison d'une résidence « *Betreutes Wohnen* » un bailleur allemand a sélectionné les futurs habitants par deux processus différents. Les personnes nécessitant un logement adapté et un accompagnement renforcé pour rester à domicile se sont vues attribuer des logements après contrôle de documents. Pour les seniors plus autonomes, un tirage au sort a eu lieu entre les nombreux demandeurs (tous ayant droit au logement social). En France et en Angleterre, les logements adaptés peuvent être réservés à l'attribution à un groupe d'âge avec la réglementation des *supported homes*<sup>415</sup> ou encore le décret ayant fait suite à la loi dite ASV (*Décret n° 2017-834 du 5 mai 2017 portant diverses dispositions modifiant le code de la construction et de l'habitation en matière de demande et d'attribution de logement social 2017*). Le critère de l'âge est utilisé comme garantie d'un futur besoin d'adaptation.

Un critère de sélection pour l'accès à un produit rare

Les ressources limitées des bailleurs les incitent à classer les demandes d'adaptation afin d'assurer les travaux les plus urgents. Les personnes incluses dans les dispositifs d'adaptation des logements ont peur de ne pas pouvoir financer ou d'intervenir trop tard pour « un vrai besoin » comme le décrit le directeur patrimoine d'un bailleur français. En Angleterre, le modèle de l'*Extra care*, qui doit permettre de mélanger les publics autonomes, en perte d'autonomie légère et ceux en perte d'autonomie avancée, est confronté à l'urgence de la situation des demandeurs. Ainsi les personnes en perte d'autonomie avancée paraissent prioritaires alors que ces structures fonctionnent grâce à la présence de personnes autonomes (Tinker et al. 2007).

#### Paradoxes de l'*extra-care* : Le critère de perte d'autonomie

L'*Extra Care* est caractérisé par des logements indépendants (T1 ou T2) connectés à la téléassistance dans une résidence sécurisée avec des espaces partagés (voire des commerces et services extérieurs). Ces résidences de logement social adapté sont réservées aux 55 ans et plus aux revenus, compris dans les barèmes du logement social. Trois types de seniors sont ciblés selon leur perte d'autonomie. La première catégorie de personnes regroupe les personnes autonomes. Elles peuvent être intéressées par des logements accessibles, un cadre rassurant et des espaces favorisant le lien social pour lutter contre l'isolement. La deuxième catégorie regroupe des personnes qui ont commencé à perdre en autonomie. Elles nécessitent une aide régulière. Enfin, le troisième groupe est constitué de personnes dépendantes d'un soutien quotidien pour continuer à participer à la vie de la résidence. Elles ne nécessitent cependant pas d'un soutien médical continu et d'interventions continues « *on call* ».

Un des paradoxes de ce type de structure dépend de son occupation et peuplement. Ainsi, les personnes nécessitant l'attribution d'un logement adapté le plus rapidement possible sont

---

<sup>415</sup> Voir chapitre 3.

en perte d'autonomie avancée. Cependant, le modèle de ces résidences et le financement de leurs activités s'appuient sur la présence de bénéficiaires et non-bénéficiaires du service de *care*. En effet, l'existence d'un service de *care* nécessite la présence d'un nombre minimal et maximal de « clients » pour couvrir les coûts de fonctionnement. Les bénéficiaires doivent être assez nombreux pour occuper les salariés, mais pas trop pour ne pas induire des dépenses supplémentaires. L'organisme chargé des services de *care* participe au comité d'attribution des logements présidé par la commune. Les logements sont attribués en fonction du besoin des demandeurs et des capacités de l'organisme du *care*, ce qui interroge les critères de priorisation.

### Un équilibre de peuplement complexe

Le critère de « soutien à l'autonomie » comme outil de priorisation de la demande permet le fléchage et l'attribution plus rapide de certains logements. Cependant, comme les autres critères tels que « mal-logement, violence conjugale... », ils se confrontent à la fois à l'offre disponible, aux choix et stratégies rationnelles de prévention des risques des bailleurs-gestionnaires et enfin à la volonté du secteur à mélanger les publics (Dietrich-Ragon 2017; Lelévrier 2010; Simon 2003).

#### 2.2. *Le maintien dans les lieux*

Le logement social se différencie également du secteur privé par des conditions d'occupation et une législation plus sécurisante pour les locataires qui recherchent « dans le logement social une maison sûre, sécurisée, chaude et confortable » comme le décrit une élue anglaise chargée du logement communal<sup>416</sup>. La notion de maintien dans les lieux évolue selon les pays et contextes. Pour rappel, en NRW le maintien dans les lieux est assuré tout au long du conventionnement du logement pour le locataire, quels que soient ses revenus et sa situation d'occupation tant que le loyer est payé. En France, le maintien dans les lieux est conditionné aux ressources et à l'adéquation entre la typologie du logement et les caractéristiques socio-démographiques du ménage. Un ménage en sous-occupation et/ou avec des revenus dépassant les plafonds peut être amené à quitter son logement (Journal Officiel 2017a). En Angleterre, les contrats de location sont, selon les communes, attribués pour une durée indéterminée ou limitée depuis le *Localism Act* de 2011 (Parliament 2011), mais les contrats à durée indéterminée restent la norme<sup>417</sup>. Dans l'ensemble des parcs étudiés, on retrouve ainsi des locataires entrés en tant que jeunes ménages dans un logement qu'ils habitent toujours 30 ans plus tard.

---

<sup>416</sup> "the majority of people that go into social housing want exactly that safe, secure, warm, comfortable home." (élue à l'habitat d'une commune anglaise)

<sup>417</sup> Voir chapitre 3.



### 2.2.1. Logement à vie

Le parc social : proposer des contrats de location longs

En Allemagne, le système de location étant majoritaire, le secteur de l'habitat social soutient l'occupation de longue durée des logements par leurs occupants. L'occupation à vie d'un logement social puis déconventionné est acceptée voire plébiscitée par les acteurs. En Allemagne, le déconventionnement des logements floute les limites entre le parc de logement social et privé. En France et en Angleterre, le logement social est associé à l'idée de coup de pouce à la carrière résidentielle (*housing ladder*) et de filet de sécurité par rapport au marché. Il reste, dans le discours général, une option de secours qui devrait être de passage (Zittoun 2001). Cependant, la présence de locataires âgés dans le parc ou leur arrivée récente interrogent ces représentations. En France et en Angleterre, la défense du parcours résidentiel et le passage d'un stock de logements à l'autre illustrent des politiques de l'habitat qui concevaient ces différents stocks en relation et non en opposition à la différence du modèle dualiste de Kemeny (Kemeny 2006). Cependant, le développement des parcours résidentiels au sein du parc social, en particulier pour les locataires âgés, décrit un secteur qui se transforme et s'autonomise par rapport aux autres segments du parc d'habitat. Cette séparation s'explique par le prix de l'immobilier et des hébergements pour personnes vieillissantes. Les locataires du parc social se retrouvent captifs du parc social, ne pouvant le quitter (Fijalkow 2016). Elle légitime également les bailleurs dans le développement de nouvelles offres pour des locataires restreints au parc social et renforce leur place dans le champ du logement social.

Les conditions d'adaptations de l'habitat : pouvoir rester ou devoir quitter le logement

L'adaptation d'un logement existant dépend de son acceptation par le bailleur-propriétaire. Un bailleur municipal allemand refuse ainsi l'adaptation des logements sociaux, ne pouvant pas augmenter les loyers après travaux en raison de la législation. Les stratégies patrimoniales et commerciales des bailleurs limitent également les travaux d'adaptation à certains bâtiments, étages et typologies de logements. Des personnes vieillissantes se voient ainsi refuser l'adaptation de leur logement.

### 2.2.2. Changer de logement mais se maintenir dans le logement social

Le vieillissement de la population et l'incompatibilité du parc de logement poussent les bailleurs sociaux à développer des « parcours résidentiels » avec différentes typologies en son sein afin de répondre aux besoins des ménages. Cela passe par l'accompagnement à la propriété avec les *low-cost homes*, *share-ownerships* ou encore l'accession sociale à la propriété, le *right to buy/right to acquire* mais aussi par une diversification des offres à destination des seniors comme nous l'avons vu dans la partie précédente. La diversification des offres de logement par les bailleurs est perçue comme un moyen de fluidifier les

mutations au sein du parc de logements sociaux et de proposer des alternatives aux personnes dont les ressources ne permettent pas de rester dans leur logement.

#### Un secteur de l'habitat qui souhaite lutter contre la sous-occupation

La notion de parcours résidentiel défendue par les bailleurs justifie leur engagement contre la sous-occupation, soutenu par les gouvernements nationaux. Les bailleurs sociaux qui interviennent dans des territoires tendus perçoivent les mutations internes à leur parc comme un moyen de libérer de grands logements familiaux occupés par de petits ménages âgés au bénéfice de familles avec enfants. Les familles restent un des publics phares des bailleurs. Cependant, la situation actuelle du foncier et l'évolution des typologies de ménages de moins en moins nombreux, 2 à 3 personnes dans le parc social français (Agence Nationale de la Cohésion des Territoires 2022), n'encouragent pas les bailleurs à construire de grands logements qui sont des biens rares du parc. À part les bailleurs allemands qui souhaitent retenir ou attirer des familles dans certains quartiers par la construction de maisons individuelles, les bailleurs sociaux et les communes préfèrent limiter les grands logements et les familles nombreuses identifiées comme de « mauvais locataires » (Fauconnier 2019). Ainsi, la mutation au sein du parc permet de faire avec le parc disponible du bailleur.

Le développement d'offres en fonction des spécificités des publics force la mobilité au sein du parc social<sup>418</sup>, une fois que le ménage ne correspond plus aux caractéristiques attendues. Le temps d'occupation diminue et favorise le taux de renouvellement sur les territoires tendus. Cette tendance interroge le caractère universel du logement social, la complexité de gestion que cette spécialisation entraîne et les risques de ne pas répondre aux attentes des populations qui sont amenées à évoluer dans le temps. Le logement pour personnes âgées montre une évolution des standards à travers les décennies passées, autant d'un point de vue du bâti, des équipements et des usages. Les logements doivent maintenant être en ville, assez grands pour recevoir chez soi, sans marche et avec le wifi<sup>419</sup>. Les logements les plus spécialisés pour un certain public auront du mal à en intéresser un autre plus tard.

#### La baisse des aides individuelles pour libérer des logements

Les aides individuelles aux logements (*Wohnsgeld*, *APL*, *universal credit* ou *housing benefit*) sont calculées en fonction des ressources des ménages, de leur taille, du loyer et dans le cas anglais de la taille du logement. Ainsi, l'aide perçue dépend de l'adéquation entre la taille du ménage et celle du logement. Les ménages vieillissants en sous-occupation sont

---

<sup>418</sup> Logements étudiants, logements jeunes travailleurs, logements pour des jeunes issus de l'aide à l'enfance, logements pour les primo-arrivants, logement familial, logements pour jeunes actifs....

<sup>419</sup> "You know, they don't want to come from the beautiful home, that they've had a move into a sheltered scheme where they're moving into a bedsit, you know, and they've got this tiny, cramped space. They don't want that anymore. They want the same kind of standard, the new kitchen, the new bathroom, you know, the gorgeous garden. They want all that. And when they have their own home." (Directrice du service locatif d'un bailleur anglais).

incités à changer de logement au sein du parc de logement social, en raison de baisses d'aides au logement, au risque de se retrouver en incapacité de payer (GOV.UK 2022).

### 2.2.3. Quand l'âge fait réapparaître le droit au logement

À l'inverse, l'âge des locataires peut aussi devenir un critère de protection supplémentaire, ou d'accès facilité au parc social. Ainsi, en France à partir de 65 ans, les locataires du parc social aux ressources supérieures aux plafonds ou en sous-occupation ne peuvent plus être contraints à déménager (en dehors des démolitions) (Journal Officiel 2017a). En Angleterre, une part non négligeable du parc est réservée aux 55 ans et plus. Cela représente jusqu'à 10% du parc de certains bailleurs étudiés. Par la présence d'équipements spécifiques à destination d'un public senior, ces logements ont été exclus de la vente de logements sociaux. Cela souligne à la fois leur caractère unique et l'engagement de certaines communes et certains bailleurs vis-à-vis des populations plus âgées. Le droit au maintien dans les lieux s'appliquerait en France et en Angleterre plutôt comme un droit au maintien dans le logement social (sous conditions) avec un soutien à la mutation au sein du parc. Le maintien dans un seul et même logement serait garanti par la loi, en France, seulement pour les 65 ans et plus. Cette spécificité n'a cependant pas été évoquée par les agents des bailleurs sociaux, mais par un représentant d'association de locataires. Cela peut s'expliquer par la nouveauté que représente le réexamen des situations d'occupation introduit en France avec la loi ELAN de 2018 qui ne concerne, de plus, que les territoires tendus. Les mutations pour sous-occupation restent assez rares, malgré le souhait affiché des bailleurs d'en augmenter le nombre. Une responsable française de territoire parle d'objectif « de travailler le parcours résidentiel des personnes séniors qui sont à la fois en sous-occupation de logements ». En effet, augmenter les mutations des personnes vieillissantes nécessiterait une réorganisation des procédures d'attribution et un croisement entre les offres de logements libres et les caractéristiques des locataires en place ou non. Actuellement, les typologies de logements disponibles sont seulement recoupées avec les caractéristiques des demandeurs.

### 2.3. La mixité et le vivre ensemble : valeur généraliste

Une autre valeur défendue par ces trois systèmes de logement social est la mixité. La mixité est un concept flou de l'action publique qui décrit une composition optimale de peuplement et de l'occupation d'un espace en fonction de la composition de la société (Lévy 2006)<sup>420</sup>. Elle prend différentes formes et différentes échelles dans le champ de l'habitat

---

<sup>420</sup> Elle est associée avec la notion de peuplement et est présentée par la littérature comme un moyen de décrire le besoin d'une meilleure répartition des populations les plus précaires et surtout des populations d'origines étrangères. La notion de mixité sociale est employée comme euphémisme de celle de mixité ethnique dans le contexte français (Dietrich-Ragon 2013; 2015; Lévy 2006; Tissot 2005).

social. Elle est perçue sous l'angle de la cohabitation de populations aux ressources différentes, suivie par l'idée de mixité des usages. L'âge fait aussi apparaître l'idée de mixité intergénérationnelle et enfin une mixité des publics au regard de leurs capacités d'autonomie.

### 2.3.1. Mixité financière : mixité par le haut, respect des ratios

Ainsi malgré l'image de personnes vulnérables, les plus de 60 ans sont également perçus comme des locataires aux revenus importants suite à une carrière complète et une augmentation de leurs ressources au fil des années. Le directeur général d'un bailleur communal allemand les présente comme « ce groupe de personnes [...], ils ont une retraite relativement élevée et on les appelle les payeurs de loyer »<sup>421</sup>. Ils profitent de ressources stables issues des pensions de retraite, d'un patrimoine individuel et/ou d'aides publiques. En effet, même si seuls les revenus sont calculés dans l'attribution d'un logement social, les ressources des générations plus âgées sont supérieures aux ressources moyennes nationales. Ainsi, en France, les statistiques montrent que les retraités du parc social ont des ressources moyennes supérieures à la moyenne de celles de l'ensemble des locataires (Union Sociale pour l'Habitat 2021a). Cette image homogène des seniors peut être nuancée par l'appauvrissement des populations les plus âgées observé en Angleterre et Allemagne (Center for Ageing Better 2021; INSEE 2021; Statistisches Bundesamt (Destatis) 2020)<sup>422</sup>. Dans les résidences pour personnes vieillissantes proposées par les bailleurs français, les loyers proposés s'adressent à des ménages aux ressources très faibles (type PLAI) mais également aux revenus médians et supérieurs (de type PLUS et PLS). L'étude des demandeurs de logement social de plus de 60 ans en France montre une répartition équitable entre les trois classes de revenus<sup>423</sup> (Union Sociale pour l'Habitat 2021b). Les personnes vieillissantes participent donc à la mixité sociale par le haut du secteur de logement social. En attirant des populations aux ressources supérieures à la moyenne du quartier, les bailleurs souhaitent faire évoluer l'image de celui-ci. Une responsable du développement social d'un bailleur français explique :

« On sait tous qu'on doit faire de la mixité sociale [...] quand vous voulez dans un quartier prioritaire de la ville, un peu de richesse, des habitants qui vont travailler, qui vont avoir un peu plus de richesse, et par extension [ils] vont mieux s'approprier le logement etc ».

Dans les programmes de rénovation urbaine et de diversification des publics, des logements en PLS.

---

<sup>421</sup> Weil gerade dieser Kreis der Menschen, von dem ich gerade spreche, die haben nun nur relativ hohe Rente und es nennt sich Mietzahler. (Directeur général d'un bailleur allemand).

<sup>422</sup> Voir chapitre 4.

<sup>423</sup> Voir chapitre 2 pour plus de détails sur les types de loyers français.

### 2.3.2. Mixité par le « bas » : par le logement social

Le logement social garde une image négative dans l'esprit de certains acteurs de l'habitat et élus qui ne veulent pas de nouveaux logements sociaux, tout comme dans l'esprit des salariés de bailleurs qui trouvent le public compliqué et trop exigeant. Le logement social à destination des seniors permet le mélange des populations, cette fois-ci par les populations les moins aisées. Ainsi le logement social pour senior est accepté et plébiscité par les communes, car il permet de garder des citoyens locaux vieillissants dans la commune, tout en limitant l'arrivée de nouvelles populations inconnues, voire « suspectes ». Le responsable d'agence d'un bailleur français explique :

« Il y a certains maires qui ne veulent pas proposer des candidats en CAL, des jeunes, de jeunes couples sans enfant, ils ne veulent pas les proposer sur des logements individuels. Surtout s'ils arrivent d'une autre commune (rire) ».

En France, la construction de logement social seniors permet aux mairies en dessous des quotas de logement social par la loi SRU<sup>424</sup> de répondre à leur obligation sans créer du « HLM », qu'ils considèrent comme stigmatisant pour leur commune (Fauconnier 2019). Dans les territoires tendus, la construction de logement social adapté peut permettre la mixité dans des opérations réalisées par des promoteurs comme dans le nouveau quartier Red Bank de Manchester.

La cohabitation de populations aux origines ethniques différentes, aspect central de la notion de mixité sociale (Lévy 2006; Simon 2003), n'est pas abordée dans le discours des bailleurs. Le vieillissement des personnes migrantes au sein du parc social semble être un impensé des bailleurs, à moins qu'il n'ait pas été directement abordé en raison d'un biais de désirabilité sociale (A. Blanchet et Gotman 2017). Le processus d'attribution des logements et de répartition des demandeurs en fonction de leur pays d'origine a tout de même été évoqué par un bailleur (voir chapitre 8) ce qui appuie la première option et correspond aux quelques travaux sur la question (Lelévrier 2010; Tissot 2005).

### 2.3.3. Mixité intergénérationnelle : la solution pour les jeunes et les vieux

La notion de mixité peut également être comprise sous l'angle de la mixité des générations. Comme la mixité sociale et la mixité des usages, la mixité intergénérationnelle est vue comme un prérequis au vivre ensemble, au bien vivre et au bien vieillir. L'objectif des bailleurs « n'est pas de construire des ghettos de vieux »<sup>425</sup> en lien avec l'image de « ghetto » encore associée au logement social. La mixité intergénérationnelle est donc pensée comme un moyen d'intégrer les différentes générations à la société, un moyen de limiter les conflits

---

<sup>424</sup> Soit les communes de plus de 20 000 habitants.

<sup>425</sup> Exemple de citation : „das es nicht irgendwo ein kompletter Senioren Wohnblock gesetzt werden“ (Directeur de la gestion locative d'une coopérative d'habitat allemande).

de générations et, d'une certaine manière, de fluidifier les relations de voisinage. Ainsi, les résidences intergénérationnelles avec des chartes de voisinage ou les réunions régulières de l'habitat participatif seraient des moyens de limiter les troubles de voisinage. Les locataires âgés sont vus à la fois comme partie prenante de ces échanges de voisinage, de la solidarité locale, mais surtout comme bénéficiaires. Ils peuvent rendre des services manuels et faire attention aux plus jeunes. Cette idée de mixité intergénérationnelle est pensée comme complémentaire entre les plus jeunes et les plus vieux.

« La personne âgée. Elle a peu de ressources financières. Par contre, elle a énormément de ressources : expériences, compétences, qu'elle peut partager aussi avec les jeunes à l'instant t. » (Responsable stratégie senior d'un bailleur social français).

Les jeunes sont, eux, source de vie et médiateurs de l'outil informatique. Deux groupes sociaux ont ainsi été créés ; à partir du critère de l'âge et en leur attribuant des caractéristiques généralistes (Bourdieu dans Mauger 2001). Les autres caractéristiques attendues comme l'engagement, les compétences professionnelles ne sont pas, dans l'ensemble, associées aux personnes âgées. À l'échelle des résidences spécifiques pour personnes âgées, on retrouve cette catégorisation par âge entre les « jeunes seniors » et les « vieux seniors », pour expliquer la solidarité au sein des résidences. Les bailleurs allemands justifient, également, la construction de logements adaptés à tous les âges de la vie au nom d'une cohabitation intergénérationnelle au sein des quartiers.

#### 2.3.4. Mixité autonomie-dépendance : les personnes actives garantes de l'habitat

Le terme de mixité permet également de comprendre la différenciation faite entre les jeunes seniors autonomes et les vieux seniors dépendants. Tout comme la mixité sociale devrait faciliter la gestion d'un quartier, faire cohabiter des personnes avec des niveaux différents de dépendance rendrait la gestion d'une résidence de personnes vieillissantes plus aisée. Une responsable de la gestion locative d'un bailleur anglais explique :

« Pour les personnes qui veulent un accompagnement, on est capable de proposer des communautés équilibrées, particulièrement dans les *Housing with care*. On cherche à équilibrer les besoins de la communauté. Avec 30% de faibles besoins, 30% de besoins moyens et 40% de besoins importants, comme cela vous avez un bon mélange de personnes qui permet la création d'une communauté »<sup>426</sup>.

---

<sup>426</sup> "people who want the support that we're able to offer so that we can find a balanced community, particularly within housing, with *care*, we look to provide a balanced community of need. Of those 30 percent low needs, 30 percent needs 40 percent high needs, so that you've got a good mix of people that can create a community." (une responsable de la gestion locative d'un bailleur anglais)

Ainsi, les personnes autonomes profitent à moindre coût d'une présence rassurante et les aides et soignantes à domicile peuvent accompagner plus de personnes grâce à un service plus ou moins intensif. La présence de personnes peu ou pas dépendantes permet de contenir les coûts de gestion et de ne pas avoir à changer leurs équipements et leur statut. Les personnes autonomes proposeraient des activités aux personnes plus dépendantes bénéficiaires de ces dernières. La présence de personnes non dépendantes permet aux personnes nécessitant plus de soutien humain d'habiter un logement indépendant. La répartition des besoins d'accompagnement des personnes est caractéristique d'un instant t qui peut rapidement être amené à évoluer dans le temps. On retrouve des situations semblables aux politiques de peuplement (Desage, Morel Journal, et Sala Pala 2019) que les bailleurs français mettent en place pour assurer « l'équilibre de peuplement », comme les responsables des territoires le résumant. Ils se doivent de répondre à la fois aux exigences légales, aux besoins d'habitat urgent et penser à l'image de leur entreprise et du quartier.

#### Paradoxe de l'Extra Care :

En mélangeant les publics, les gestionnaires, concepteurs et décideurs municipaux souhaitent cibler des seniors actifs, « de jeunes seniors », pour s'éloigner de l'image de mouvoir et d'espace médicalisé des *residential care*. Ils utilisent le dynamisme des résidents actifs (jeunes) pour valoriser leur résidence. Cependant, les publics plus dépendants étant prioritaires et importants au sein de la résidence renvoient une image différente de la résidence qui rencontre des difficultés à séduire les jeunes seniors actifs qui ne se reconnaissent pas dans la perte d'autonomie. Il est ainsi difficile de recruter un public de seniors actifs pourtant ciblé par les développeurs. Les habitats pour personnes âgées ont du mal à trouver leur public, car leurs cibles ne se sentent pas visées et refusent l'image que l'habitat renvoie d'eux (Pichler 2020; Trevidy et al. 2011).

Ces différentes formes de mixités s'appuient sur une segmentation des publics logés selon différents critères : de ressources, d'âge et d'autonomie. Les publics sont différenciés et classés afin de limiter une spécialisation trop importante du parc social.

#### 2.3.5. Mixité d'usages : de nouvelles activités et de nouveaux publics dans les quartiers d'habitat social grâce aux offres seniors

La mixité signifie, pour finir, mixité des usages. Les quartiers doivent être plus que des quartiers d'habitat social. Ils sont composés de différentes typologies d'occupations avec du locatif public, privé, de l'accession à la propriété et des lieux d'activités sociales et économiques. Les quartiers d'habitat doivent être intégrés à la ville à travers des moyens de transport et un urbanisme adapté, mais également en y attirant des personnes par l'offre d'activités. La mixité d'usages est vue comme un moyen de créer du passage et du lien social dans les quartiers, afin, entre autres, de changer leurs images et faire venir de nouveaux habitants. Les lieux d'animations et d'habitat pour personnes vieillissantes participent à cette mixité d'usage. Les acteurs de l'accompagnement et de l'animation sont amenés à se déplacer

dans les quartiers où des centres multi-services (santé, soin, social) sont créés à proximité des résidences pour personnes vieillissantes, comme l'explique une élue française à l'autonomie. Cela permet à la fois aux habitants du quartier et de la ville de profiter de ces nouveaux services. Les bailleurs qui défendent un vieillissement dans le parc d'habitat classique développent des espaces d'animations multi-usages. Ces espaces sont conçus en premier lieu pour les seniors, mais sont ouverts à tous types d'activités et de publics. Une utilisation intensive est souhaitée afin d'en favoriser l'appropriation par les habitants, d'en rentabiliser la construction et d'en justifier la création. Assurer une utilisation minimale des espaces construits passe, chez un bailleur de Manchester, par l'installation d'un café. On fait venir des intervenants extérieurs pour créer du passage dans les espaces partagés au sein des résidences pour personnes vieillissantes.

À travers leurs activités à destination des seniors, les bailleurs défendent une approche généraliste du logement social. Leurs stratégies sont justifiées par les normes de l'habitat social généraliste que sont le droit à un logement de qualité, au maintien dans les lieux de vie et la mixité. Cependant, à travers leurs discours et activités, on observe des termes et normes qui évoluent en fonction des contextes nationaux et des stratégies des bailleurs. Ainsi, si dans les discours des bailleurs la principale porte d'entrée vers la société reste le travail, pour les personnes âgées il s'agit d'un logement de qualité adapté aux besoins des personnes. La norme du maintien dans les lieux est constamment rediscutée, comme nous avons pu le voir. L'exemple du logement senior fait apparaître à la fois un nouveau concept de droit au maintien dans l'habitat social avec un parcours résidentiel interne au parc et un maintien dans les lieux, conditionné à des critères de vulnérabilité comme l'âge. Enfin, il s'appuie sur la polysémie du terme de mixité pour varier leur activité et justifier des politiques de peuplement.

Le champ du maintien à domicile n'est ni stable, ni institutionnalisé comme nous pouvons le voir dans ce chapitre. Des acteurs de secteurs différents participent à la définition des conditions au "bien vieillir" chez soi et à la signification même du terme domicile. Ils assurent leur place dans ce nouveau champ tout comme dans leurs secteurs respectifs. Ainsi, les bailleurs sociaux défendent l'importance du logement comme cadre du maintien à domicile. Selon leur stratégie de développement, *ageing in place signifie* vieillir dans le logement d'avant la vieillesse, un nouveau logement ou plusieurs logements en fonction de l'autonomie des personnes. En généralisant le logement accessible, le système de logement social allemand favorise la première définition et paraît continuer à défendre l'idée de maintien dans les lieux. Le système de logement social anglais et l'autonomisation de son secteur spécifique s'inscrivent dans la deuxième approche. Ce secteur indépendant permet d'assurer un maintien dans les lieux pour les 55 ans et plus. Enfin, le secteur français favorise les deux dernières visions de *ageing in place* qui s'inscrivent dans une approche de parcours résidentiel. De plus, à travers ces positionnements, ils assument et affichent leur rôle de bailleur familial généraliste qui propose des logements de qualité permettant aux personnes



vieillissantes de continuer à participer à la société. Elles peuvent continuer à sortir ou des professionnels et aidants peuvent se rendre à leur domicile. Ils se positionnent en facilitateurs et soutiens des acteurs du *care* et du médical, tout en rappelant qu'ils restent des acteurs de l'habitat. En effet, si l'habitat de qualité, qu'ils défendent au sein du champ de l'habitat, permet de reculer et faciliter le recours au *care* et aux soins médicaux, ils ne peuvent pas proposer de réponse quand la perte d'autonomie des personnes est trop importante. Ainsi, en participant au champ du maintien à domicile, ils réaffirment leur rôle de bailleurs familiaux et la nécessité d'accueillir différents types de publics. En segmentant les publics au nom de la mixité intergénérationnelle, les bailleurs continuent à penser en termes de mixité sociale et à défendre une politique de peuplement au nom d'un meilleur vivre ensemble et d'une meilleure gestion des résidences. En passant de « jeune senior » à « senior dépendant » aux yeux du bailleur, le « locataire modèle » passe à locataire nécessitant un parc spécialisé avec accompagnement, autre que l'habitat social. Les bailleurs refusent, ainsi, la résidualisation de leur parc à destination des plus vulnérables, pour qui les standards de qualité du parc général ne seraient pas suffisants. Les bailleurs allemands apparaissent dans ce chapitre et les précédents comme les plus grands défenseurs du parc généraliste. Si certains mettent des services d'accompagnement social en place, cette stratégie est récente et ne concerne pas l'ensemble des bailleurs. Les bailleurs français partagent le même point de vue, mais sont plus contraints par les institutions existantes à accueillir des publics vulnérables que leurs homologues allemands. La vision généraliste est surtout défendue par l'approche de mixité sociale. Enfin, le logement social pour seniors paraît être un moyen pour les bailleurs anglais de diversifier la population de leur parc et de limiter sa sectorialisation avancée

## Conclusion de la deuxième partie

Dans cette deuxième partie, nous avons détaillé la manière dont des activités ciblant les personnes vieillissantes s'intègrent aux missions des bailleurs sociaux. Ainsi, elles participent à l'évolution des organismes de logements sociaux, mais permettent également de renforcer leur place dans les secteurs d'habitat social et cela, dans les trois pays étudiés. En effet, les stratégies seniors, soit par la combinaison d'activités en lien avec la gestion locative, l'entretien du parc existant et la construction de logements ciblés, ou encore la mise en place de procédures spécifiques, servent les objectifs des bailleurs sociaux. Ces activités peuvent être regroupées dans un parc spécialisé, géré indépendamment du parc familial, comme en Angleterre. Elles peuvent également être diffusées au sein du parc familial, afin de faciliter leur suivi et faciliter la gestion. En liant ces activités à un public, et non à une typologie de parc, les bailleurs souhaitent gagner en flexibilité. À travers ces stratégies, les bailleurs souhaitent s'assurer la propriété d'un parc de logement suffisamment important et facile à entretenir afin de garantir leur existence. Cela participe, également, à la définition de ce qu'est un logement social adapté. Ils s'intègrent aux réseaux locaux des politiques vieillesse. Ils construisent des habitats adaptés aux besoins des personnes vieillissantes, proposent des services de gestions locatives renforcées et créent des partenariats avec des acteurs du *care* et du médico-social. Les bailleurs deviennent, ainsi, des acteurs du champ du maintien à domicile, afin de consolider leur place au sein du secteur de l'habitat social. En participant, à la marge, au champ du maintien à domicile, ils souhaitent institutionnaliser la complémentarité entre les acteurs du *care* (professionnels et familiaux), du médico-social, de la santé et de l'habitat pour permettre aux personnes vieillissantes de rester le plus longtemps chez elles.

Les bailleurs sociaux perçoivent l'habitat des seniors comme une opportunité commerciale en adéquation avec la vision paternaliste, éducative et interventionniste du secteur, sans pour autant vouloir devenir les acteurs centraux de la politique du maintien à domicile. En participant au champ du maintien à domicile, ils rappellent et énoncent les limites de leurs activités et de leur parc et se différencient de l'hébergement médical et des acteurs de l'accompagnement social. Si l'habitat médicalisé est considéré par l'ensemble des acteurs comme la fin à éviter, son existence et ses caractéristiques permettent, notamment aux bailleurs français et allemands, de rappeler la spécificité d'un parc généraliste, et familial et de définir ce qu'est un logement social adapté. Le parc social ne permettrait pas aux personnes, trop vulnérables, nécessitant un accompagnement (médical) au quotidien de vieillir convenablement à domicile. La perte d'autonomie des personnes est perçue par les bailleurs sociaux comme un risque pour ces dernières, mais également pour la bonne gestion du parc social. Des « services » sont, certes, développés ou maintenus à destination des seuls locataires âgés, car l'adaptation de tous les logements serait trop complexe, mais les capacités de la gestion locative sont insuffisantes et inadaptées aux besoins des personnes

dépendantes. Ces services matérialisent l'institutionnalisation ou désinstitutionnalisation de processus dans le fonctionnement des bailleurs qui passent par leur réservation à un public âgé. Ce ciblage s'explique, à la fois, par des ressources limitées, mais également, par la justification de l'exception par les normes morales qui entourent l'habitat et l'accompagnement des personnes vieillissantes. Le devoir d'accompagnement et de protection des aînés de l'isolement est partagé par tous les acteurs internes et externes aux organismes. On retrouve l'idée de la vieillesse comme un risque pour la société et de devoir de cette dernière et de l'État social à accompagner cette période (Castel 2009). Les discours hégémoniques actuels sur la vieillesse divisent cette période de vie et les personnes vieillissantes en deux catégories en fonction de leur autonomie (Argoud, Bresson, et Jetté 2022) : les jeunes seniors autonomes à prévenir de la perte d'autonomie et les personnes âgées en perte d'autonomie (voire dépendante). Les seniors autonomes correspondent à l'image du « bon locataire » comme atout pour les résidences. Les locataires en perte d'autonomie sont, eux, des personnes vulnérables à accompagner, avant qu'elles deviennent un risque pour elles-mêmes et la gestion locative. À travers leurs politiques seniors, les bailleurs adhérents et participent aux discours sur la vieillesse.

## Conclusion générale

Les bailleurs sociaux anglais, allemands et français ont développé, dans le cadre de leurs activités de gestionnaires et constructeurs, des habitats et services à destination de publics vieillissants. Ces activités témoignent d'objectifs et de mode de fonctionnement propres à chaque organisme et constituent de véritables stratégies seniors. Elles matérialisent les transformations du champ de l'habitat social, mais également des évolutions du champ du maintien à domicile.

### 1. Différentes stratégies seniors pour différents types de bailleurs

Avant de présenter trois grands types de stratégies, nous présenterons les trois contextes nationaux.

#### Des contextes nationaux différents

Le contexte français : un habitat spécifique qui s'appuie sur les ressources générales des bailleurs

Dans le contexte français de renforcement du pouvoir de l'Etat/ gouvernemental sur le secteur de l'habitat social et d'autonomisation des organismes, ces derniers, font évoluer le fonctionnement de leur parc familial généraliste. Ils réservent, pour un temps plus ou moins long, certains logements et services à des groupes de locataires aux caractéristiques précises. Cette intégration d'habitats sociaux seniors au parc familial facilite son contrôle et participe à la défense d'une vision généraliste d'un parc de logement de qualité. Les hébergements pour personnes vieillissantes basés sur un accompagnement au quotidien de type *care*, appartiennent à un segment indépendant, géré par des acteurs du médico-social. Les bailleurs en se détachant de ces formes d'habitat ont longtemps été éloignés des réseaux gérontologiques et de l'habitat des seniors locaux. Cependant, depuis la prise de conscience du vieillissement des locataires du parc familial, durant les années 2010, et l'intégration des questions de vieillissement aux politiques d'habitat, les bailleurs français ont changé de regard sur l'habitat seniors. Ils intègrent les gouvernances locales gérontologiques et les réseaux d'habitat pour senior. Le parc d'habitat familial généraliste, en s'adressant au plus grand nombre, ne permet, cependant, pas, le maintien à domicile de personnes en perte d'autonomie avancée pour qui des offres externes au parc sont nécessaires. Les locataires âgés sont perçus par les bailleurs selon deux catégories : « les jeunes seniors autonomes » dont il faut prévenir des risques de la perte d'autonomie ou comme des « personnes âgées en perte d'autonomie » à accompagner. Cette vision vulnérabiliste de la vieillesse s'inscrit dans

les normes paternalistes et éducatives qui continuent à structurer le secteur français (Bourgeois 2017; Marchal 2004).

#### Le contexte anglais : Des bailleurs spécialisés

Dans le contexte de résidualisation du logement social anglais et de politiques néolibérales, à l'œuvre depuis le début des années 1980, de nombreux bailleurs anglais se sont structurés, depuis plusieurs décennies, autour d'un parc réservé aux plus de 55 ans (Malpass 2000). Cette spécialisation participe à leur ancrage au sein des réseaux gérontologiques locaux. Ils sont perçus comme des experts de l'habitat des seniors et ont une approche partenariale avec les communes et les acteurs associatifs des milieux médico-sociaux. On observe des collectivités anglaises qui « commissionnent » leurs politiques et sous-traitent la réalisation de leurs objectifs à des acteurs externes. Les bailleurs sociaux participent, ainsi, en tant que prestataires de services et de logements au secteur de l'habitat, mais également à celui du vieillissement. Enfin, en Angleterre l'individualisation de l'action sociale se ressent dans les pratiques du secteur de l'habitat social. Les locataires âgés anglais sont, tout comme les jeunes générations, les plus encouragés à s'engager au nom de la vieillesse active, mais également, de devoir vis-à-vis de la communauté (Rodriguez 2019).

#### Le contexte allemand : des bailleurs propriétaires-gestionnaires d'un parc familial

Au sein d'un secteur de l'habitat social libéralisé suite à la suppression du statut juridique de bailleurs sociaux, la privatisation de nombreux organismes et le déconventionnement massif de logements, les bailleurs allemands défendent une approche commerciale. Ces gestionnaires de parc mixte (privé et public) apparaissent comme les plus grands défenseurs du modèle généraliste de l'habitat social. La mise en place d'accompagnement social est récente et limitée. À l'échelle locale, l'intégration précoce d'acteurs de différents secteurs aux réseaux gérontologiques et d'habitat seniors a permis l'institutionnalisation de ces réseaux et la mise en place d'une politique par projet. Ces échanges ont participé à la diffusion de la norme de l'habitat adapté à tous les âges de la vie, défendue par les acteurs du handicap et du vieillissement, auprès des acteurs de l'habitat. Les offres développées par les bailleurs, conjointement avec des partenaires du médico-social, comme les *Wohlfahrtsverbände*, s'inscrivent dans une vision paternaliste et commerciale de leur habitat. Les bailleurs de logements sociaux sont, avant tout, gestionnaires d'un parc, et défendent pour cela le maintien à domicile dans un logement familial ordinaire afin de limiter les changements de locataires.

#### Trois types de stratégies seniors

Les trois secteurs nationaux se différencient selon leur modèle de segmentation du parc et la place accordée aux publics les plus précaires. Les types d'habitats et de "services" développés soutiennent différemment des stratégies de constructeurs ou de gestionnaires

des bailleurs. Selon les organismes, les offres d'habitat et de services pour personnes vieillissantes sont restreintes à une population plus ou moins importante.

#### Un secteur généraliste ordinaire

Ainsi, un premier type de bailleurs aménage, construisent des logements adaptés et développent des services d'accompagnement social pour favoriser le bien vieillir à domicile, sans pour autant, les réserver à un seul groupe social de locataires. Ils se considèrent comme des bailleurs familiaux généralistes qui refusent la spécialisation et segmentation de leur parc afin d'en faciliter la gestion, la location et limiter les changements de locataires. Les locataires vieillissants sont des locataires de longue date considérés comme des habitants, stabilisant les résidences et facilitant la gestion locative. Ces bailleurs-gestionnaires défendent le maintien au domicile d'avant la vieillesse. Des services d'accompagnement social et l'adaptation des logements, initialement réservés aux plus âgés, ont été ouverts à l'ensemble des locataires et participent à la diversification des activités des bailleurs. Cependant, certains services comme les services d'aides à domicile ou de soutien social sont réservés aux plus âgés, afin d'en limiter les coûts. Les services et habitats font partie intégrante du parc familial, dont l'accès est régulé selon les ressources des demandeurs, leur future intégration au quartier et, en France et en Angleterre, le niveau de priorité de la demande. Ces offres sont proposées par les équipes de gestion et de construction intervenant sur le parc généraliste, et font participer différents échelons de direction. Dans le cadre de ces stratégies, l'animation sociale et l'accompagnement social sont proposés par un seul et même service à l'ensemble des locataires. Les directions du patrimoine favorisent l'adaptation du parc existant et la construction de logements ordinaires adaptés. Des formes d'habitat social seniors plus atypiques comme l'habitat intergénérationnel et l'habitat participatif sont l'occasion de réaliser des résidences uniques, de qualité qui servent de vitrine aux bailleurs. Ces stratégies s'adressent, surtout, à des locataires vieillissants considérés comme de jeunes seniors. L'ensemble des activités proposées et la qualité du bâti doivent permettre aux personnes de continuer à participer à la société et à s'engager dans les résidences. Par la qualité du bâti et la connaissance des acteurs locaux gérontologiques, les bailleurs permettent l'intervention des acteurs du *care* et du médical auprès des personnes en perte d'autonomie. Ils revendiquent, cependant, la limite de leurs moyens. Cette première catégorie de bailleurs regroupe majoritairement des bailleurs allemands.

#### Un secteur généraliste raisonné

Le second type de stratégie consiste à réserver une partie des logements familiaux et des services à des personnes seniors, sur la base de leur âge numérique. Ces activités étant intégrées au parc familial, elles sont proposées par les équipes de gestion locative et de construction, intervenant traditionnellement dans le parc familial. Si des spécialistes des questions seniors peuvent être recrutés, ce sont généralement les équipes chargées de l'accompagnement social, de l'animation sociale et de la construction qui s'acculturent aux enjeux du vieillissement. En fléchant directement ces offres du parc familial aux personnes

vieillissantes, les bailleurs sociaux souhaitent conserver le contrôle sur ces nouvelles activités. Réserver des logements et services à un public âgé permet, à la fois de limiter les dépenses par rapport à sa généralisation à l'ensemble du parc et d'y mettre fin rapidement. De nouveaux services en cours d'institutionnalisation peuvent ainsi être testés auprès d'un public restreint. En faisant intervenir les mêmes équipes dans les logements ordinaires adaptés, ordinaires adaptés pour seniors, participatifs, intergénérationnels, habitat accompagné et habitat accompagné et avec soins que dans les logements familiaux ordinaires, ils gardent le contrôle sur la gestion et l'entretien des logements. Cette diversité de formes d'habitat permet de continuer à produire selon les attentes spécifiques des communes. Les bailleurs démarchent ou répondent aux communes avec leurs catalogues d'offres. Au nom d'une politique de construction, ils défendent le principe de carrière résidentielle au sein du parc social avec des changements de domicile en fonction de la perte d'autonomie des personnes. Si la première stratégie consiste, entre autres, à limiter les déménagements, cette seconde souhaite le départ des locataires âgés de grands logements familiaux pour en faciliter la réattribution à des familles. L'animation sociale et les services de *care* sont proposés par des partenaires *du care* externes aux bailleurs sociaux dans les habitats sociaux seniors (non ordinaires). Les bailleurs sont propriétaires et gestionnaires des logements, mais des acteurs du *care* et du soin accompagnent les locataires âgés en perte d'autonomie dans leur quotidien. Les bailleurs n'interviennent pas sur le quotidien des locataires, à la différence de leurs partenaires. Les locataires visés par ces stratégies seniors restent les seniors autonomes en prévision d'une perte d'autonomie et ceux en début de perte d'autonomie. En facilitant le *care* à domicile, l'entrée en hébergement médicalisé devrait être repoussée. Cependant, les limites de ces services et habitats sont bien celles d'un secteur de l'habitat social généraliste. Selon les défenseurs de cette stratégie, le parc d'habitat social ne répond pas aux situations de grandes précarités et vulnérabilités. Pour cela, un parc spécifique, à la frontière du parc social généraliste, reste nécessaire. Cette différenciation s'illustre par l'habitat médicalisé qui est bien, à l'extérieur du parc social. Les bailleurs sont propriétaires de ce parc spécifique sans en être les gestionnaires, ce qui en limite son contrôle. Ainsi, ce second type de stratégie seniors résulte, comme le premier, d'une prise de conscience du vieillissement de la population au sein du parc familial. Il permet une acculturation aux enjeux du vieillissement d'une majorité des services des bailleurs, mais qui reste limitée par les profils généraux des agents des bailleurs et l'occultation de la perte d'autonomie des locataires âgés au sein de leur parc. En effet, la majorité des personnes en perte d'autonomie avancée continue, que les bailleurs l'aient intégré ou non à leur stratégie, à vivre dans un logement ordinaire (Naumann et Oswald 2020). Ce second type de stratégie se retrouve majoritairement au sein des bailleurs français.

#### Un secteur généraliste segmenté

Enfin, la troisième stratégie seniors réserve les formes d'habitat seniors et les activités développées à un segment du logement social pensé pour les personnes vieillissantes. Ce parc est autonome du parc familial. Il a ses propres critères d'attribution avec l'âge comme critère

central et son propre fonctionnement. Les offres composant les stratégies seniors sont développées dans et pour ce segment spécifique. Les espaces communs des résidences d'habitat seniors servent de lieux d'animation ouverts sur le quartier pour les seniors. Ce patrimoine représente jusqu'à 10% du parc de certains bailleurs. Ces stratégies seniors sont historiques et intégrées au fonctionnement des organisations, comme le montre la présence d'équipes de gestion et d'animation sociale dédiées et intégrées aux réseaux gérontologiques locaux. Ces stratégies sont décidées par des spécialistes de la vieillesse qui participent à l'évolution des discours sur les vieillesse. Ces politiques d'entreprise tentent de prendre en compte les différentes réalités et conditions de vieillissement et de sortir de l'opposition « jeunes seniors autonomes » et « seniors en perte d'autonomie ». Cependant, l'action de ces services est limitée au segment spécifique d'habitat social seniors. Dans le parc familial, ce sont d'autres gestionnaires et animateurs sociaux qui interviennent. Ainsi, malgré une connaissance interne historique des questions de vieillissement, le vieillissement des locataires du parc familial n'a été identifié que récemment par ces bailleurs. Les services de construction paraissent rarement échanger avec ces services spécifiques, ce qui limite le transfert des savoirs. L'institutionnalisation de ce segment d'habitat autour de certaines formes d'habitat seniors, comme le logement ordinaire pour seniors, l'habitat accompagné et l'habitat accompagné et avec soin ne favorise pas la construction de nouvelles formes d'habitat. Les bailleurs paraissent, surtout, répondre aux commandes d'habitat spécialisé des municipalités. Cette spécialisation et autonomisation des services est le résultat de l'histoire des organismes, mais également d'une politique néo-managériale de responsabilisation des services et justification de leurs ressources. De peur d'une mutualisation des ressources et donc d'une baisse de ces dernières, les échanges entre services sont limités. Ces formes d'habitat s'adressent à de nouveaux locataires ayant choisi de vieillir dans un logement spécifiquement conçu pour la vieillesse. Ce segment de parc s'adresse à des publics autonomes et en perte d'autonomie. Les habitats accompagnés et avec soins doivent permettre aux personnes de rester longtemps dans ce dernier logement. Cependant, si ce segment est délimité par le parc social familial d'un côté, il l'est également par l'habitat médicalisé pour personnes dépendantes de l'autre. En s'adressant à de nouveaux publics de 55 ans et plus, les profils des locataires sont très variés. Les nouveaux habitants peuvent venir du parc social familial, d'autres segments d'habitat social autonome, du parc privé ou encore avoir été propriétaires. Ce type de stratégie de segmentation de l'offre est, surtout, portée par des bailleurs anglais. Le parc spécifique pour seniors leur permet de diversifier les publics logés et de garder une approche de bailleur généraliste, malgré un processus d'attribution qui participe à la résidualisation du parc de logement social anglais.

Nous avons pu associer ces grandes tendances à des contextes nationaux, cependant ces types de stratégie restent des idéaux-types. Les bailleurs empruntent à chaque type de stratégie. De plus, les bailleurs se ressemblent, indépendamment de leur contexte national, en fonction de leur ancrage local et de leurs relations aux collectivités. Nous nous intéressons maintenant aux transformations du champ de l'habitat social que ces stratégies illustrent tout comme aux phénomènes d'institutionnalisation du champ du maintien à domicile.



### Standardisation, massification et adaptations locales

L'analyse des stratégies seniors des bailleurs sociaux met en lumière différents mécanismes d'institutionnalisation et de désinstitutionnalisation du champ de l'habitat social. Ce champ politique, qui définit ce qu'est un habitat décent ordinaire et ses conditions de production et de gestion, reste régulé par des politiques nationales de l'habitat, mais également locales (Bourdieu et Christin 1990). Les municipalités peuvent, à travers différents IAP, forcer, encourager, et inciter à la construction de (formes) d'habitat social. Elles soutiennent ou encouragent le développement de nouvelles activités grâce à la mise à disposition de ressources. Les collectivités locales sont les garantes et animatrices des gouvernances locales de l'habitat où les questions de vieillissement ont trouvé leur place. En devenant un sujet des politiques locales de l'habitat, l'habitat des seniors devient un incontournable pour les bailleurs sociaux, qui souhaitent assurer leur place dans les réseaux locaux de l'habitat. Ils entretiennent, en effet, en fonction de leur ancrage local, de leur lien de dépendance vis-à-vis des collectivités territoriales trois types de relations avec ces dernières. Ils peuvent adopter un positionnement d'opérateurs des politiques d'habitat, de partenaires ou de commerciaux. Les formes d'habitat social senior identifiées nourrissent ces différents positionnements. Les bailleurs sociaux, qu'ils aient un statut légal comme en France et en Angleterre, ou qu'ils se perçoivent comme des acteurs commerciaux en Allemagne, restent des acteurs centraux et orthodoxes du champ de l'habitat social.

Ces stratégies nous informent également sur une évolution du rôle de la construction dans le champ du logement social (Donner 2000) et des différents positionnements adoptés par les bailleurs. Les bailleurs français et anglais, par la limitation de leur activité au parc social, sont incités à construire de nouveaux logements, forcés d'adopter de nouvelles normes et faire avec les contraintes du secteur. Les bailleurs allemands n'ont pas la même obligation de croissance. Ces derniers, maîtrisent et programment la vente de logements et ne sont pas limités au secteur de logement social pour construire. Ils ont, également, accès au marché locatif privé où les normes de construction sont réduites. Les bailleurs sociaux négocient, ainsi, les normes de l'habitat social adapté et les normes d'attribution avec les acteurs politiques des différents échelons administratifs, par leur activité de construction et de bonne gestion. À la différence des standards de l'habitat adapté au handicap, le logement social adapté au vieillissement permet aux bailleurs de participer à l'institutionnalisation de certaines normes, adaptées à leur parc et pratiques. La standardisation des travaux est défendue dans différents réseaux par les bailleurs sociaux et leurs représentants, comme l'association de recherche et développement DELPHIS. Ces adaptations de gestion et du bâti doivent permettre leur massification et généralisation et ne peuvent, pour cette raison, répondre que difficilement aux situations de grandes vulnérabilités. Les bailleurs, en tant qu'acteurs internes au champ, souhaitent participer à la définition des normes, les édicter plutôt qu'elles leur soient imposées par la législation. Ils défendent leur rôle de propriétaires-

gestionnaires et le besoin d'assurer une gestion facilitée sur les années à venir. Ce rôle de gestionnaire gagne en importance au regard du poids du parc existant, de l'augmentation des profils issus de cursus immobilier au sein des organismes et de la prise de poids des services de gestion au sein des bailleurs.

À travers les stratégies pour les seniors des bailleurs, on identifie une diversification des activités des bailleurs et une hybridation (Mullins, Czischke, et van Bortel 2012) de leur fonctionnement afin d'accéder à de nouvelles sources de financement et combler la baisse de subventions disponibles. L'habitat seniors est l'occasion de développer de nouvelles activités ou de modifier leur fonctionnement. Cette diversification et cette transformation des activités des bailleurs s'illustrent par des « services » qui font des bailleurs, des acteurs de la politique de l'habitat en intégrant dans leurs réflexions des questions de peuplement et d'animation sociale des quartiers. Les bailleurs proposent ainsi des « services » au sein du secteur de l'habitat pour améliorer et valoriser leurs activités de gestionnaires. Ces activités en cours d'institutionnalisation ou de désinstitutionnalisation servent les activités de gestionnaires et constructeurs sans être considérées comme faisant partie intégrante de la gestion d'un logement social. Elles participent aux tendances de marchandisation et financiarisation du secteur social. Un service est institutionnalisé quand sa réalisation est intégrée aux pratiques du bailleur, au loyer et devient gage de qualité.

#### Des bailleurs engagés pour le maintien à domicile

À travers leurs stratégies seniors, les bailleurs participent au champ du maintien à domicile où ils y défendent leur rôle d'acteurs de l'habitat ordinaire. Ils s'engagent pour des logements qui favorisent le maintien à domicile en permettant aux personnes d'être autonomes, de se déplacer, d'avoir accès au quartier ou de bénéficier de soin à domicile. Cependant, les bailleurs restent des acteurs généralistes de l'habitat. Dans le parc généraliste, ils refusent une surspécialisation de leur logement, que le logement pour personnes en situation de handicap illustre. Ce refus de l'habitat médicalisé et de la grande dépendance qu'ils défendent, en participant au champ du maintien à domicile, leur permet de contrôler leur parc de logement.

L'engagement des bailleurs sociaux sur le champ du maintien à domicile s'explique par la présence de nombreux IAP qui encouragent les bailleurs sociaux à s'engager sur ce nouveau champ et à respecter de nouvelles normes. Les partenariats avec les communes et les secteurs médicaux sont sources de financement pouvant permettre la réalisation de nouvelles activités. Les bailleurs restent des acteurs à la marge du champ qui souhaitent l'institutionnalisation de ce dernier et l'apparition d'institutions comme ce qu'est l'habitat social adapté. Ces nouvelles institutions permettent de limiter les incertitudes, les interlocuteurs, les changements législatifs et les risques pour leurs activités de constructeurs et gestionnaires.

Les stratégies seniors des bailleurs sociaux s'inscrivent dans la vision dichotomique de la vieillesse diffusée par les politiques gérontologiques nationales orientées autour du risque de dépendance (Argoud, Bresson, et Jetté 2022). Les discours des bailleurs et leurs stratégies s'adressent, en grande majorité, à des jeunes seniors autonomes, à prévenir des risques de perte d'autonomie. Dans une approche de vieillesse active, ils doivent s'engager pour la communauté et anticiper leur perte d'autonomie en déménageant. Les autres destinataires des offres seniors sont des personnes âgées en perte d'autonomie, considérées comme vulnérables risquant l'isolement (Pichler 2010). Les personnes dépendantes sont perçues comme un risque pour les gestionnaires, car le parc familial et spécialisé ne serait pas adapté à leurs besoins ce qui serait un danger pour les personnes et créerait des dysfonctionnements pour l'organisme d'habitat. La perte d'autonomie est perçue sous l'angle du risque pour les gestionnaires d'habitat (Bourgeois 2019).

Les bailleurs participent également à travers leurs offres d'habitat social seniors à différentes définitions de *ageing in place*. Pour les bailleurs gestionnaires, le maintien à domicile a lieu dans le logement d'avant la vieillesse, facilité par la présence à proximité d'infrastructures comme défendue par l'approche habitat-quartier. Les bailleurs gestionnaires de parc spécifique conçoivent un vieillissement à domicile dans un logement dédié à la vieillesse. Enfin, les bailleurs constructeurs, avec un catalogue d'offres d'habitat, pensent le maintien à domicile dans différents habitats selon le niveau d'autonomie des personnes. Ils défendent la sensibilisation et l'anticipation de la perte d'autonomie pour inciter les personnes à déménager. Ce dernier cas paraît, peu prendre en compte les difficultés à déménager l'âge avançant.

Le champ gérontologique et du maintien à domicile sont traversés par des attentes d'anticipation et de responsabilisation des personnes, vues à la fois comme vulnérables et actrices de leur vieillesse (Narushima, Liu, et Diestelkamp 2018). Les personnes vieillissantes sont la fois à la charge de la société et leur accompagnement un devoir moral (Bengtson et al. 2016). Cette vision a des similitudes avec l'image de « bon locataire » et de modèle pour les autres groupes d'habitants associée aux locataires seniors. Leur particularité justifierait les exceptions dont ils bénéficient. Un maintien à domicile de qualité nécessite donc, dans le discours des bailleurs, à la fois l'intervention d'acteurs de l'habitat, mais également du *care* (familial ou professionnel) afin de limiter le recours au monde médical.

## 2. Discussions

### 2.1. *Quelle généralisation possible*

#### Les Limites régionales des terrains

Ces résultats sont issus de la comparaison de trois territoires français, allemand et anglais et de l'analyse des activités de treize bailleurs de logements sociaux. Les terrains et les organismes étudiés ont été sélectionnés afin de représenter la diversité d'acteurs et

d'enjeux. Cependant, l'approche qualitative par monographie peut interroger sa généralisation. En effet, *Greater Manchester* est caractérisé par la présence d'une *Combined Authority*, échelle intermédiaire qui n'est pas présente sur l'ensemble du territoire anglais. De plus, l'engagement de la métropole et la ville centre *Manchester City* sur les questions de vieillissement apparaît assez spécifique à la région avec le soutien local du *Center for Ageing Better* ou encore la présence importante d'habitats sociaux seniors sur le territoire (Robinson et Wilson 2021). Le cas de *Greater Manchester* illustre, tout de même, la dépendance des communes et des bailleurs vis-à-vis des politiques nationales d'habitat et de l'aide sociale et le développement de réseaux et gouvernances locales pour pallier la baisse des moyens. Si des bailleurs sociaux anglais présents sur l'ensemble du territoire anglais ont adopté une vision commerciale de leur activité, l'approche locale continue à être défendue par certains *Registered Social Landlords* anglais.

En Allemagne, la politique de l'habitat est depuis 2006 une compétence des *Länder*, ce qui interroge donc la possibilité de généraliser nos résultats à l'échelle fédérale. Cependant, la réduction du nombre de logements sociaux à 3% est générale à l'ensemble du pays (Bundeszentrale für politische Bildung 2021) et les tendances de privatisation puis de remunicipalisation des entreprises municipales de l'habitat ont traversé l'ensemble des *Länder*, d'ouest en est. Malgré, une politique plutôt favorable du Land de NRW à la construction de logements sociaux avec la mise en place d'instruments économiques incitatifs, comme la bonification des prêts publics, et une législation qui soutient un secteur généraliste, l'entreprise d'habitat du Land, LEG, a été privatisée et est maintenant cotée en bourse. On peut attendre, sur d'autres territoires, un renforcement de la vision d'acteurs commerciaux et la volonté de limiter l'influence du politique sur leur action. Les conditions favorables des marchés financiers jusqu'en 2021 étaient accessibles par l'ensemble des constructeurs allemands qui sont aujourd'hui touchés par l'augmentation des intérêts. L'état des marchés pourrait faire évoluer le constat actuel.

En France, le Département du Nord est, certes, un territoire historique du logement social, mais marqué par une surreprésentation d'entreprises de l'habitat. Nous n'avons pas pu analyser le positionnement de bailleurs municipaux, ni d'entreprises mixtes ou de coopératives d'habitat. Cependant, nous avons pu, à travers le bailleur départemental, identifier l'importance des liens officiels et officieux entre collectivités territoriales et bailleurs.

#### [Des stratégies seniors au sein des bailleurs, mais les autres ?](#)

Comme énoncé dans le premier chapitre, les bailleurs ayant répondu à nos sollicitations sont des bailleurs intéressés par le sujet, avec une stratégie seniors plus ou moins définie. Si nous pouvons décrire, à travers ce travail, des modèles de stratégies et expliquer les raisons pour lesquelles des bailleurs s'engagent sur ces questions de vieillissement, l'absence de stratégie est plus difficilement explicable. Cela pourrait s'expliquer par un besoin moindre de certains bailleurs à conserver ces locataires âgés au

regard de la nécessité de libérer des logements sur des territoires où l'offre est insuffisante. L'importance des enjeux écologiques, tout comme les obligations locales et attentes des acteurs de rattachement font également évoluer les priorités des bailleurs. Le bailleur départemental du Nord a, à la différence de la majorité des autres bailleurs, mis en place une stratégie d'accueil des jeunes sorties de l'aide sociale à l'Enfance (ASE) en tant que main armée du Département.

### Une vision restreinte de la vieillesse

Le développement de stratégie seniors par des bailleurs est justifié par la dimension morale de l'habitat des seniors et de normes de soutien aux aînés diffuses au sein des organisations et de la société. Les résultats montrent un traitement différencié entre le public âgé et les autres locataires et interrogent sur la manière dont les organismes traitent cette différence. Il est, certes, attendu des seniors qu'ils s'engagent dans une vieillesse active pour retarder les effets du vieillissement, mais ils sont également perçus comme des publics vulnérables à protéger de différents risques. Pour limiter la vulnérabilité des personnes vieillissantes, les bailleurs sociaux et l'ensemble des acteurs du maintien à domicile doivent intervenir autour des personnes afin de réduire les risques. Les personnes sont peu ou pas actrices de ces activités. Les autres publics précaires, logés au sein du logement social, doivent, eux, participer activement à la réduction des risques de leurs situations à travers la recherche d'un emploi et l'apprentissage des normes d'habiter et familiales (Leclercq 2021). On observe une différenciation entre les publics vulnérables et des publics précaires dont la vulnérabilité n'est acceptée que si elle est légitimée par des efforts réalisés, mais insuffisants, pour réduire le risque. En identifiant les locataires vieillissants comme des publics vulnérables, on légitime le soutien particulier dont ils peuvent bénéficier et l'institutionnalise de la même occasion. L'accompagnement des publics précaires reste, lui, en négociations permanentes. Il est à noter la création d'une catégorie sociale homogène à partir du risque de perte d'autonomie dû à l'âge. Elle donne accès à de nouveaux droits à une époque de l'individualisation et de l'approche par cas de l'aide sociale. Le critère de l'âge et la perte d'autonomie ouvrent des droits aux personnes. Cependant, la sous-catégorisation des personnes vieillissantes en jeunes seniors et seniors dépendants interroge cette homogénéité. De plus, les IAP d'adaptation des logements ou de financement de l'accompagnement continuent à dépendre de critères de revenus. Ainsi, si cette homogénéisation de la vieillesse ne vient pas contredire la tendance d'action sociale par le cas (M. Bresson 2014), elle permet d'occulter des situations de vieillissement très variées, et de justifier des choix de gestion du risque des gestionnaires.

Les discours des bailleurs et de leurs partenaires font toutefois référence à des différences de ressources au sein de la population âgée, des conditions de santé différentes, mais ils abordent qu'à de très rares occasions, la vieillesse de personnes d'origine étrangère avec des difficultés linguistiques, la carrière des personnes ou encore la surreprésentation des femmes dans cette population. Les bailleurs anglais paraissent plus au fait des différentes situations,

grâce à leur participation active aux réseaux gérontologiques et la part importante de public précaire dans leur parc. Cette absence de sous-catégories, ou de vision intersectionnelle de la vieillesse interroge. Les échanges ont montré des agents de terrain conscient de la surreprésentation des « mamies » dans les logements et la difficulté de communiquer avec des locataires non francophones en l'absence des enfants. Cependant, à part chez des bailleurs anglais et leurs activités autour de la santé mentale des hommes vieillissants et de leur isolement, ces difficultés ne sont pas prises en compte dans les stratégies seniors. Les différents travaux sur les phénomènes de ségrégations et de discrimination d'accès au parc social interrogent sur la catégorisation sociale de ces publics âgés d'origine étrangère selon le critère d'âge ou de l'origine. Tout comme les familles étrangères ont longtemps été considérées comme inadaptées au parc familial généraliste et nécessitant des logements de transits, les personnes vieillissantes peuvent être dirigées vers un segment spécifique, justifié par les vulnérabilités des personnes (Bonnet et al. 2011; Pan Ké Shon et Scodellaro 2021; Dietrich-Ragon 2017). Il serait intéressant de comparer les entrées en hébergement et habitat ordinaire.

#### Les limites de la traduction et de l'écriture

Enfin, cette thèse a adopté une approche comparative convergente afin d'analyser dans le détail le fonctionnement de bailleurs sociaux à l'aide de leur stratégie seniors. L'approche comparative nécessite des allers et retours entre les trois contextes et la littérature existante (Vanneste 2019). L'écriture de la thèse en français exige la mobilisation de termes et concepts francophones poussant à favoriser, voir limiter les discussions des résultats à la seule littérature francophone. En effet, les termes et notions employés perdent en nuance à la traduction. En partant du contexte français comme contexte de référence et de traduction, nous avons tenté de limiter les contresens, mais ce qui a eu pour conséquence de perdre en détail. Cette barrière floue entre les différents concepts s'illustre avec ceux de l'accompagnement, du *care* et soin. Le concept de *care*, issu du contexte anglophone est gardé pour éviter les contresens avec celui du soin qui peut signifier un accompagnement humain ou une intervention médicale. Les langues parlées mais également les langages professionnels complexifient les études comparatives (Authier et al. 2019; Topalov 2019).

#### 2.2. Les concepts mobilisés

La comparaison internationale permet de réinterroger les notions des champs de l'habitat et du maintien à domicile comme l'opposition entre habitat et hébergement. Si cette différence législative présente en France et en Angleterre facilite la gestion des acteurs de l'habitat en définissant les droits et devoirs de chacun, les notions de vieillissement comme processus et de vieillesse interrogent son bien-fondé. Les logements familiaux ordinaires (adaptés) resteront la typologie majoritaire d'habitat des personnes vieillissantes. Une diversité d'habitats intermédiaires entre l'habitat ordinaire et médicalisé (Nowik et al. 2016)

lient des services et une gestion spécifique à un habitat et à ses habitants. Ces services sont proposés par des acteurs, autres que des acteurs de l'habitat. Plus cet accompagnement gagne en importance et devient une gestion spécifique, plus l'habitat répond à la notion d'hébergement (Argoud 2011). Les 8 typologies de logements sociaux seniors sont à cheval, voire regroupent, ces deux notions. La comparaison internationale nous incite à concevoir la notion d'hébergement comme un continuum, avec une institutionnalisation plus ou moins importante du *care* et du médico-social. Les hébergements au sens de la loi (ou *supported homes*) et l'établissement médicalisé symbolisent et institutionnalisent cet accompagnement dans ces structures et le rôle de plus en plus central d'autres acteurs que ceux du logement, relégués à la marge. Concevoir l'hébergement comme un processus d'institutionnalisation facilite la comparaison et reste nécessaire, au regard de l'importance du critère d'autonomie dans le développement de formes d'habitat et comme marqueur des limites du secteur du logement social. En concevant la perte d'autonomie des locataires comme un risque pour leur activité et le secteur généraliste de l'habitat social, on identifie, au sein des organismes, le même mécanisme de justification de protection du système d'État social, qu'à travers les politiques seniors (autonomie et retraite). Le choix de promouvoir, à la fois, une vieillesse active, avec l'augmentation des années de cotisation, mais de voir la vieillesse sous l'angle de la perte d'autonomie, est justifié par la volonté de conservation de l'État social. S'il a été conçu, en partie, pour protéger les personnes vieillissantes, elles seraient devenues, depuis plusieurs décennies, un risque pour ce dernier.

Les résultats de la thèse montrent également une opposition entre les termes de segmentation et de sectorialisation (ou résidualisation) (Ghekière 2010) La segmentation du parc en fonction de publics spécifiques peut prendre différentes formes comme nous venons de le rappeler. Elle peut être synonyme de sectorialisation avec la réservation d'une partie du parc à des publics précaires et très vulnérables, mais peut également être un moyen de diversifier des ressources. À travers ces offres seniors, des bailleurs cherchent à assurer la diversité de leur public dans l'ensemble de leur parc, mais également au sein de ces niches d'habitat. Le logement n'est pas un bien universel, identique pour tous, mais une réponse à « des besoins individuels » qui mène à une archipelisation de l'habitat en fonction des publics (Fijalkow et Maresca 2022). L'innovation que ces segments d'habitat représentent permet de justifier la mobilisation de ressources pour un public donné. Des acteurs du champ de l'habitat, comme les bureaux d'études, les fédérations de bailleurs, ou des fondations<sup>427</sup> sont à la fois porteurs de ces innovations et de ces transformations, créateurs de normes, mais également garants de ces dernières. Ils participent à la traduction et institutionnalisation de ces nouvelles normes.

---

<sup>427</sup> Fondation Leroy Merlin : Pour un habitat adapté pour tous : <https://www.fondationleroymerlin.fr/>

### 3. Et après ? : perspective de la recherche

Ce travail porte sur le positionnement des bailleurs sociaux sur le champ du maintien à domicile comme acteurs locaux de l'habitat. Nous nous sommes intéressés dans cette thèse à leur discours sur la vieillesse et leurs activités, recoupés avec ceux des acteurs locaux de l'habitat et du vieillissement. Nous avons fait le choix d'étudier et de comparer le positionnement de différents gestionnaires-constructeurs venant de trois pays. Le contexte de la thèse n'a pas permis de confronter ces représentations de la vieillesse, du "vieillir à domicile", du « bien vieillir » et du « maintien à domicile » avec celles des premiers concernés ou des habitants du parc social (Trevidy et al. 2011). La perception des habitants de leurs conditions de vie, de leurs relations avec le bailleur et de leurs habitats diffère sûrement de celles des bailleurs. Une confrontation de ces représentations serait intéressante pour mettre en lumière les limites de ces stratégies, leurs points d'amélioration et la variété de vieilleses auxquels les bailleurs sont en réalité confrontés. Partir des habitants âgés permettrait à la fois d'étudier le parcours résidentiel dans son ensemble et, ou au sein du parc social des locataires âgés. Le développement d'habitats sociaux seniors illustre la fin de l'idée d'un parcours résidentiel linéaire. Interroger les habitants âgés sur leur habitat et leurs choix permettrait de mieux comprendre les carrières d'habitation sur la durée (Wiles et al. 2011). Analyser les discours des habitants reviendrait à interroger les choix des déménagements, le choix des domiciles et indirectement la notion de domicile et chez soi, si importante dans le champ de l'habitat de la vieillesse (Caradec 2019; Aouici et Nowik 2021; Hansen et Gottschalk 2006). Une approche intersectionnelle des vieilleses (Enßle et Helbrecht 2021) permettrait aux bailleurs sociaux d'identifier, également, les besoins de leurs habitants, qui aux vues de leurs ressources et des métiers exercés sont touchés plus rapidement que la moyenne nationale par des problèmes de santé, un besoin de faire valoir leurs droits et des pertes de ressources. Une approche qualitative et quantitative multilingue permettrait de recueillir la parole de ceux qui ne communiquent pas avec le bailleur : par peur de ce dernier, par manque de moyens ou mauvaise compréhension de la langue. Sachant que 35% des locataires du parc social sont des personnes d'origine étrangère (INSEE 2023), combien sont-ils parmi les plus de 60 ans ? Si les seniors des cités sont un impensé, celui des personnes vieillissantes migrantes dans l'habitat social familial également (Wittmann 2003). Les travaux existants, en France, sur l'habitat des personnes vieillissantes migrantes portent sur les hébergements (Meslin 2010; Gallou 2005; Bernardot 1999). De plus, la surreprésentation des femmes âgées seules pourrait être thématisée et faire évoluer des pratiques.

De plus, le processus d'institutionnalisation de la norme du logement social adapté, qui vient compléter celle du logement décent et du logement familial vient réinterroger ce qu'est un logement ordinaire et normal. Cela questionne les caractéristiques du parc familial et ses futures évolutions. En effet, un logement social est considéré, en France, comme adapté, avant tout si ces caractéristiques correspondent à ceux de ses habitants. La notion de logement social adapté permet d'interroger les représentations des futurs habitants imaginés, par les bailleurs et les architectes, tout comme les possibilités d'adaptation du bâti



à des besoins futurs et aux changements climatiques et législatifs. Les questions climatiques et énergétiques actuelles réinterrogent ainsi la définition de logement social adapté dans le temps. En effet, dans le contexte anglais, un logement adapté est avant tout un logement de qualité dont l'occupation ne dégrade pas la santé des habitants. Les canicules à répétition et l'impensé de l'isolation aux fortes températures de la majorité du parc de logements vont avoir des conséquences sur la santé des locataires âgés. Nous intéresser aux conditions du « bien vieillir » dans l'habitat social, permettrait d'identifier les liens entre les caractéristiques de l'habitat et la santé des habitants.

Enfin, cette étude s'inscrit dans un contexte européen et francophone. Le champ scientifique des *housing studies* est dominé par des chercheurs occidentaux, anglophones et les travaux sur l'habitat social portent pour beaucoup sur des pays européens. Le vieillissement touche l'ensemble de la population mondiale et l'évolution démographique d'autres pays comme le Japon. L'ouverture de la comparaison à d'autres contextes nationaux permettrait de confronter les différentes typologies d'habitat, mais aussi d'organismes développés dans ce travail à d'autres systèmes afin de les affiner ou les redéfinir. Étudier les stratégies de bailleurs ou les conditions de vieillissement de locataires dans un autre contexte revient à réinterroger ces représentations de la vieillesse présentes dans nos trois pays étudiés. Ainsi, tout comme la France et l'Angleterre, le Japon est un pays de propriétaires, où l'accès à la propriété a été soutenu jusqu'aux années 1980 par l'État social afin d'assurer aux Japonais un filet de sécurité à la retraite (Esping-Andersen 1997; Sato 2006). Si la propriété immobilière occupée n'est, en réalité, pas mobilisée par les Japonais pour financer les dépenses liées au grand âge (Ronald 2021; Hirayama 2010), les locataires âgés de logements publics ont dû penser leur vieillissement sans, ce qui interroge le « bien vieillir » et la santé au sein d'un parc de logements publics.

#### 4. Que retenir ? : perspectives pour le secteur de l'habitat social français

Cette thèse s'inscrit dans la réflexion d'acteurs du secteur français de l'habitat social sur le développement de nouveaux services à destination d'un public âgé, interne ou externe au parc. Les résultats montrent un secteur qui fonctionne sur la base de la standardisation et massification de ses produits, pouvant altérer les formes d'habitats alternatifs, historiquement portés par des acteurs externes au parc. Les habitats accompagnés ou participatifs s'adaptent aux caractéristiques locales, ce qui rend la massification des modèles originaux compliqués. Ainsi, les bailleurs sociaux, habitués à travailler dans différents contextes, pourraient concevoir des modalités de projet pré-standardisées pour faciliter le développement de nouveaux habitats sociaux seniors selon les besoins des territoires. Si la forme d'habitat reste unique, le travail partenarial se professionnalise. Pour cela, les bailleurs français vont continuer à s'acculturer aux fonctionnements et enjeux du secteur médico-

social. La création de documents réglementaires et documents-cadres permet d'institutionnaliser ces nouveaux partenaires.

L'association des termes « services » et personnes vieillissantes pousse les bailleurs sociaux à s'interroger sur le développement de services à domicile à destination des locataires du parc social et des territoires. Les résultats montrent, d'un côté, des bailleurs qui affirment leur rôle d'acteurs de l'habitat en se différenciant de ceux du *care* et du soin et de l'autre un secteur de l'aide à domicile existant sur l'ensemble des territoires. Si l'offre de services à domicile est insuffisante, cela est dû à un secteur non attractif avec des conditions de travail difficiles et des salaires bas. Les bailleurs peuvent, en travaillant en partenariat avec des organismes locaux d'aides à domicile, communiquer auprès des locataires et proposer des tournées regroupées au sein de leurs résidences afin d'améliorer l'accompagnement des locataires et les conditions de travail des aides à domicile.

Enfin, pour le secteur du logement social, recueillir le regard de toutes les personnes vieillissantes sur leur habitat permet de prendre en compte la parole des plus vulnérables, absentes des enquêtes de satisfaction.



## Bibliographie

## Ouvrages et articles scientifiques

- Adam, Stuart, Andrew Hood, Robert Joyce, et Daniel Chandler. 2015. « Social Housing in England: A Survey ». Institute for Fiscal Studies. <https://doi.org/10.1920/BN.IFS.2015.00178>.
- Akrich, Madeleine, Michel Callon, et Bruno Latour. 2006. *Sociologie de la traduction: textes fondateurs*. Collection sciences sociales. Paris: Mines Paris, les Presses.
- Andre, Viviane. 2019. « Adaptation de l'habitat des petites villes et espaces ruraux au vieillissement de la population en Essonne. Formes urbaines, politiques locales de l'habitat et comportements résidentiels ». These en préparation, Paris 10. <https://www.theses.fr/s240449>.
- André, Viviane, et Marion Ille-Roussel. 2021. « Les politiques d'adaptation de l'habitat des seniors en France et en Allemagne: » *Gérontologie et société* 43 / n° 165 (2): 85-106. <https://doi.org/10.3917/g1.165.0085>.
- Ansell, Christopher. 2006. « Network Institutionalism ». In *The Oxford handbook of political institutions*, édité par R. A. W. Rhodes et Sarah A. Binder, 75-90. Oxford handbooks of political science. Oxford ; New York: Oxford University Press.
- Aouici, Sabrina, et Laurent Nowik. 2021. « Mobilité résidentielle et vieillissement : pour le meilleur et contre le pire ». *Retraite et société* 86 (2): 21-45. <https://doi.org/10.3917/rs1.086.0022>.
- Argoud, Dominique. 2010. « Approche historique des dispositifs gérontologiques en France ». *Gérontologie et société* 33 / 132 (1): 103-10. <https://doi.org/10.3917/g1.132.0103>.
- . 2011. « De l'hébergement à l'habitat : une évolution ambiguë ». *Gérontologie et société* 34 / 136 (1): 13-27. <https://doi.org/10.3917/g1.136.0013>.
- . 2017. « Territoires et vieillissement : vers la fin de la politique vieillesse ? » *Lien social et Politiques*, no 79 (novembre): 17-34. <https://doi.org/10.7202/1041730ar>.
- Argoud, Dominique, Maryse Bresson, et Christian Jetté. 2022. « De l'âge à de nouvelles formes de catégorisation des personnes âgées ». *Revue française des affaires sociales*, no 3: 129-46. <https://doi.org/10.3917/rfas.223.0129>.
- Arnstein, Sherry R. 1969. « A Ladder Of Citizen Participation ». *Journal of the American Institute of Planners* 35 (4): 216-24. <https://doi.org/10.1080/01944366908977225>.
- Aujla, Navneet, Helen Frost, Bruce Guthrie, Barbara Hanratty, Eileen Kaner, Amy O'Donnell, Margaret E. Ogden, Helen G. Pain, Susan D. Shenkin, et Stewart W. Mercer. 2023. « A Comparative Overview of Health and Social Care Policy for Older People in England and Scotland, United Kingdom (UK) ». *Health Policy* 132 (juin): 104814. <https://doi.org/10.1016/j.healthpol.2023.104814>.
- Auth, Diana. 2019. « Politikfeld "Pflege" ». *Aus Politik und Zeitgeschichte*, no 33: 4-11.
- Authier, Jean-Yves, Vincent Baggioni, Bruno Cousin, Yankel Fijalkow, Lydie Launay, et Association française de sociologie, éd. 2019. *D'une ville à l'autre: la comparaison internationale en sociologie urbaine*. Collection « Recherches ». Paris: Éditions La Découverte.
- Avril, Christelle. 2018. « 15 - Sous le care, le travail des femmes de milieux populaires. Pour une critique empirique d'une notion à succès ». In *Je travaille, donc je suis*, 205-16. Recherches. Paris: La Découverte. <https://doi.org/10.3917/dec.maru.2018.01.0205>.
- Backes, Gertrud, et Wolfgang Clemens. 2013. *Lebensphase Alter: eine Einführung in die sozialwissenschaftliche Altersforschung*. 4., Überarbeitete und erweiterte Auflage. Grundlagentexte Soziologie. Weinheim Basel: Beltz Juventa.

- Backes, Gertrud M., et Ludwig Amrhein. 2011. « Kommunale Alten- und Seniorenpolitik ». In *Handbuch Kommunale Sozialpolitik*, édité par Heinz-Jürgen Dahme et Norbert Wohlfahrt, 243-53. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften. [https://doi.org/10.1007/978-3-531-92874-6\\_18](https://doi.org/10.1007/978-3-531-92874-6_18).
- Backhaus-Maul, Holger. 2002. « Wohlfahrtsverbände als korporative Akteure ». *bpb.de, Aus Politik und Zeitgeschichte*, , mai. <https://www.bpb.de/shop/zeitschriften/apuz/25545/wohlfahrtsverbaende-als-korporative-akteure/>.
- Bagla, Lusin. 2003. *Sociologie des organisations*. Repères. Paris: La Découverte. <https://www.cairn.info/sociologie-des-organisations--9782707139481.htm>.
- Baltes, Paul B, et Margret M Baltes. 2010. *Successful Aging: Perspectives from the Behavioral Sciences*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Barrier, Julien, et Patrick Castel. 2019. « Sociologie des professions et politiques publiques ». In *Dictionnaire des politiques publiques*, 5e éd.:594-600. Références. Paris: Presses de Sciences Po. <https://doi.org/10.3917/scpo.bouss.2019.01.0594>.
- Baudot, Pierre-Yves, et Laurence Ould-Ferhat. 2012. « L'administration à l'épreuve du savoir ». *Sociologies pratiques* 24 (1): 1-7. <https://doi.org/10.3917/sopr.024.0001>.
- Beauvoir, Simone de. 1970. *La vieillesse*. Paris: Gallimard.
- Becker, Howard S. 2020. *Outsiders*. Editions Métailié. <https://doi.org/10.3917/meta.becke.2020.01>.
- Bengtson, Vern L., Richard A. Settersten, Brian K. Kennedy, Nancy Morrow-Howell, Jacqui Smith, Vern L. Bengtson, Richard A. Settersten, et al. 2016. *Handbook of Theories of Aging*. Springer Publishing Company. <https://doi.org/10.1891/9780826129437>.
- Bengtsson, Bo. 2009. « Political Science, Politics, and Housing Studies ». In . Gävle: Institutet för bostads- och urbanforskning. <http://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:uu:diva-113805>.
- Bergerand, Margot. 2020. « L'éternel retour du « parc social de fait » ». *Métropolitiques*, novembre. <https://metropolitiques.eu/L-eternel-retour-du-parc-social-de-fait.html>.
- Bernard-Hohm, Marie-Christine. 2010. « Des tropismes pour vieillir, des zonages pour agir ». *Gérontologie et société* 33 / 132 (1): 63-72. <https://doi.org/10.3917/gs.132.0063>.
- Bernardot, Marc. 1999. « Le vieillissement des migrants dans les foyers ». *Hommes & Migrations* 1219 (1): 99-102. <https://doi.org/10.3406/homig.1999.3335>.
- Bertillot, Hugo, et Damien Vanneste. 2022. « L'inclusion comme expérimentation : la Communauté Amie Des Aînés du pays de Mormal ». *Gérontologie et société* 44 / 167 (1): 153-71. <https://doi.org/10.3917/gs1.167.0153>.
- Biau, Véronique, Marie-Hélène Bacqué, et Claire Carriou. 2010. « Habitats alternatifs: des projets négociés ? » Report. Plan Urbanisme Construction et Architecture. <https://shs.hal.science/halshs-01538137>.
- Bigo, Mathilde. 2017. « Les mobilités résidentielles des femmes à la retraite : entre réajustements contraints et aspirations nouvelles ». *Enfances, Familles, Générations*, no 27. <https://doi.org/10.7202/1045078ar>.
- Blanchet, Alain, et Anne Gotman. 2017. *L'entretien*. 3e éd. 128. Paris: Armand Colin.
- Blanchet, Mickaël, Christian Pihet, et Pierre-Marie Chapon. 2017. « Vieillissement et territoires: cadres théoriques et enjeux empiriques ». *Retraite et société* 76 (1): 19-41.
- Blau, Peter Michael, et Richard A. Schoenherr. 1971. *The structure of organizations*. New York: Basic Books.
- Blessing, Annita. 2014. *Magical or Monstrous? Hybridity in Social Housing Governance: Understanding Market Oriented Reforms of Social Rental Housing*, 2014. <https://dare.uva.nl/search?identifier=c66644f4-fc0d-4915-9b55-fdf6b6089abe>.

- Blessing, Anita. 2015. « Public, Private, or In-Between? The Legitimacy of Social Enterprises in the Housing Market ». *Voluntas: International Journal of Voluntary and Nonprofit Organizations* 26 (1): 198-221.
- Boelhouwer, Peter J., Marietta Haffner, et Harry Van der Heijden. 2000. « Putting comparative housing research into practice ». *Journal of Housing and the Built Environment* 15 (1): 3-9.
- Boltanski, Luc, et Ève Chiapello. 2011. *Le nouvel esprit du capitalisme*. Nouvelle éd. Collection Tel 380. Paris: Gallimard.
- Boltanski, Luc, et Laurent Thévenot. 1991. *De la justification: les économies de la grandeur*. NRF essais. Paris: Gallimard.
- Bonnet, François, Mirna Safi, Etienne Lalé, et Étienne Wasmer. 2011. « À la recherche du locataire "idéal" : du droit aux pratiques en région parisienne ». *Regards croisés sur l'économie* 9 (1): 216-27. <https://doi.org/10.3917/rce.009.0216>.
- Bonny, Carlotta. 2020. « Mit Schmackes. Demografischer Wandel in der Metropole Ruhr ». *Regionalstatistik Ruhr*.
- Borgetto, Michel, et Robert Lafore. 2007. « Le droit de l'aide et de l'action sociales à l'épreuve de «l'acte II de la décentralisation» ». *Revue des politiques sociales et familiales*, 17-24.
- Borraz, Olivier. 2005. « Chapitre 3 : Les normes. Instruments dépolitisés de l'action publique ». In *Gouverner par les instruments*, 123-61. Académique. Paris: Presses de Sciences Po. <https://doi.org/10.3917/scpo.lasco.2005.01.0123>.
- Bouquet, Brigitte. 2012. « Analyse critique du concept de contrôle social. Intérêts, limites et risques ». *Vie sociale* 1 (1): 15-28. <https://doi.org/10.3917/vsoc.121.0015>.
- Bourdieu, Pierre. 1971. « Genèse et structure du champ religieux ». *Revue française de sociologie* 12 (3): 295-334. <https://doi.org/10.2307/3320234>.
- . éd. 2009. *Questions de sociologie*. Repr. Reprise. Paris: Ed. de Minuit.
- . 2014. *Les structures sociales de l'économie*. Points 742. Paris: Éd. Points.
- Bourdieu, Pierre, et Rosine Christin. 1990. « La construction du marché ». *Actes de la Recherche en Sciences Sociales* 81 (1): 65-85. <https://doi.org/10.3406/arss.1990.2927>.
- Bourgeois, Marine. 2013. « Choisir les locataires du parc social ? Une approche ethnographique de la gestion des HLM ». *Sociologie du travail* 55 (1): 56-75. <https://doi.org/10.4000/sdt.13005>.
- . 2017. « Tris et sélections des populations dans le logement social : une ethnographie comparée de trois villes françaises ». Thèse de doctorat, Paris, Institut d'études politiques. <https://www.theses.fr/2017IEPP0011>.
- . 2019. « La managérialisation des HLM : vers davantage de discriminations ? » *Métropolitiques*, mars. <https://metropolitiques.eu/La-managerialisation-des-HLM-vers-davantage-de-discriminations.html>.
- Bresson, Maryse. 2014. « Reconfigurations de l'État social en pratique. Les interactions entre acteurs publics, professionnels et militants dans le champ de l'intervention sociale, M.-C. Bureau, I. Sainsaulieu (Eds) ». *Sociologie du travail* 56 (4): 531-33. <https://doi.org/10.4000/sdt.2459>.
- . 2019. « Les figures de l'individu dans l'intervention sociale ». In *Matériaux pour une sociologie de l'individu : Perspectives et débats*, édité par Vincent Caradec et Danilo Martuccelli, 121-42. *Le regard sociologique*. Villeneuve d'Ascq: Presses universitaires du Septentrion. <https://doi.org/10.4000/books.septentrion.54280>.
- Bresson, Maryse, et Michel Messu. 2014. « Les échelles territoriales de l'intervention sociale : enjeux et défis d'une mutation profonde ». *Sociologies*, novembre. <https://doi.org/10.4000/sociologies.4818>.

- Bresson, Sabrina, et Anne Labit. 2017. « L'habitat participatif face aux défis de la mixité sociale ». Report. Fondation de France. <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01545551>.
- Brettschneider, Antonio, et Ute Klammer. 2020. « Armut im Alter ». In *Handbuch Soziale Arbeit und Alter*, édité par Kirsten Aner et Ute Karl, 431-40. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden. [https://doi.org/10.1007/978-3-658-26624-0\\_37](https://doi.org/10.1007/978-3-658-26624-0_37).
- Brigid, Francis-Devine. 2023. « Poverty in the UK: Statistics ». 7096. London: House of Commons Library. <https://researchbriefings.files.parliament.uk/documents/SN07096/SN07096.pdf>.
- Brugère, Fabienne. 2021a. « Chapitre premier. Le thème du care la voix des femmes ». In , 4e éd.:7-45. *Que sais-je ?* Paris cedex 14: Presses Universitaires de France. <https://www.cairn.info/l-ethique-du-care--9782715405882-p-7.htm>.
- . 2021b. « Introduction ». In , 4e éd.:3-6. *Que sais-je ?* Paris cedex 14: Presses Universitaires de France.
- Buffel, Tine, et Chris Phillipson. 2019. « Ageing in a Gentrifying Neighbourhood: Experiences of Community Change in Later Life ». *Sociology* 53 (6): 987-1004. <https://doi.org/10.1177/0038038519836848>.
- Buffel, Tine, Chris Phillipson, et Samuèle Rémillard-Boilard. 2019. « Age-Friendly Cities and Communities: New Directions for Research and Policy ». Édité par Danan Gu et Matthew E. Dupre. *Encyclopedia of Gerontology and Population Aging*. Cham: Springer International Publishing. [https://doi.org/10.1007/978-3-319-69892-2\\_1094-1](https://doi.org/10.1007/978-3-319-69892-2_1094-1).
- Bundeszentrale für politische Bildung. 2016. « Dienstleistung ». In *Duden Wirtschaft von A bis Z: Grundlagen für Schule und Studium, Beruf und Alltag. Das Lexikon der Wirtschaft*. Bonn: Bundeszentrale für politische Bildung. <https://www.bpb.de/kurz-knapp/lexika/lexikon-der-wirtschaft/19048/dienstleistung/>.
- . 2021. « Sozialmietwohnungen ». *bpb.de*. 12 octobre 2021. <https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/341826/sozialmietwohnungen/>.
- Butler, Judith. 1997. *The psychic life of power: theories in subjection*. Vol. 46. Stanford: Stanford University Press.
- Butler, Robert Neil. 1969. « Age-ism: Another Form of Bigotry ». *The Gerontologist* 9 (4 Part 1): 243-46. [https://doi.org/10.1093/geront/9.4\\_Part\\_1.243](https://doi.org/10.1093/geront/9.4_Part_1.243).
- Byrnes, Mary E. 2011. « A City within a City: A "Snapshot" of Aging in a HUD 202 in Detroit, Michigan ». *Journal of Aging Studies* 25 (3): 253-62. <https://doi.org/10.1016/j.jaging.2011.03.011>.
- Capuano, Christophe. 2018. *Que faire de nos vieux ? : Une histoire de la protection sociale de 1880 à nos jours*. Presses de Sciences Po.
- Caradec, Vincent, éd. 2008. *Sociologie de la vieillesse et du vieillissement*. 2e édition. 128 Sociologie, anthropologie. Paris: A. Colin.
- . 2019. « Les "supports" de l'individu vieillissant. Retour sur la notion de "déprise" ». In *Matériaux pour une sociologie de l'individu : Perspectives et débats*, édité par Danilo Martuccelli, 25-42. *Le regard sociologique*. Villeneuve d'Ascq: Presses universitaires du Septentrion. <https://doi.org/10.4000/books.septentrion.54258>.
- . 2022. *Sociologie de la vieillesse et du vieillissement*. Édité par François de Singly. 4eme édition. 128. Paris: A. Colin.
- Caradec, Vincent, Aline Chamahian, Patrik Marier, et Anne-Marie Séguin. 2017. « Introduction: Les territoires du vieillissement ». *Lien social et Politiques*, no 79: 4. <https://doi.org/10.7202/1041729ar>.
- Castel, Robert. 1999. *Les métamorphoses de la question sociale : une chronique du salariat*. Folio 349. Paris: Gallimard.

- . 2009. *La montée des incertitudes : travail, protections, statut de l'individu. La couleur des idées*. Paris: Seuil.
- Chamboredon, Hélène, Fabienne Pavis, Muriel Surdez, et Laurent Willemez. 1994. « S'imposer aux imposants. A propos de quelques obstacles rencontrés par des sociologues débutants dans la pratique et l'usage de l'entretien ». *Genèses. Sciences sociales et histoire* 16 (1): 114-32. <https://doi.org/10.3406/genes.1994.1251>.
- Champy, Florent. 1991. « Marie-Jeanne Dumont, Le logement social à Paris, 1850-1930 ; les habitations à bon marché, 1991 ». *Les Annales de la Recherche Urbaine* 51 (1): 133-34.
- Chauvière, Michel. 2017. « L'influence de l'Europe sur le secteur social de l'aide à domicile ». *Vie sociale* 17 (1): 37. <https://doi.org/10.3917/vsoc.171.0037>.
- Cohen, Samy. 1999. *L'art d'interviewer les dirigeants. Politique d'aujourd'hui*. Paris cedex 14: Presses Universitaires de France.
- Comby, Emeline, Yannick Mosset, et Stéphanie de Carrara. 2016. *Corpus de textes: composer, mesurer, interpréter*. ENS éditions.
- Conway, Jean. 1999. « Chapter 1: Perspectives on housing ». In *Housing Policy*, 1-15. Taylor & Francis Ltd / Books.
- Corcuff, Philippe, et Alain Accardo. 1989. *La sociologie de Bourdieu*. Le Mascaret.
- Corvazier, Françoise. 2006. « Une loi et des pratiques. Nouvelle définition de l'action sociale ». *Informations sociales* 133 (5): 12-19. <https://doi.org/10.3917/inso.133.0012>.
- Czischke, Darinka. 2009. « Managing Social Rental Housing in the EU: A Comparative Study ». *European Journal of Housing Policy* 9 (2): 121-51. <https://doi.org/10.1080/14616710902920223>.
- . 2014. « Social Housing and European Community Competition Law ». In *Social Housing in Europe*, édité par Kathleen Scanlon, Christine Whitehead, et Melissa Fernández Arrigoitia, 333-46. Chichester, UK: John Wiley & Sons, Ltd. <https://doi.org/10.1002/9781118412367.ch19>.
- Czischke, Darinka, Vincent Gruis, et David Mullins. 2012. « Conceptualising Social Enterprise in Housing Organisations ». *Housing Studies* 27 (4): 418-37. <https://doi.org/10.1080/02673037.2012.677017>.
- Dahme, Heinz-Jürgen, et Norbert Wohlfahrt. 2011. « Einleitung Kommunale Sozialpolitik – neue Herausforderungen, neue Konzepte, neue Verfahren ». In *Handbuch Kommunale Sozialpolitik*, édité par Heinz-Jürgen Dahme et Norbert Wohlfahrt, 9-18. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften. [https://doi.org/10.1007/978-3-531-92874-6\\_1](https://doi.org/10.1007/978-3-531-92874-6_1).
- Daly, Mary, et Jane Lewis. 2000. « The concept of social care and the analysis of contemporary welfare estates ». *British Journal of Sociology* 51 (2): 281. <https://doi.org/10.1080/00071310050030181>.
- Dan, Sorin, et Christopher Pollitt. 2015. « NPM Can Work: An optimistic review of the impact of New Public Management reforms in central and eastern Europe ». *Public Management Review* 17 (9): 1305-32. <https://doi.org/10.1080/14719037.2014.908662>.
- Darton, Robin, Theresia Bäumker, Lisa Callaghan, Jacquetta Holder, Ann Netten, et Ann-Marie Towers. 2012. « The Characteristics of Residents in Extra Care Housing and Care Homes in England: Extra Care Housing and Care Homes ». *Health & Social Care in the Community* 20 (1): 87-96. <https://doi.org/10.1111/j.1365-2524.2011.01022.x>.
- De Ketele, Jean-Marie, et Xavier Roegiers. 2009. *Méthodologie du recueil d'informations: Fondements des méthodes d'observation, de questionnaires, d'interviews et d'études de documents*. De Boeck Supérieur.
- Deal, Terrence E., et Allen A. Kennedy. 1988. *Corporate Cultures: The Rites and Rituals of Corporate Life*. London New York: Penguin books.



- Demoulin, Jeanne. 2014. « Du locataire au client, tournant néolibéral et participation dans la gestion des HLM ». *Participations* 10 (3): 13-37. <https://doi.org/10.3917/parti.010.0013>.
- . 2019a. « Chapitre I. Du paternalisme à l'animation sociale : aux origines de la gestion sociale dans les HLM ». In *La gestion du logement social : L'impératif participatif*, 41-48. Géographie sociale. Rennes: Presses universitaires de Rennes. <http://books.openedition.org/pur/58649>.
- . 2019b. *La gestion du logement social : L'impératif participatif*. La gestion du logement social : L'impératif participatif. Géographie sociale. Rennes: Presses universitaires de Rennes. <https://doi.org/10.4000/books.pur.58619>.
- Desage, Fabien, Christelle Morel Journal, et Valérie Sala Pala. 2019. « Introduction générale. Le peuplement : couvrez ce dessein que nous ne saurions voir ? » In *Le peuplement comme politiques*, édité par Christelle Morel Journal et Valérie Sala Pala, 17-34. Géographie sociale. Rennes: Presses universitaires de Rennes. <https://doi.org/10.4000/books.pur.59839>.
- Desmartin, Cécile. 2015. « L'obligation alimentaire: » *Retraite et société* N° 70 (1): 167-72. <https://doi.org/10.3917/rs.070.0167>.
- Desreumaux, Alain. 2015. *Théorie des organisations-3e édition*. éditions EMS.
- Devaux, Camille. 2020. « Les inégalités départementales d'accès à l'offre en résidences autonomie ». *Gérontologie et société* 42 / 162 (2): 181-216. <https://doi.org/10.3917/g1.162.0181>.
- Dietrich-Ragon, Pascale. 2013. « Qui rêve du logement social ? » *Sociologie* 4 (1): 19-42. <https://doi.org/10.3917/socio.041.0019>.
- . 2014. « 26 - Le traitement des mal-logés : une rupture du lien de citoyenneté ? » In *L'intégration inégale*, 459-78. Le Lien social. Paris cedex 14: Presses Universitaires de France. <https://doi.org/10.3917/puf.paug.2014.01.0459>.
- . 2015. « L'entourage des personnes en situation de précarité résidentielle. Force et faiblesse des liens sociaux dans l'exclusion du logement ». *Revue française de sociologie* 56 (2): 301-30. <https://doi.org/10.3917/rfs.562.0301>.
- . 2017. « Aux portes de la société française. Les personnes privées de logement issues de l'immigration ». *Population* 72 (1): 7-38. <https://doi.org/10.3917/popu.1701.0007>.
- Dietrich-Ragon, Pascale, et Yankel Fijalkow. 2013. « "On les aide à partir". Le relogement comme révélateur des contradictions du développement social dans le cadre de la rénovation urbaine ». *Espaces et sociétés* 155 (4): 113-28. <https://doi.org/10.3917/esp.155.0111>.
- Doherty, Bob, Helen Haugh, et Fergus Lyon. 2014. « Social Enterprises as Hybrid Organizations: A Review and Research Agenda ». *International Journal of Management Reviews* 16 (4): 417-36. <https://doi.org/10.1111/ijmr.12028>.
- Donner, Christian. 2000. *Housing Policies in the European Union: Theory and Practice*. Vienna: Christian Donner.
- D'Orazio, Anne. 2021. « L'habitat participatif, une affaire publique ? De la mobilisation militante à l'engagement du « monde HLM », retour sur une mise à l'agenda institutionnel ». In *La démocratisation de l'habitat participatif*, édité par Abdelhafid Hammouche, 79-96. Le regard sociologique. Villeneuve d'Ascq: Presses universitaires du Septentrion. <http://books.openedition.org/septentrion/109225>.
- Dreyer, Pascal, Bernard Ennuyer, Sophie Pennec, et Sandra Villet. 2017. *Le chez-soi à l'épreuve des pratiques professionnelles. Acteurs de l'habitat et de l'aide à domicile. Comprendre les personnes*. Chronique sociale.
- Driant, Jean-Claude. 2012. « Défaire les grands ensembles ». In *A quoi sert la rénovation urbaine?*, édité par Jacques Donzelot, 13-24. La ville en débat. Paris: Presses universitaires de France.
- . 2016. *Les politiques du logement en France*. La Documentation française. Paris.

- . 2023. « Conventionnement ». In Dictionnaire du logement, Politiquedulogement.com. <https://politiquedulogement.com/dictionnaire-du-logement/c/conventionnement/>.
- Droste, Christiane. 2018. « Fair mieten – fair wohnen: Gleichbehandlung auf dem Wohnungsmarkt ist Ihr gutes Recht ». Berliner Anwaltsblatt, no 3 (février): 5. <https://doi.org/10.37307/j.2510-5116.2018.03.05>.
- Droste, Christiane, et Thomas Knorr-Siedow. 2014. « Social Housing in Germany ». In Social Housing in Europe, édité par Kathleen Scanlon, Christine Whitehead, et Melissa Fernández Arrigoitia, 183-202. Chichester, UK: John Wiley & Sons, Ltd. <https://doi.org/10.1002/9781118412367.ch11>.
- Droste, Christiane, Christine Lelévrier, et Frank Wassenberg. 2014. « Urban Regeneration in Dutch, French and German Social Housing Areas ». In Social Housing in Europe, édité par Kathleen Scanlon, Christine Whitehead, et Melissa Fernández Arrigoitia, 367-87. Chichester, UK: John Wiley & Sons, Ltd. <https://doi.org/10.1002/9781118412367.ch21>.
- Dubois, Vincent. 2021. Contrôler les assistés: genèses et usages d'un mot d'ordre. Cours et travaux. Paris: Raisons d'agir.
- Dulaurans, Marlène. 2012. « Une recherche dans l'action : le cas d'une CIFRE en collectivité territoriale ». Communication et organisation, no 41 (juin): 195-210. <https://doi.org/10.4000/communicationorganisation.3813>.
- Dumont, Gérard-François. 2010. « La géographie des territoires gérontologiques ». Gérontologie et société 33 / 132 (1): 47-62. <https://doi.org/10.3917/gs.132.0047>.
- Duparc, Armand. 2016. Le dictionnaire d'initiation au logement social. Paris: les Éditions de l'Habitat.
- Dussuet, Annie. 2017. « Le « travail domestique » : une construction théorique féministe interrompue ». Recherches féministes 30 (2): 101-17. <https://doi.org/10.7202/1043924ar>.
- Egner, Björn. 2019. « Wohnungspolitik seit 1945 ». In Gesucht! Gefunden? Alte und neue Wohnungsfragen, Bundeszentrale für politische Bildung, 60-73. Bonn.
- Elsinga, Marja, Mark Stephens, et Thomas Knorr-Siedow. 2014. « The Privatisation of Social Housing: Three Different Pathways ». In Social Housing in Europe, édité par Kathleen Scanlon, Christine Whitehead, et Melissa Fernández Arrigoitia, 389-413. Chichester, UK: John Wiley & Sons, Ltd. <https://doi.org/10.1002/9781118412367.ch22>.
- Engels, Friedrich. 2021. La situation de la classe laborieuse en Angleterre. Paris: Éditions sociales.
- Ennuyer, Bernard. 2014. Repenser le maintien à domicile-2e éd.: Enjeux, acteurs, organisation. Dunod.
- Enßle, Friederike, et Ilse Helbrecht. 2021. « Understanding Diversity in Later Life through Images of Old Age ». Ageing and Society 41 (10): 2396-2415. <https://doi.org/10.1017/S0144686X20000379>.
- Enßle-Reinhardt, Friederike, et Ilse Helbrecht. 2022. « “That Is When You Realize Your Age” —A Spatial Approach to Age(Ing) ». Canadian Geographies / Géographies Canadiennes 66 (1): 172-83. <https://doi.org/10.1111/cag.12727>.
- Ertelt, Greta, Carlotta-Elena Schulz, Georg Thieme, et Christiane Uhlig. 2016. « Die Statemade-Rental-Gap: Gentrification Im Sozialwohnungsbau ». In Die Statemade-Rental-Gap: Gentrification Im Sozialwohnungsbau, 107-50. transcript Verlag. <https://doi.org/10.1515/9783839436462-006>.
- Esping-Andersen, Gøsta. 1990. The three worlds of welfare capitalism. Cambridge, UK: Polity Press.
- . 1997. « Hybrid or Unique?: The Japanese Welfare State Between Europe and America ». Journal of European Social Policy 7 (3): 179-89. <https://doi.org/10.1177/095892879700700301>.
- Fauconnier, Grégoire. 2019. « La mise en œuvre de l'article 55 de la loi “Solidarité et renouvellement urbains” (SRU) dans les Yvelines, entre application formelle et adaptation stratégique. Fa ». Thèse de Géographie humaine, économique et régionale, Nanterre: Université Paris Nanterre.

- Fée, David. 2010. « Nouvelle Gestion Publique et logement social en Angleterre : une gouvernance sous haute surveillance ? » *Observatoire de la société britannique*, no 8 (janvier): 191-220. <https://doi.org/10.4000/osb.921>.
- Fiévet, Amélie, Patrick Le Scouëzec, et Insee Hauts-de-France. 2016. « Un portrait du Nord - Département français le plus peuplé ». Institut national de la statistique et des études économiques. 22 décembre 2016. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2538231>.
- Fijalkow, Yankel. 2016. *Sociologie du logement*. Repères. Paris: La Découverte.
- . 2021a. *Récits de la ville malade: essai de sociologie urbaine*. Poche. Saint-Étienne: Créaphis éditions.
- . 2021b. « L'évolution des discours parlementaires sur le logement social en France dans les années 2000 ». *Métropoles*, no 28 (octobre). <https://doi.org/10.4000/metropoles.8089>.
- Fijalkow, Yankel, et Bruno Maresca. 2020. « Insalubrité au XIXème, Indignité au XXème siècle. De la statistique à la capacité d'agir ». *Droit et Ville* 89 (1): 133-46. <https://doi.org/10.3917/dv.089.0133>.
- . 2022. *L'archipel résidentiel: logements et dynamiques urbaines. Le siècle urbain*. Malakoff: Armand Colin.
- Flamand, Amélie. 2019. « L'invention des espaces intermédiaires. Les lieux du voisinage dans la législation française, XIXe-XXe siècle ». In *Étranges voisins : Altérité et relations de proximité dans la ville depuis le XVIIIe siècle*, édité par Judith Rainhorn et Didier Terrier, 49-64. Histoire. Rennes: Presses universitaires de Rennes. <https://doi.org/10.4000/books.pur.127779>.
- Foli, Olivia, et Marlène Dulaurans. 2013. « Tenir le cap épistémologique en thèse Cifre. Ajustements nécessaires et connaissances produites en contexte ». *Études de communication. langages, information, médiations*, no 40 (juin): 59-76. <https://doi.org/10.4000/edc.5118>.
- Forbes, Tom, Debbie Evans, et Niccola Scott. 2010. « Implementing Health and Social Care Policy – England and Scotland Compared ». *Policy Studies* 31 (6): 591-611. <https://doi.org/10.1080/01442871003615968>.
- Fourcaut, Annie. 2006. « Le logement social, une histoire européenne ». *Histoire et Sociétés, revue européenne d'histoire sociale*, 6-13.
- Franssen, Abraham. 2019. « État social actif : une nouvelle grammaire des risques sociaux ». In *Les ambivalences du risque : Regards croisés en sciences sociales*, édité par Yves Cartuyvels, 113-48. Travaux et recherches. Bruxelles: Presses de l'Université Saint-Louis. <https://doi.org/10.4000/books.puSl.3495>.
- Froger, Vincent, Jean-François Ghekière, et Vincent Houillon. 2010. « Vieillesse, changement social et paupérisation: Le parc de logements face au renouvellement de la population du bassin minier du Nord – Pas-de-Calais (France) ». *Espace populations sociétés*, no 2010/1 (avril): 95-108. <https://doi.org/10.4000/eps.4589>.
- Frouard, Hélène. 2008. « Du coron au HLM: patronat et logement social, 1894-1953 ». Rennes: Presses universitaires de Rennes.
- Gaglio, Gérald. 2011. *Sociologie de l'innovation: Que sais-je ?* Presses Universitaires de France. <https://doi.org/10.3917/puf.gagli.2011.01>.
- Gallou, Rémi. 2005. « Le vieillissement des immigrés en France. Le cas paroxystique des résidents des foyers ». *Politix* 72 (4): 57-77. <https://doi.org/10.3917/pox.072.0057>.
- Gauneau, Maël, Manon Labarchede, et Guy Tapie. 2022. *Habitats et vieillissements des hommes et des lieux. Documents*. Lormont: Le Bord de l'eau.
- Gauneau, Maël, Manon Labarchède, et Guy Tapie. 2022. « Habitat des personnes âgées, l'intergénérationnalité au pouvoir ? » *Les Cahiers de la recherche architecturale urbaine et paysagère*, mai. <https://doi.org/10.4000/crap.10184>.

- Ghekière, Laurent. 2010. « Chapitre XII. Repenser le logement social en Europe ». In *Le logement social en Europe au début du xxie siècle*, édité par Claire Lévy-Vroelant et Christian Tutin, 233-39. Presses universitaires de Rennes. <https://doi.org/10.4000/books.pur.26616>.
- Gibb, Kenneth, et Christine Whitehead. 2007. « Towards the More Effective Use of Housing Finance and Subsidy ». *Housing Studies* 22 (2): 183-200. <https://doi.org/10.1080/02673030601132789>.
- Gimat, Matthieu. 2017. « Produire le logement social. Hausse de la construction, changements institutionnels et mutations de l'intervention publique en faveur des HLM (2004-2014) ». Thèse, Université Paris 1 Panthéon Sorbonne ; UMR Géographie-Cités. <https://halshs.archives-ouvertes.fr/tel-01681241>.
- Gimat, Matthieu, Bruno Marot, et Manon Le Bon-Vuylsteke. 2020. « État des connaissances sur la vente de logements sociaux en Europe (Allemagne, France, Pays-Bas et Royaume-Uni) ». Rapport. Institut CDC pour la recherche ; Union sociale pour l'habitat (USH). <https://shs.hal.science/halshs-02479827>.
- Giraud, Olivier, et Gwenaëlle Perrier. 2022. *Politiques sociales : l'état des savoirs: La Découverte*. <https://doi.org/10.3917/dec.girau.2022.01>.
- Glasby, Jon, Yanan Zhang, Matthew R. Bennett, et Patrick Hall. 2021. « A Lost Decade? A Renewed Case for Adult Social Care Reform in England ». *Journal of Social Policy* 50 (2): 406-37. <https://doi.org/10.1017/S0047279420000288>.
- Glaser, Barney G., et Anselm L. Strauss. 2010. *The Discovery of Grounded Theory: Strategies for Qualitative Research*. 5. paperback print. New Brunswick: Aldine Transaction.
- Göckenjan, Gerd. 2020. « Altersbilder in der Geschichte ». In *Handbuch Soziale Arbeit und Alter*, édité par Kirsten Aner et Ute Karl, 557-69. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden. [https://doi.org/10.1007/978-3-658-26624-0\\_50](https://doi.org/10.1007/978-3-658-26624-0_50).
- Golant, Stephen. 2015. *Aging in the Right Place*. Baltimore: Health Professions Press.
- Gold, Raymond. 2003. « 9. Jeux de rôles sur le terrain. Observation et participation dans l'enquête sociologique ». In *L'enquête de terrain*, édité par Daniel Cefaï, 340-95. Recherches. Paris: La Découverte.
- Gorsky, M. 2008. « The British National Health Service 1948-2008: A Review of the Historiography ». *Social History of Medicine* 21 (3): 437-60. <https://doi.org/10.1093/shm/hkn064>.
- Grawitz, Madeleine, et Jean Leca, éd. 1985. *Traité de science politique*. 1re éd. Paris: Presses universitaires de France.
- Greffier, Luc. 2017. « L'animation en France, tentative de définition d'un système complexe ». In *Autour de l'animation sociale et socioculturelle en France et en Espagne / Alrededor de la animación social y socio-cultural en Francia y España : Programme de coopération transfrontalière Aquitaine - Aragon / Programa de cooperación transfronteriza Aquitania - Aragón*, 15-31. des Paroles & des Actes. Bordeaux: Carrières Sociales Editions. <https://doi.org/10.4000/books.cse.389>.
- Grenier, Amanda, Chris Phillipson, Debbie Laliberte Rudman, Stephanie Hatzifilalithis, Karen Kobayashi, et Patrik Marier. 2017. « Precarity in Late Life: Understanding New Forms of Risk and Insecurity ». *Journal of Aging Studies* 43 (décembre): 9-14. <https://doi.org/10.1016/j.jaging.2017.08.002>.
- Gucher, Catherine, Elsa Guillaot, Annie Mollier, et Dominique Mansanti. 2015. *Retraite et vieillissement : intervention publique et action sociale*. Santé Social. Paris: Dunod. <https://doi.org/10.3917/dunod.guche.2015.01>.
- Guillemard, Anne-Marie. 2008. « 1. Un cours de vie plus flexible, de nouveaux profils de risques, enjeux pour la protection sociale ». In *Où va la protection sociale ?*, 25-48. Le Lien social. Paris cedex 14: Presses Universitaires de France. <https://doi.org/10.3917/puf.guill.2008.01.0025>.

- — —. 2010. Les défis du vieillissement. U. Paris: Armand Colin. <https://www.cairn.info/les-defis-du-vieillissement--9782200249205.htm>.
- Haacke, Hannah C., Friederike Enßle, Dagmar Haase, Ilse Helbrecht, et Tobia Lakes. 2019. « Why Do (n't) People Move When They Get Older? Estimating the Willingness to Relocate in Diverse Ageing Cities ».
- Hached, Wassim, et Éliane Propeck-Zimmermann. 2020. « Mobilité douce et disparités socio-spatiales : évaluation de l'ergonomie d'accès aux ressources du quotidien ». *Territoire en mouvement Revue de géographie et aménagement. Territory in movement Journal of geography and planning*, no 47 (décembre). <https://doi.org/10.4000/tem.6717>.
- Halbert, Matthieu Gimat & Ludovic. 2018. « Le logement social contraint à la rentabilité ». *Métropolitiques*, juillet. <https://metropolitiques.eu/Le-logement-social-contraint-a-la-rentabilite.html>.
- Hammond, Mark; Saunders, Nigel. 2021. *Design for Life: Urban Practices for an Age-Friendly City*. Manchester: Manchester Metropolitan University Press (MMU) Press. [https://e-space.mmu.ac.uk/628180/1/ADFL\\_ebook.pdf](https://e-space.mmu.ac.uk/628180/1/ADFL_ebook.pdf).
- Hanhoerster, Heike, Isabel Ramos Lobato, Christiane Droste, et Anna Becker. 2022. « Belegungspolitik von Wohnungsunternehmen Potenzial oder Barriere für Integration? » *Nachrichten der ARL*, janvier.
- Hanhoerster, Heike, Isabel Ramos Lobato, Christiane Droste, Carina Diesenreiter, et Anna Becker. 2020. « Faire Wohnraumversorgung und "gesunde Mischung"? Belegungspolitiken institutioneller Wohnungsanbietender auf dem Prüfstand ». *Immobilienwirtschaft*, mars, 97-102.
- Hansen, Eigil Boll, et Georg Gottschalk. 2006. « What Makes Older People Consider Moving House and What Makes Them Move? » *Housing, Theory & Society* 23 (1): 34-54. <https://doi.org/10.1080/14036090600587521>.
- Harbaugh, Rick, John W. Maxwell, et Beatrice Roussillon. 2011. « Label Confusion: The Groucho Effect of Uncertain Standards ». *Management Science* 57 (9): 1512-27. <https://doi.org/10.1287/mnsc.1110.1412>.
- Harloe, Michael, et Maartje Martens. 1987. « Innovation in housing markets and policies ». *Scandinavian Housing and Planning Research* 4 (sup1): 190-213.
- Häußermann, Hartmut, et Walter Siebel. 2021. « Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens ». In *Wohnungsforschung: Ein Reader*, édité par Sebastian Schipper et Lisa Vollmer, 263-302. transcript Verlag. <https://doi.org/10.1515/9783839453513-013>.
- Helbrecht, Ilse, et Tim Geilenkeuser. 2012. « Demographischer Wandel, Generationeneffekte und Wohnungsmarktentwicklung: Wohneigentum als Altersvorsorge? » *Raumforschung und Raumordnung | Spatial Research and Planning* 70 (5). <https://doi.org/10.1007/s13147-012-0185-8>.
- Henches, Nocolas, et Juliette Halifax. 2023. « Les espaces communs dans l'habitat institutionnel ». Présenté à Séminaire Lieux et Enjeux, Paris, juin 2. <http://www.crh.archi.fr/Les-espaces-communs-dans-l-habitat-institutionnel>.
- Hencks, Raymond, et Andras Edelenyi. 2020. « Un accès universel à un logement décent, durable et abordable dans la durée ». *Avis d'initiative TEN/707-EESC-2020*. Bruxelles: Comité économique et social européen.
- Henrard, Jean-Claude. 2010. « Territoires gérontologiques : la question en France au regard d'autres pays européens ». *Gérontologie et société* 33 / 132 (1): 123-28. <https://doi.org/10.3917/gs.132.0123>.
- Heydebrand, Wolf V. 1973. *Comparative organizations: the results of empirical research*. Englewood Cliffs, N.J: Prentice-Hall.

- Hirata, Helena Sumiko. 2021. *Le care, théories et pratiques. Le genre du monde*. Paris: la Dispute.
- Hirayama, Yosuke. 2006. *Housing and Social Transition in Japan (Housing and Society Series)*. Routledge.
- . 2010. « The Role of Home Ownership in Japan's Aged Society ». *Journal of Housing and the Built Environment* 25 (2): 175-91. <https://doi.org/10.1007/s10901-010-9183-8>.
- Holm, Andrej. 2020. « Wohnung als Ware: Zur Ökonomie und Politik der Wohnungsversorgung ». In *Wohnungsforschung ein Reader*, édité par Sebastian Schipper et Lisa Vollmer, 1re éd., 2:73-84. Bielefeld, Germany: transcript Verlag. <https://doi.org/10.14361/978383839453513-003>.
- Holm, Andrej, Ulrike Hamann, et Sandy Kaltenborn. 2021. *Die Legende vom Sozialen Wohnungsbau. 3., Überarbeitete Auflage. Berliner Hefte zu Geschichte und Gegenwart der Stadt 2*. Berlin: Berliner Hefte zu Geschichte und Gegenwart der Stadt.
- Holm, Andrej, et Christoph Laimer, éd. 2021. *Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen*. Wien: TU Wien Academic Press.
- Horn, Vincent, Wolfgang Schröer, et Cornelia Schweppe. 2020. « Alte Menschen mit Migrationshintergrund und Fluchterfahrungen ». In *Handbuch Soziale Arbeit und Alter*, édité par Kirsten Aner et Ute Karl, 455-63. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden. [https://doi.org/10.1007/978-3-658-26624-0\\_39](https://doi.org/10.1007/978-3-658-26624-0_39).
- Houard, Noémie. 2011. *Loger l'Europe: le logement social dans tous ses états*. Paris: la Documentation française.
- Howa, Marion. 2022. « La transformation comme conception ouverte en architecture : expérience de la cité de Beutre, un projet de transformation des logements avec les habitants dans un quartier populaire ». Phdthesis, Université Toulouse le Mirail - Toulouse II. <https://theses.hal.science/tel-03959554>.
- Hudson, Robert B. 2016. « Theories of the Politics and Policies of Aging ». In *Handbook of Theories of Aging*, 483-504. New York: Springer Publishing Company. <https://doi.org/10.1891/9780826129437.0025>.
- Humphries, Richard. 2015. « Integrated Health and Social Care in England – Progress and Prospects ». *Health Policy* 119 (7): 856-59. <https://doi.org/10.1016/j.healthpol.2015.04.010>.
- Humphries, Richard, Ruth Thorlby, Holly Holder, Patrick Hall, et Anna Charles. 2016. « Social care for older people ». London: The King's Fund. <https://www.nuffieldtrust.org.uk/sites/default/files/2017-01/social-care-older-people-web-final.pdf>.
- Hunt, Michael E., et Gail Gunter-Hunt. 1986. « Naturally Occurring Retirement Communities ». *Journal of Housing For the Elderly* 3 (3-4): 3-22. [https://doi.org/10.1300/J081V03N03\\_02](https://doi.org/10.1300/J081V03N03_02).
- Igl, Gerhard. 2020. « Alter und Recht ». In *Handbuch Soziale Arbeit und Alter*, édité par Kirsten Aner et Ute Karl, 603-13. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden. [https://doi.org/10.1007/978-3-658-26624-0\\_54](https://doi.org/10.1007/978-3-658-26624-0_54).
- Ille-Roussel, Marion. 2020. « Les bailleurs sociaux français face au vieillissement dans les années 2000 et le recours aux labellisations ». *Les Cahiers de la recherche architecturale urbaine et paysagère*, no 8 (novembre). <https://doi.org/10.4000/craup.4722>.
- Izuhara, Misa. 2006. « Turning Stock into Cas Flow: Strategies Using Housing Assets in an Ageing Society ». In *Housing and Social Transition in Japan (Housing and Society Series)*. Routledge. [https://resolver.ebscohost.com/Redirect/PRL?EPPackageLocationID=2780307.481281.41986670&ep\\_customerid=s2947694](https://resolver.ebscohost.com/Redirect/PRL?EPPackageLocationID=2780307.481281.41986670&ep_customerid=s2947694).
- Jaillet, Marie-Christine, Évelyne Perrin, François Ménard, et France Plan Urbanisme construction architecture. 2008. *Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité. Recherches PUCA 180*. La Défense: Plan urbanisme construction architecture.

- Jarvis, Helen. 2015. « Community-Led Housing and ‘Slow’ Opposition to Corporate Development: Citizen Participation as Common Ground? » *Geography Compass* 9 (4): 202-13. <https://doi.org/10.1111/gec3.12206>.
- Jepperson, Ronald L. 1991. « Institutions, Institutional Effects, and Institutionalism ». In *The New institutionalism in organizational analysis*, édité par Walter W. Powell et Paul DiMaggio, 143-64. Chicago: University of Chicago Press.
- Jepperson, Ronald L., et John W. Meyer. 1991. « The Public Order and the Construction of Formal Organizations ». In *The New institutionalism in organizational analysis*, édité par Walter W. Powell et Paul DiMaggio, 204-32. Chicago: University of Chicago Press.
- Kamoun, Patrick. 2007. « Historique du peuplement. Un siècle d’habitat à “bon marché” ». *Informations sociales* 141 (5): 14-23. <https://doi.org/10.3917/inso.141.0014>.
- Kemeny, Jim. 1995. *From public housing to the social market: rental policy strategies in comparative perspective*. London ; New York: Routledge.
- . 2001. « Comparative housing and welfare: Theorising the relationship ». *Journal of Housing and the Built Environment* 16 (1): 53-70.
- . 2006. « Corporatism and Housing Regimes ». *Housing, Theory and Society* 23 (1): 1-18. <https://doi.org/10.1080/14036090500375423>.
- Kemeny, Jim, et Stuart Lowe. 1998. « Schools of comparative housing research: From convergence to divergence ». *Housing studies* 13 (2): 161-76.
- Kiepe Folkert, Dieter Kraemer, et Gordona Sommer. 2011. « Kommunale Wohnungsunternehmen ». In *Handbuch der kommunalen Wissenschaft und Praxis*, édité par Thomas Mann et Günter Püttner, 661-91. Berlin, Heidelberg: Springer Berlin Heidelberg. [https://doi.org/10.1007/978-3-540-77527-0\\_21](https://doi.org/10.1007/978-3-540-77527-0_21).
- Klein, Rudolf. 2019. *The New Politics of the NHS*. 7e éd. CRC Press. <https://doi.org/10.1201/9780429088964>.
- Knabe, Judith, et Sigrid Leitner. 2017. « Soziale Arbeit, Sozial- Und Wohnungspolitik. Ein Unübersichtliches Feld – Ausschließungen Vom Wohnungsmarkt Und Ihre Bewältigung ». *Sozialer Fortschritt* 66 (3-4): 229-47. <https://doi.org/10.3790/sfo.66.3-4.229>.
- Kondratowitz, Hans-Joachim von. 2020. « Vergleichende Altersforschung – nationale Bedingungen, internationale Ergebnisse und Strategien ». In *Handbuch Soziale Arbeit und Alter*, édité par Kirsten Aner et Ute Karl, 653-64. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden. [https://doi.org/10.1007/978-3-658-26624-0\\_58](https://doi.org/10.1007/978-3-658-26624-0_58).
- Kreibich, Volker. 1986. « The End of Social Housing in the Federal Republic of Germany? The Case of Hannover. » *Espace Populations Sociétés* 4 (1): 85-97. <https://doi.org/10.3406/espos.1986.1087>.
- Kricheldorf, Cornelia. 2017. « Strukturelle Rahmenbedingungen für neue Wohn- und Pflegearrangements im Alter ». *Zeitschrift für Gerontologie und Geriatrie* 50 (3): 185-86. <https://doi.org/10.1007/s00391-017-1203-9>.
- Krüger, Arvid. 2020. « Beiträge der Wohnungswirtschaft zur Stadterneuerung: Möglichkeiten und Grenzen ». In *Wohnungsfragen ohne Ende?!*, édité par Barbara Schönig et Lisa Vollmer, 113-24. transcript Verlag. <https://doi.org/10.1515/9783839445082-007>.
- Krummacher, Michael. 2011. « Kommunale Wohnungspolitik ». In *Handbuch Kommunale Sozialpolitik*, édité par Heinz-Jürgen Dahme et Norbert Wohlfahrt, 201-14. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften. [https://doi.org/10.1007/978-3-531-92874-6\\_15](https://doi.org/10.1007/978-3-531-92874-6_15).
- Labarchède, Manon. 2021. « Anticiper l’institution ? Modalités et temporalités de l’entrée en établissement des personnes atteintes d’une maladie d’Alzheimer ou d’une maladie apparentée ». *Populations vulnérables*, no 7 (décembre). <https://doi.org/10.4000/popvuln.768>.

- Labit, Anne. 2016. « Habiter en citoyenneté et solidarité pour mieux vieillir ». *Gérontologie et société* vol. 38 / 149 (1): 141-54. <https://doi.org/10.3917/g1.149.0141>.
- . 2018. « L’habitat inclusif pour vieillir en citoyenneté et solidarité: Une solution pour les territoires ruraux ? » *Pour* 233 (1): 117. <https://doi.org/10.3917/pour.233.0117>.
- Laclau, Ernesto, et Chantal Mouffe. 2019. *Hégémonie et stratégie socialiste: vers une radicalisation de la démocratie*. Traduit par Julien Abriel. Paris: Pluriel.
- Lafaye, Claudette. 2009. *La sociologie des organisations*. 128. Armand Colin.
- Laferrère, Anne. 2006. « Vieillesse et logement : désépargne, adaptation de la consommation et rôle des enfants ». *Retraite et société* 47 (1): 65-108.
- . 2008. « L’impact du vieillissement de la population sur les marchés immobiliers ». *Revue des politiques sociales et familiales* 94 (1): 7-19. <https://doi.org/10.3406/caf.2008.2405>.
- Landon, Aurelie. 2014. « La fabrique de la ville à l’épreuve de l’innovation sociale. Troubles urbains et agencements civico-marchands. » Thèse en préparation, Paris 8. <https://www.theses.fr/s122727>.
- Landour, Julie. 2013. « Le chercheur funambule. Quand une salariée se fait la sociologue de son univers professionnel ». *Genèses* 90 (1): 25-41. <https://doi.org/10.3917/gen.090.0025>.
- Lane, Jan-Erik. 2002. « Introduction: The Challenge of 2000 ». In *New Public Management : An Introduction*, 1-16. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780203467329>.
- Lapasse, Benoît de, et Élisabeth Prévost. 2021. « La mobilité des retraités à tous les âges ». *Retraite et société* 86 (2): 211-28. <https://doi.org/10.3917/rs1.086.0212>.
- Laroque, Michel. 2016. « La prise en charge de la dépendance en France et en Allemagne ». *Vie sociale* 15 (3): 175-86. <https://doi.org/10.3917/vsoc.163.0175>.
- Lascoumes, Pierre, et Patrick Le Galès. 2005. *Gouverner par les instruments*. Académique. Paris: Presses de Sciences Po. <https://www.cairn.info/gouverner-par-les-instruments--9782724609492.htm>.
- Le Piolet, Séverine. 2020. « L’offre d’habitat adapté aux personnes âgées au cœur des inégalités dans la vieillesse ». *Gérontologie et société* 42 / 162 (2): 217-31.
- Leclercq, Benjamin. 2021. « Le marché du vivre ensemble? Entre professionnalisation de l’intermédiation bailleurs-locataires et pacification des conflits dans grands ensembles HLM. » Thèse en Sociologie Urbaine, Paris Saint-Denis.
- Leclercq, Benjamin, et Yaneira Wilson. 2021. « Du locataire social au micro-entrepreneur. La gestion des quartiers HLM périphériques à l’épreuve de ‘‘ l’innovation sociale ’’ ». *Les mondes du travail*, no 27: 47-61.
- Ledoux, Clémence. 2015. « L’Assurance dépendance allemande, une copie de l’Assurance maladie ? : Des premiers débats aux réformes actuelles ». *Revue française des affaires sociales*, no 4 (décembre): 83-106. <https://doi.org/10.3917/rfas.154.0083>.
- Leenhardt, Hélène. 2011. « Zukunft quartier, l’avenir, le quartier. De nouvelles formes d’organisation, en Allemagne, pour pouvoir vieillir dans son quartier (même en cas de démence): » *Gérontologie et société* 34 / n°136 (1): 205-19. <https://doi.org/10.3917/g1.136.0205>.
- . 2017. « Les formes alternatives d’habitat pour les personnes âgées, une comparaison Allemagne-France ». *Gérontologie et société* 39 / n° 152 (1): 187. <https://doi.org/10.3917/g1.152.0187>.
- Leenhardt, Hélène, Tristan Robet, Jean-François Trochon, et Coralie Bobet. 2022. « Béguinages, une histoire de femmes, mais pas que... ». *Pour* 242 (1): 271-83. <https://doi.org/10.3917/pour.242.0271>.
- Lefebvre, Henri. 1967. « Le droit à la ville ». *L’Homme et la société*, 29-35.
- Lelévrier, Christine. 2010. « La mixité dans la rénovation urbaine : dispersion ou re-concentration ? » *Espaces et sociétés* 140-141 (1-2): 59-74. <https://doi.org/10.3917/esp.140.0059>.



- Lépori, Mélanie. 2019. « Conditions d’habitat, entourage, politiques publiques : l’adaptation des logements des personnes âgées en Europe ». Phdthesis, Université de Strasbourg. <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-02429096>.
- Letablier, Marie-Thérèse. 2001. « Le travail centré sur autrui et sa conceptualisation en Europe ». *Travail, genre et sociétés* 6 (2): 19-41. <https://doi.org/10.3917/tgs.006.0019>.
- Lévy, Jean-Pierre. 2006. « Mixité à la française. Une vision politique de la ville lissée ». *Mouvements* 47-48 (5-6): 167-73. <https://doi.org/10.3917/mouv.047.0167>.
- Lévy, Jean-Pierre, et Yankel Fijalkow. 2010. « Chapitre 4 / Les politiques du logement ». In *Politiques publiques 2*, 113-38. Académique. Paris: Presses de Sciences Po.
- Lévy-Vroelant, Claire, Jean-Pierre Schaefer, et Melissa Fernández Arrigoitia. 2014. « Social Housing in France ». In *Social housing in Europe*, édité par Kathleen Scanlon, Christine M. E. Whitehead, et Melissa Fernández Arrigoitia. Real estate issues. Chichester, West Sussex, United Kingdom: Wiley Blackwell.
- Lévy-Vroelant, Claire, et Christian Tutin. 2010. « Chapitre VII. France : un modèle généraliste en question ». In *Le logement social en Europe au début du xxie siècle*, édité par Claire Lévy-Vroelant et Christian Tutin, 123-48. Presses universitaires de Rennes. <https://doi.org/10.4000/books.pur.26603>.
- Lévy-Vroelant, Claire, et Didier Vanoni. 2014. « Le mal-logement est-il soluble dans le logement social ? : De l’émergence de la demande au refus d’attribution ». *Informations sociales* n° 184 (4): 92. <https://doi.org/10.3917/inso.184.0092>.
- Lewis, Jane, et Anne West. 2014. « Re-Shaping Social Care Services for Older People in England: Policy Development and the Problem of Achieving ‘Good Care’ ». *Journal of Social Policy* 43 (1): 1-18. <https://doi.org/10.1017/S0047279413000561>.
- Linhart, Danièle. 2022. « Helena Hirata. Le care, théories et pratiques. La Dispute, 2021 ». *Nouvelle revue de psychosociologie* 33 (1): 279-82. <https://doi.org/10.3917/nrp.033.0279>.
- Lipsky, Michael. 1971. « Street-level bureaucracy and the analysis of urban reform ». *Urban affairs quarterly* 6 (4): 391-409. <https://doi.org/10.1177/107808747100600401>.
- Lorrain, Dominique. 2019. « 4. Déconstruire pour comparer : expériences de recherche ». In *D’une ville à l’autre*, 83-98. Recherches. Paris: La Découverte. <https://doi.org/10.3917/dec.authi.2019.01.0083>.
- Magnier, Geoffrey. 2021. « Les origines de l’habitat participatif et son institutionnalisation ». In *La démocratisation de l’habitat participatif*, édité par Abdelhafid Hammouche, 25-74. Le regard sociologique. Villeneuve d’Ascq: Presses universitaires du Septentrion.
- Malpass, Peter. 2000. *Housing associations and housing policy: a historical perspective*. New York: St. Martin’s Press.
- . 2008. « Housing and the New Welfare State: Wobbly Pillar or Cornerstone? » *Housing Studies* 23 (1): 1-19. <https://doi.org/10.1080/02673030701731100>.
- . 2011. « Path Dependence and the Measurement of Change in Housing Policy ». *Housing, Theory and Society* 28 (4): 305-19. <https://doi.org/10.1080/14036096.2011.554852>.
- Malpass, Peter, et David Mullins. 2002. « Local Authority Housing Stock Transfer in the UK: From Local Initiative to National Policy ». *Housing Studies* 17 (4): 673-86. <https://doi.org/10.1080/02673030220144402>.
- Malpass, Peter, et Ceri Victory. 2010. « The Modernisation of Social Housing in England ». *International Journal of Housing Policy* 10 (1): 3-18. <https://doi.org/10.1080/14616710903565647>.
- March, James G., et Johan P. Olsen. 2006. « Elaborating the “New Institutionalism” ». In *The Oxford handbook of political institutions*, édité par R. A. W. Rhodes, Sarah A. Binder, et Bert A. Rockman, 3-23. Oxford handbooks of political science. Oxford ; New York: Oxford University Press.

- Marchal, Hervé. 2004. « La construction de l'identité sociale et professionnelle des gardiens-concierges du secteur HLM : » Phdthesis, Université Nancy 2. <https://hal.univ-lorraine.fr/tel-01776382>.
- . 2017. « Le village dans la ville : l'expérience d'un quartier qui fait territoire et lieu ». *Retraite et société* 76 (1): 67-88. <https://doi.org/10.3917/rs1.076.0067>.
- Marchal, Hervé, et Jean-Marc Stébé. 2003. « Les gardiens-concierges dans l'habitat social : Un rouage clef de la vie quotidienne ». *Les Annales de la Recherche Urbaine* 94 (1): 53-60. <https://doi.org/10.3406/aru.2003.2508>.
- Marot, Bruno, Matthieu Gimat, et Manon Le Bon-Vuylsteke. 2021. « Les ménages modestes victimes de la vente des logements sociaux ? » *Métropolitiques*, avril. <https://metropolitiques.eu/Les-menages-modestes-victimes-de-la-vente-des-logements-sociaux.html>.
- Marshall, Victor W., Anne Martin-Matthews, et Julie Ann McMullin. 2016. « The Interpretive Perspective on Aging ». In *Handbook of Theories of Aging*, 381-406. New York: Springer Publishing Company. <https://doi.org/10.1891/9780826129437.0020>.
- Mauger, Gérard. 2001. « « La jeunesse n'est qu'un mot ». A propos d'un entretien avec Pierre Bourdieu ». *Agora débats/jeunesses* 26 (1): 137-42. <https://doi.org/10.3406/agora.2001.1924>.
- Meslin, Karine. 2010. « Des logements à part pour migrants âgés ? » *Espace populations sociétés*. *Space populations societies*, no 2010/1 (avril): 120-30. <https://doi.org/10.4000/eps.3974>.
- Meyer, John W., et Brian Rowan. 1991. « Institutionalized Organizations: Formal Structure as Myth and Ceremony ». In *The New institutionalism in organizational analysis*, édité par Walter W. Powell et Paul DiMaggio, 41-63. Chicago: University of Chicago Press.
- Meyronin, Benoît. 2012. *Marketing territorial : Enjeux et pratiques*. 2e éd. Vuibert.
- Miller, Robin, Jon Glasby, et Helen Dickinson. 2021. « Integrated Health and Social Care in England: Ten Years On ». *International Journal of Integrated Care* 21 (4): 6. <https://doi.org/10.5334/ijic.5666>.
- Milligan, Christine. 2009. *There's no place like home: place and care in an ageing society*. *Geographies of health*. Farnham, England ; Burlington, VT: Ashgate.
- Moreau Defarges, Philippe. 2015. « Introduction ». In *La gouvernance*, 5e éd.:3-6. Que sais-je ? Paris cedex 14: Presses Universitaires de France
- Moreno, Luis. 2006. « Le modèle de protection sociale des pays d'Europe du Sud: Permanence ou changement ? » *Revue française des affaires sociales*, no 1 (mars): 81-105. <https://doi.org/10.3917/rfas.061.0081>.
- Muller, Pierre. 2019. « Secteur ». In *Dictionnaire des politiques publiques*, 5e éd.:569-76. Références. Paris: Presses de Sciences Po. <https://doi.org/10.3917/scpo.bouss.2019.01.0569>.
- Mullins, David. 2006. « Competing Institutional Logics? Local Accountability and Scale and Efficiency in an Expanding Non-Profit Housing Sector ». *Public Policy and Administration* 21 (3): 6-24. <https://doi.org/10.1177/095207670602100302>.
- . 2016. « The changing role of housing associations ». In *The third sector delivering public services*, édité par David Mullins et James Rees, 1re éd., 211-32. *Developments, innovations and challenges*. Bristol University Press. <https://doi.org/10.2307/j.ctt1t89jps.16>.
- Mullins, David, Darinka Czischke, et Gerard van Bortel. 2012. « Exploring the Meaning of Hybridity and Social Enterprise in Housing Organisations ». *Housing Studies* 27 (4): 405-17. <https://doi.org/10.1080/02673037.2012.689171>.
- Mullins, David, et Alan Murie. 2006. *Housing Policy in the UK*. 1. Aufl. *Public Policy and Politics*. Basingstoke: Palgrave Macmillan.
- Murie, Alan. 1997. « The social rented sector, housing and the welfare state in the UK ». *Housing Studies* 12 (4): 437-61. <https://doi.org/10.1080/02673039708720909>.

- Myles, John. 2002. « A New Social Contract for the Elderly? » In *Why We Need a New Welfare State*, édité par Gøsta Esping-Andersen, 1re éd., 130-72. Oxford University Press Oxford. <https://doi.org/10.1093/0199256438.003.0005>.
- Narushima, Miya, Jian Liu, et Naomi Diestelkamp. 2018. « Lifelong Learning in Active Ageing Discourse: Its Conserving Effect on Wellbeing, Health and Vulnerability ». *Ageing and Society* 38 (4): 651-75. <https://doi.org/10.1017/S0144686X16001136>.
- Naumann, Dörte, et Frank Oswald. 2020. « Wohnen im Alter ». In *Handbuch Soziale Arbeit und Alter*, édité par Kirsten Aner et Ute Karl, 369-77. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden. [https://doi.org/10.1007/978-3-658-26624-0\\_30](https://doi.org/10.1007/978-3-658-26624-0_30).
- Nevers, Jean-Yves. 1983. « Du clientélisme à la technocratie : cent ans de démocratie communale dans une grande ville, Toulouse ». *Revue française de science politique* 33 (3): 428-54. <https://doi.org/10.3406/rfsp.1983.411243>.
- Newman, Peter, et Andy Thornley. 1996. *Urban planning in Europe: international competition, national systems, and planning projects*. London ; New York: Routledge.
- Niermann, Oliver, et Kestin Jochimsen. 2014. « Die Internationalisierung der Wohnungsanbieter in Nordrhein-Westfalen und die politischen Folgen ». In *Zwischen Lebenswelt und Renditeobjekt: Quartiere als Wohn- und Investitionsorte*, par Olaf Schnur, Matthias Drilling, et Oliver Niermann, 47-60. Springer-Verlag.
- Niethammer, Lutz. 2021a. « Rückblick auf den sozialen Wohnungsbau ». In *Wohnungsforschung: Ein Reader*, édité par Sebastian Schipper et Lisa Vollmer, 215-34. transcript Verlag. <https://doi.org/10.1515/9783839453513-011>.
- . 2021b. *Wohnungsforschung: Ein Reader*. Édité par Sebastian Schipper et Lisa Vollmer. transcript Verlag. <https://doi.org/10.1515/9783839453513-011>.
- North, Douglass. 1990. *Institutions Institutional Change and Economic Performance*. Cambridge University Press. Cambridge: Cambridge University Press Cambridge.
- Nowoszeck, Sonja, et Heribert Engstler. 2017. « Wohnung und Wohnkosten im Alter ». In *Altern im Wandel*, édité par Katharina Mahne, Julia Katharina Wolff, Julia Simonson, et Clemens Tesch-Römer, 287-300. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden. [https://doi.org/10.1007/978-3-658-12502-8\\_19](https://doi.org/10.1007/978-3-658-12502-8_19).
- Ogg, Jim, Sylvie Renaut, Sarah Hillcoat-Nallétamby, et Catherine Bonvalet. 2010. « L'articulation des politiques publiques du vieillissement et du logement en France et au Royaume-Uni ». *Espace populations sociétés*, no 2010/1 (avril): 15-27. <https://doi.org/10.4000/eps.3886>.
- Ogg, Jim, Sylvie Renaut, Sarah Hillcoat Nallétamby, et Catherine Bonvalet. 2013. « Vieillir chez soi : une comparaison franco-britannique des adaptations de l'habitat et du logement ». *Pratiques du champ social*, 225-43.
- O'Rand, Angela M. 2016. « Long, Broad, and Deep: Theoretical Approaches in Aging and Inequality ». In *Handbook of Theories of Aging*, 365-80. New York: Springer Publishing Company. <https://doi.org/10.1891/9780826129437.0019>.
- Orrell, Alison, Kevin McKee, Judith Torrington, Sarah Barnes, Robin Darton, Ann Netten, et Alan Lewis. 2013. « The Relationship between Building Design and Residents' Quality of Life in Extra Care Housing Schemes ». *Health & Place* 21 (mai): 52-64. <https://doi.org/10.1016/j.healthplace.2012.12.004>.
- Osterhage, Frank, et Stefan Thabe. 2012. « Das neue Dortmund Ansätze einer Reurbanisierung im Zuge des Strukturwandels ». In *Reurbanisierung*, édité par Klaus Brake et Günter Herfert, 287-303. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften. [https://doi.org/10.1007/978-3-531-94211-7\\_16](https://doi.org/10.1007/978-3-531-94211-7_16).

- Oxford learner's Dictionaries. 2023. « Service ». In Oxford Advanced Learner's. Oxford University Press. [https://www.oxfordlearnersdictionaries.com/definition/english/service\\_1?q=service](https://www.oxfordlearnersdictionaries.com/definition/english/service_1?q=service).
- Oxley, Michael. 1991. « The aims and methods of comparative housing research ». *Scandinavian Housing and Planning Research* 8 (2): 67-77. <https://doi.org/10.1080/02815739108730261>.
- . 1999. « Institutional Structure of Social Housing Finance in the UK: Recent Developments ». *Urban Studies* 36 (4): 673-82.
- Pani-Harreman, Katinka E., Gerrie J. J. W. Bours, Inés Zander, Gertrudis I. J. M. Kempen, et Joop M. A. van Duren. 2020. « Definitions, Key Themes and Aspects of 'Ageing in Place': A Scoping Review ». *Ageing and Society*, mars, 1-34. <https://doi.org/10.1017/S0144686X20000094>.
- Pan Ké Shon, Jean-Louis, et Claire Scodellaro. 2021. « L'habitat des immigrés et des descendants : ségrégation et discriminations perçues ». In *Trajectoires et origines : Enquête sur la diversité des populations en France*, édité par Cris Beauchemin, Christelle Hamel, et Patrick Simon, 471-97. *Grandes Enquêtes*. Paris: Ined Éditions. <https://doi.org/10.4000/books.ined.941>.
- Parmelee, Patricia A., et M. Powell Lawton. 1990. « The Design of Special Environments for the Aged ». In *Handbook of the Psychology of Aging*, 464-88. Elsevier. <https://doi.org/10.1016/B978-0-12-101280-9.50033-4>.
- Parsons, Talcott. 1960. *Structure and Process in Modern Societies*. Free Press.
- Paugam, Serge. 2002. « Chapitre III. La dialectique de l'assistance ». In *La société française et ses pauvres*, 85-115. *Quadrige*. Paris cedex 14: Presses Universitaires de France. <https://www.cairn.info/la-societe-francaise-et-ses-pauvres--9782130531739-p-85.htm>.
- Paumelle, Anton. 2022. « Vieillesse et attractivité migratoire des bourgs ruraux en France ». *L'Espace géographique* 51 (1): 22-39. <https://doi.org/10.3917/eg.511.0022>.
- Pavard, Clément. 2016. « la mobilité résidentielle des locataires du parc social ». *éclairage*, 2016, Caisse des dépôts édition, sect. 10.
- Pearce, Jen, et Jim Vine. 2014. « Quantifying Residualisation: The Changing Nature of Social Housing in the UK ». *Journal of Housing and the Built Environment* 29 (4): 657-75. <https://doi.org/10.1007/s10901-013-9372-3>.
- Pétonnet, Colette, Roger Bastide, Liliane Kuczynski, Thierry Paquot, et Daniel Terrolle. 2017. *Ces gens-là. Biblis 164*. Paris: CNRS éditions.
- Pichler, Barbara. 2010. « Aktuelle Altersbilder: „junge Alte“ und „alte Alte“ ». In *Handbuch Soziale Arbeit und Alter*, édité par Kirsten Aner et Ute Karl, 415-25. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften. [https://doi.org/10.1007/978-3-531-92004-7\\_43](https://doi.org/10.1007/978-3-531-92004-7_43).
- . 2020. « Aktuelle Altersbilder – ,junge Alte' und ,alte Alte' ». In *Handbuch Soziale Arbeit und Alter*, édité par Kirsten Aner et Ute Karl, 571-82. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden. [https://doi.org/10.1007/978-3-658-26624-0\\_51](https://doi.org/10.1007/978-3-658-26624-0_51).
- Pickvance, Christopher. 1990. « Michael Ball, Michaël Harloe et Maartje Martens, Housing and social change in Europe and the USA, 1989 ». *Les Annales de la Recherche Urbaine*, 121-121.
- . 2001. « Four varieties of comparative analysis ». *Journal of Housing and the Built Environment* 16 (1): 7-28.
- Pierru, Frédéric. 2010. « Napoléon au pays du New Public Management. L'exemple de la "déconcentration" de la politique de santé ». *Savoir/Agir* 11 (1): 29-37. <https://doi.org/10.3917/sava.011.0029>.
- Pinson, Gilles. 2005. « Chapitre 5 : Le projet urbain comme instrument d'action publique ». In *Gouverner par les instruments*, 199-233. *Académique*. Paris: Presses de Sciences Po.

- . 2019. « Chapitre 2 : Penser par cas, penser par comparaison. Études urbaines et pratique des monographies comparées ». In *D'une ville à l'autre*, 43-66. Recherches. Paris: La Découverte. <https://doi.org/10.3917/dec.authi.2019.01.0043>.
- Pollert, Achim, Bernd Kirchner, et Javier Morato Polzin. 2010. *Duden Wirtschaft von A bis Z: Grundlagenwissen für Schule und Studium, Beruf und Alltag*. 4. Aufl. Mannheim Leipzig Wien Zürich: Dudenverl.
- Pollitt, Christopher. 2013. « The Logics of Performance Management ». *Evaluation* 19 (4): 346-63. <https://doi.org/10.1177/1356389013505040>.
- Pouchadon, Marie-Laure, et Philippe Martin. 2018. « Politiques de la vieillesse, politiques de l'autonomie : quelles dynamiques territoriales et démocratiques ? » *Retraite et société* 79 (1): 83-103. <https://doi.org/10.3917/rs1.079.0083>.
- Powell, Walter W. 1991. « Expanding the Scope of Institutional Analysis ». In *The New institutionalism in organizational analysis*, édité par Walter W. Powell et Paul DiMaggio, 183-204. Chicago: University of Chicago Press.
- Powell, Walter W., et Paul DiMaggio. 1991a. « The Iron Cage Revisited: Institutional Isomorphism and Collective Rationality ». In *The New institutionalism in organizational analysis*, édité par Walter W. Powell et Paul DiMaggio, 63-83. Chicago: University of Chicago Press.
- , éd. 1991b. *The New institutionalism in organizational analysis*. Chicago: University of Chicago Press.
- Priemus, Hugo, et Vincent Gruis. 2011. « Social Housing and Illegal State Aid: The Agreement between European Commission and Dutch Government ». *International Journal of Housing Policy* 11 (1): 89-104. <https://doi.org/10.1080/14616718.2011.548588>.
- Quermonne, Jean-Louis. 2006. « Gouvernement et Gouvernance ». In *Dictionnaire des sciences humaines*, édité par Sylvie Mesure et Patrick Savidan, 516-19. Quadrige Dicos poche. Paris: Presses universitaires de France.
- Rhodes, R.A.W. 2006. « Old Institutionalisms ». In *The Oxford handbook of political institutions*, édité par R. A. W. Rhodes et Sarah A. Binder, 90-111. *Oxford handbooks of political science*. Oxford ; New York: Oxford University Press.
- Rink, Dieter. 2020. « Wohnen ». *bpb.de*. 2020. <https://www.bpb.de/geschichte/deutsche-einheit/lange-wege-der-deutschen-einheit/47280/wohnen>.
- Rixen, Stephan. 2020. « Alter, Kranken- und Pflegeversicherung ». In *Handbuch Soziale Arbeit und Alter*, édité par Kirsten Aner et Ute Karl, 313-23. Wiesbaden: Springer Fachmedien. [https://doi.org/10.1007/978-3-658-26624-0\\_26](https://doi.org/10.1007/978-3-658-26624-0_26).
- Robinson, David, et Ian Wilson. 2021. « Specialist Housing for Older People in an Era of Neoliberal Transformation: Exploring Provision in England ». *Housing Studies*, août, 1-19. <https://doi.org/10.1080/02673037.2021.1966394>.
- Rodriguez, Jacques. 2019. « L'individu communautaire, ou la figure du bon pauvre sous les auspices du New Labour ». In *Matériaux pour une sociologie de l'individu : Perspectives et débats*, édité par Vincent Caradec et Danilo Martuccelli, 143-63. *Le regard sociologique*. Villeneuve d'Ascq: Presses universitaires du Septentrion. <https://doi.org/10.4000/books.septentrion.54282>.
- Ronald, Richard. 2021. « The Housing System and Generational Divides: Housing Pathways and Life-courses in Japan ». In *Demographic Change in Japan and the EU*, édité par Annette Schad-Seifert et Shingo Shimada, 61-94. De Gruyter. <https://doi.org/10.1515/9783110720044-004>.
- Ronald, Richard, et Yosuke Hirayama. 2006. « Housing Commodities, Context and Meaning: Transformations in Japan's Urban Condominium Sector ». *Urban Studies* 43 (13): 2467-83. <https://doi.org/10.1080/00420980600970680>.

- Rosenberg, Suzanne. 1980. « Vivre dans son quartier... quand même ». *Les Annales de la Recherche Urbaine* 9 (1): 55-75. <https://doi.org/10.3406/aru.1980.2081>.
- Rozez, Sophie. 2020. « Politiques sociales de la vieillesse et de la longévité : recul de la solidarité nationale et réémergence des solidarités familiales ». *La Revue des droits de l'homme. Revue du Centre de recherches et d'études sur les droits fondamentaux*, no 17 (janvier). <https://doi.org/10.4000/revdh.8851>.
- Sacranie, Halima. 2012. « Hybridity Enacted in a Large English Housing Association: A Tale of Strategy, Culture and Community Investment ». *Housing Studies* 27 (4): 533-52. <https://doi.org/10.1080/02673037.2012.689691>.
- Sellier, Henri. 1998. *Une cité pour tous*. Paris: Editions du Linteau.
- Sala Pala, Valérie. 2005. « Politique du logement social et construction des frontières ethniques. Une comparaison franco-britannique ». Phdthesis, Université Rennes 1. <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00476243>.
- Sanders, Elisabeth. 2006. « Historical Institutionalism ». In *The Oxford handbook of political institutions*, édité par R. A. W. Rhodes et Sarah A. Binder, 39-56. Oxford handbooks of political science. Oxford ; New York: Oxford University Press.
- Sato, Iwao. 2006. « Welfare Regime Theories and the Japanese Housing System ». In *Housing and Social Transition in Japan (Housing and Society Series)*. Routledge.
- Scanlon, Kathleen, Melissa Fernández Arrigoitia, et Christine ME Whitehead. 2015. « Social housing in Europe ». *European Policy Analysis*, no 17: 1-12.
- Scanlon, Kathleen, Christine M. E. Whitehead, et Melissa Fernández Arrigoitia, éd. 2014. *Social housing in Europe. Real estate issues*. Chichester, West Sussex, United Kingdom: Wiley Blackwell.
- Scharlach, Andrew E., et Keith Diaz Moore. 2016. « Aging in Place ». In *Handbook of Theories of Aging*, par Vern L. Bengtson, Richard A. Settersten, Brian K. Kennedy, Nancy Morrow-Howell, et Jacqui Smith, 407-26. New York: Springer Publishing Company. <https://doi.org/10.1891/9780826129437.0021>.
- Schmid, Josef. 2009. « Wohlfahrtsstaat ». In *Lexikon der Politikwissenschaft Bd. 1: A-M: Theorien, Methoden, Begriffe*, édité par Dieter Nohlen et Rainer-Olaf Schultze, 4., aktualisierte und erweiterte edition, 2:1235. München: C.H.Beck.
- . 2021. « Handwörterbuch des politischen Systems: Wohlfahrtsverbände ». *bpb.de*. 2021. <https://www.bpb.de/kurz-knapp/lexika/handwoerterbuch-politisches-system/202214/wohlfahrtsverbaende/>.
- Schroeter, Klaus R., et Harald Künemund. 2020. « ‚Alter‘ als Soziale Konstruktion – eine soziologische Einführung ». In *Handbuch Soziale Arbeit und Alter*, édité par Kirsten Aner et Ute Karl, 545-55. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden. [https://doi.org/10.1007/978-3-658-26624-0\\_49](https://doi.org/10.1007/978-3-658-26624-0_49).
- Schürmann, Lena. 2019. « Fürsorge aus Marktkalkül? » *Aus Politik und Zeitgeschichte* 33 (43-48). <https://www.bpb.de/shop/zeitschriften/apuz/294930/fuersorge-aus-marktkalkuel/>.
- Schweppe, Cornelia. 2002. « Soziale Altenarbeit ». In *Grundriss Soziale Arbeit: Ein einführendes Handbuch*, édité par Werner Thole, 331-48. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften. [https://doi.org/10.1007/978-3-322-91357-9\\_17](https://doi.org/10.1007/978-3-322-91357-9_17).
- Scott, James C., Olivier Ruchet, et Gilles Chantraine. 2019. *La domination et les arts de la résistance: fragments du discours subalterne*. Paris: Éditions Amsterdam.
- Scott, W. Richard, et John W. Meyer. 1991. « The Organization of Societal Sectors: Propositions and Ealy Evidence ». In *The New institutionalism in organizational analysis*, édité par Walter W. Powell et Paul DiMaggio, 108-43. Chicago: University of Chicago Press.

- Settersten, Richard A., et Vern L. Bengtson. 2016. « Prospects for Future Theory Development in Aging ». In *Handbook of Theories of Aging*, 707-18. New York: Springer Publishing Company. <https://doi.org/10.1891/9780826129437.0035>.
- Settersten, Richard A., et Bethany Godlewski. 2016. « Concepts and Theories of Age and Aging ». In *Handbook of Theories of Aging*, 9-30. New York: Springer Publishing Company. <https://doi.org/10.1891/9780826129437.0002>.
- Shepsle, Kenneth. 2006. « Rational Choice Institutionalism ». In *The Oxford handbook of political institutions*, édité par R. A. W. Rhodes, Sarah A. Binder, et Bert A. Rockman, 23-39. Oxford handbooks of political science. Oxford ; New York: Oxford University Press.
- Simon, Patrick. 2003. « Le logement social en France et la gestion des “populations à risques” en France ». *Hommes & Migrations* 1246 (1): 76-91. <https://doi.org/10.3406/homig.2003.4096>.
- Stébé, Jean-Marc. 2016. *Le logement social en France*. Vol. 7e éd. Que sais-je ? Paris cedex 14: Presses Universitaires de France. <https://www.cairn.info/le-logement-social-en-france--9782130733270.htm>.
- . 2019. *Le logement social en France*. Vol. 8e éd. Que sais-je ? Paris cedex 14: Presses Universitaires de France. <https://www.cairn.info/le-logement-social-en-france--9782715401112.htm>.
- Strauss, Anselm L., et Juliet Corbin. 2003. « Chapitre 11. L'analyse de données selon la grounded theory. Procédures de codage et critères d'évaluation ». In *L'enquête de terrain*, édité par Daniel Cefaï, 363-79. Recherches. Paris: La Découverte.
- Tang, Connie P. Y., Michael Oxley, et Daniel Mekic. 2017. « Meeting Commercial and Social Goals: Institutional Investment in the Housing Association Sector ». *Housing Studies* 32 (4): 411-27. <https://doi.org/10.1080/02673037.2016.1210098>.
- Thoenig, Jean-Claude. 2019. « Politique publique ». In *Dictionnaire des politiques publiques*, 5e éd.:462-68. Références. Paris: Presses de Sciences Po. <https://doi.org/10.3917/scpo.bouss.2019.01.0462>.
- Tilly, Charles. 1984. « Big structures, large processes, huge comparisons ».
- Tinker, Anthea, Hannah Zeilig, Fay Wright, Julianne Hanson, Ruth Mayagoitia, et Hede Wojgani. 2007. « Extra care housing: a concept without a consensus ». *Quality in Ageing and Older Adults* 8 (4): 33-44. <https://doi.org/10.1108/14717794200700026>.
- Tissot, Sylvie. 2005. « Une “discrimination informelle” ? Usages du concept de mixité sociale dans la gestion des attributions de logements HLM ». *Actes de la recherche en sciences sociales* 159 (4): 54-69. <https://doi.org/10.3917/arss.159.0054>.
- Topalov, Christian, éd. 2002. *Les divisions de la ville*. Éditions de la Maison des sciences de l'homme. <https://doi.org/10.4000/books.editionsmsmsh.1233>.
- . 2019. « 7. La langue de la comparaison ». In *D'une ville à l'autre*, 141-62. Recherches. Paris: La Découverte. <https://doi.org/10.3917/dec.authi.2019.01.0141>.
- Torgersen, Ulf. 1987. « Housing: the Wobbly Pillar under the Welfare State ». *Scandinavian Housing and Planning Research* 4 (sup1): 116-26. <https://doi.org/10.1080/02815737.1987.10801428>.
- Torres, Nathaël. 2020. « Mixité sociale et vieillissement de la population : Quelles perspectives pour un habitat intergénérationnel durable ? » Thèse de doctorat, Lyon. <https://www.theses.fr/2020LYSE3057>.
- Tremblay, Jean-Marie. 2005. « Pierre Bourdieu, La situation d'enquête et ses effets. Extrait de: La misère du Monde. »

- Trevidy, Frédérique, Jean-François d'Ivernois, Rémi Gagnayre, et Jean-Jacques Mourad. 2011. « Identité-logement et gestion du risque de chute chez les personnes âgées ». *Le sujet dans la cité* 2 (1): 109-20. <https://doi.org/10.3917/lhdlc.002.0109>.
- Tripier, Pierre. 2003. « La sociologie des dispositifs de gestion : une sociologie du travail ». In *Du politique dans les organisations: sociologies des dispositifs de gestion*, édité par Valérie Bousard et Salvatore Maugeri, 28. Paris: Editions L'Harmattan.
- Tronto, Joan C. 2008. « Du care ». *Revue du MAUSS* 32 (2): 243-65. <https://doi.org/10.3917/rdm.032.0243>.
- Tronto, Joan C., et Berenice Fisher. 1990. « Toward a Feminist Theory of Caring ». In *Circles of Care*, édité par E. Abel et M. Nelson, 36-54. Albany, NY: SUNY Press.
- Vanneste, Damien. 2019. « 3. La comparaison internationale, moyen ou finalité ? Vers une sociologie urbaine publique à l'ère globale ». In *D'une ville à l'autre*, 67-82. Recherches. Paris: La Découverte. <https://doi.org/10.3917/dec.authi.2019.01.0067>.
- Villeneuve, Roxane. 2019. « Qualité de vie des personnes âgées : étude de la transition entre domicile et institution ».
- Viriot-Durandal, Jean-Philippe. 2012. « Le "pouvoir gris" du lobbying au pouvoir sur soi ». *Gérontologie et société*. Paris: Fond. Nationale de Gérontologie. Cairn.info.
- Voigtländer, Michael. 2007. « Die Privatisierung öffentlicher Wohnungen ». *Wirtschaftsdienst* 87 (11): 748-53. <https://doi.org/10.1007/s10273-007-0725-y>.
- Voldman, Danièle. 2019. « Éduquer les locataires. Un mandat historique du logement social ». *Métropolitiques*, septembre. <https://metropolitiques.eu/Eduquer-les-locataires-Un-mandat-historique-du-logement-social.html>.
- Wacquant, Loïc. 2004. *Punir les pauvres: le nouveau gouvernement de l'insécurité sociale*. Contre-feux. Marseille: Agone.
- . 2019. « 10. Retour sur les territoires de relégation : classe, ethnicité et État dans la fabrique de la marginalité avancée ». In *D'une ville à l'autre*, 191-207. Recherches. Paris: La Découverte. <https://doi.org/10.3917/dec.authi.2019.01.0191>.
- Warin, Philippe. 1993. « Les relations de service comme régulations ». *Revue Française de Sociologie* 34 (1): 69. <https://doi.org/10.2307/3322053>.
- Weber, Florence. 2017. « Politiques et sciences sociales de la vieillesse en France (1962-2016) : de la retraite à la dépendance ». *Genèses* 106 (1): 115-30. <https://doi.org/10.3917/gen.106.0115>.
- Weber, Florence, Agnès Gramain, et Séverine Gojard. 2003. *Charges de famille: Dépendance et parenté dans la France contemporaine*. La Découverte. <https://doi.org/10.3917/dec.weber.2003.01>.
- Weill, Pierre-Edouard. 2012. « Savoir faire valoir son droit. Compétence statutaire et obtention d'un statut de "prioritaire" ». *Sociologies pratiques* 24 (1): 93-105. <https://doi.org/10.3917/sopr.024.0093>.
- Welti, Felix. 2020. « Alter, Rentenversicherung und andere Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts ». In *Handbuch Soziale Arbeit und Alter*, édité par Kirsten Aner et Ute Karl, 301-12. Wiesbaden: Springer Fachmedien. [https://doi.org/10.1007/978-3-658-26624-0\\_25](https://doi.org/10.1007/978-3-658-26624-0_25).
- Weßels, Bernhard. 2002. « Die Entwicklung des deutschen Korporatismus ». *bpb.de*, 26 mai 2002, *Aus Politik und Zeitgeschichte* édition. <https://www.bpb.de/shop/zeitschriften/apuz/25543/die-entwicklung-des-deutschen-korporatismus/>.
- Whitehead, Christine. 2014. « Social Housing in England ». In *Social Housing in Europe*, édité par Kathleen Scanlon, Christine Whitehead, et Melissa Fernández Arrigoitia, 105-20. Chichester, UK: John Wiley & Sons, Ltd. <https://doi.org/10.1002/9781118412367.ch7>.



Wiles, Janine L., Annette Leibing, Nancy Guberman, Jeanne Reeve, et Ruth E. S. Allen. 2011. « The Meaning of “Aging in Place” to Older People ». *The Gerontologist* 52 (3): 357-66. <https://doi.org/10.1093/geront/gnr098>.

Wittmann, Anne-France. 2003. « Vieillir dans une cite : un double stigmate ». *Sociétés contemporaines* 51 (3): 107-28. <https://doi.org/10.3917/soco.051.0107>.

Wright, Vincent, et Sabino Cassese, éd. 1996. *La recomposition de l’Etat en Europe*. Collection « Recherches ». Paris: Découverte.

Zimmerli, Joëlle. 2016. « Residential Mobility of the Elderly – A Sustainable Approach to Higher Residential Density? » *disP - The Planning Review* 52 (3): 61-72. <https://doi.org/10.1080/02513625.2016.1235883>.

Zittoun, Philippe. 2001. *La politique du logement, 1981-1995: transformations d’une politique publique controversée*. Collection Logiques politiques. Paris, France: Harmattan.

Zucker, Lynne G. 1991. « The Role of Institutionalization in Cultural Persistence ». In *The New institutionalism in organizational analysis*, édité par Walter W. Powell et Paul DiMaggio, 83-108. Chicago: University of Chicago Press.

### Rapports, articles de journaux, sites internet et expositions :

Age UK. 2022. « Care needs assessment ». AgeUK. 2 février 2022. Consulté le 18 mai 2023. <https://www.ageuk.org.uk/information-advice/care/arranging-care/care-needs-assessment/>.

———. 2023. « State Pension Advice ». Age UK. 2023. Consulté le 3 juin 2023. <https://www.ageuk.org.uk/information-advice/money-legal/pensions/state-pension/>.

Agence nationale de la cohésion des territoires. 2020. « Engagement pour le renouveau du bassin minier ». Agence nationale de la cohésion des territoires. 8 septembre 2020. Consulté le 5 juin 2023. <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/engagement-pour-le-renouveau-du-bassin-minier-133>.

Agence Nationale pour l’Information sur le Logement. 2022. « Plafonds de ressources HLM 2022 ». *Analyses juridiques et Jurisprudence*. ANIL. Consulté le 27 avril 2022. <https://www.anil.org/aj-plafonds-ressources-2022-logement-social/>.

Argoud, Dominique. 2008. « L’habitat et la gérontologie : deux cultures en voie de rapprochement ? Enquête auprès des nouvelles formules d’habitat pour personnes âgées ». Commande du PUCA Marché n°F06.41/0600449. Programme de Recherche « Vieillesse de la population et habitat ». Paris: Plan Urbanisme Construction et Architecture. <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/rapport-habitat-pour-les-personnes-agees2008.pdf>.

BGW. 2021. « Bielefelder Modell - ». BGW Bielefeld. 29 septembre 2021. Consulté le 28 juin 2023. <https://www.bgw-bielefeld.de/mieten/bielefelder-modell/>.

Bundesministerium für Gesundheit. 2020. « Die Leistungen der Pflegeversicherung im Überblick ». *bundesgesundheitsministerium.de*. 2020. Consulté le 5 juin 2020. <https://www.bundesgesundheitsministerium.de/themen/pflege/online-ratgeber-pflege/leistungen-der-pflegeversicherung/leistungen-im-ueberblick.html>.

———. 2022. « Alternative Wohnformen - Pflege-Wohngemeinschaften ». Bundesministerium für Gesundheit. Consulté le 18 juillet 2022. <https://www.bundesgesundheitsministerium.de/themen/pflege/online-ratgeber-pflege/leistungen-der-pflegeversicherung/alternative-wohnformen.html>.

- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. 2023. « Soziale Wohnraumförderung ». Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. 2023. Consulté le 1- juin 2023. [https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung-artikel.html;jsessionid=2C048F743427ED0327BC488F7B98AEC3.1\\_cid332?nn=17169810](https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung-artikel.html;jsessionid=2C048F743427ED0327BC488F7B98AEC3.1_cid332?nn=17169810).
- Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. 2023. « Der GdW ». Die Wohnungswirtschaft Deutschland. 2023. Consulté le 15 juin 2023. <https://www.gdw.de/der-gdw/>.
- Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie. 2015. « Budget ». Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie. Consulté le 2 février 2015. <https://www.cnsa.fr/budget-et-financement/budget>.
- . 2021. « Les prix des EHPAD s'établissent à 2 004 euros en 2019 ». Site d'information institutionnelle et professionnelle de l'aide à l'autonomie. Consulté le 23 avril 2021. <https://www.cnsa.fr/actualites-agenda/actualites/les-prix-des-ehpad-setablissent-a-2-004-euros-en-2019>.
- Center for Ageing Better. 2021. « Boom and bust? The last baby boomers and their prospects for later life ». Center for Ageing Better. Consulté le 15 juin 2023. <https://ageing-better.org.uk/sites/default/files/2021-11/boom-and-bust-report-the-last-baby-boomers.pdf>.
- . 2022. « The State of Ageing 2022 ». Consulté le 15 juin 2023. <https://ageing-better.org.uk/summary-state-ageing-2022>.
- Cerema. 2022. « Le programme local de l'habitat (PLH) ». Outils de l'aménagement. 13 juin 2022. Consulté le 5 juin 2023. <http://outil2amenagement.cerema.fr/le-programme-local-de-l-habitat-plh-r664.html>.
- Cnav, et Anah. 2013. « Adaptation des logements pour l'autonomie des personnes âgées ». Rapport de l'Anah et de la Cnav. Anah et Cnav.
- Clément, Serge, Christine Rolland, et Christine Thoer-Fabre. 2007. Usages, normes, autonomie : analyse critique de la bibliographie concernant le vieillissement de la population. PARIS : Plan Urbanisme Construction Architecture. <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00142514>.
- Cohabilis. s. d. « Annuaire Réseau Cohabilis - cohabitation intergénérationnelle ». Cohabilis Créateur de liens par l'habitat. Consulté le 15 avril 2023. <https://www.cohabilis.org/annuaire-structures-habitat-partage-cohabitation-integrationnelle/>.
- DELPHIS. 2020. « Le label Habitat Senior Services ». Habitat Sénior Service - Delphis. 2020. Consulté le 3 janvier 2020. [http://www.habitatseniorservices.fr/p-label-hss\\_fr.htm](http://www.habitatseniorservices.fr/p-label-hss_fr.htm).
- Department for Levelling up, Housing and Communities. 2012. « National Planning Policy Framework ». Consulté le 10 mai 2023. <https://www.gov.uk/guidance/national-planning-policy-framework/5-delivering-a-sufficient-supply-of-homes>.
- Direction de l'information légale et administrative. 2019. « Les compétences des régions : aperçu après la loi NOTRe ». vie-publique.fr. 2 juillet 2019. Consulté le 3 mai 2023 <http://www.vie-publique.fr/eclairage/38411-les-competences-des-regions-apercu-apres-la-loi-notre>.
- . 2021. « Quel est le rôle des ARS dans la régulation du système de soins ? » vie-publique.fr. 30 novembre 2021. Consulté le 10 juin 2023. <http://www.vie-publique.fr/fiches/37936-les-agences-regionales-de-sante-ars>.
- . 2022. « Quelles sont les compétences des départements ? » vie-publique.fr. 24 octobre 2022. Consulté le 10 juin 2023. <http://www.vie-publique.fr/fiches/19620-quelles-sont-les-competences-exercees-par-les-departements>.

- . 2023. « Qu'est-ce que l'intercommunalité ? » vie-publique.fr. 3 janvier 2023. Consulté le 10 juin 2023. <http://www.vie-publique.fr/fiches/270602-en-quoi-consiste-lintercommunalite>.
- DogeWo21. 2022. « Häufig gestellte Fragen ». DOGEWO21. 2022. Consulté le 10 juin 2023. <https://www.dogewo21.de/mieterservice/haeufig-gestellte-fragen>.
- Dress. 2022. « L'aide et l'action sociales en France. Perte d'autonomie, handicap, protection de l'enfance et insertion ». édition 2022. L'allocation personnalisée d'autonomie (APA). DRESS.
- Ined. S.d.« Espérance de vie ». - Institut national d'études démographiques. Consulté le 21 janvier 2022. <https://www.ined.fr/fr/tout-savoir-population/chiffres/europe-pays-developpes/esperance-vie/>.
- Fondation Abbé Pierre. 2018. « L'état du mal-logement en France 2018 ». Rapport Annuel 23. Paris: Fondation Abbé Pierre.
- Gedaschko, Axel, Mechthild Schrooten, Ulrich van Suntum, Theresia Theurl, et Michael Voigtländer. 2016. « Öffentliche Wohnraumförderung – auf dem richtigen Weg? » Wirtschaftsdienst 2016 (5): 307-25.
- GEWOS Institut für Stadt-, Regional-, und Wohnforschung GmbH. 2020. « Ergebnisbericht 1. Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040 ». Düsseldorf: Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen.
- Gimat, Matthieu, Bruno Marot, et Manon Le Bon-Vuylsteke. 2020. « État des connaissances sur la vente de logements sociaux en Europe (Allemagne, France, Pays-Bas et Royaume-Uni) ». Rapport. Institut CDC pour la recherche ; Union sociale pour l'habitat (USH). <https://shs.hal.science/halshs-02479827>.
- Gov.UK. 2022a. « Disabled Facilities Grants ». GOV.UK. 2022. Consulté le 3 juin 2023. <https://www.gov.uk/disabled-facilities-grants/how-to-claim>.
- . 2022b. « Housing Costs and Universal Credit ». GOV.UK. 2022. Consulté le 3 juin 2023. <https://www.gov.uk/housing-and-universal-credit/renting-from-local-authority-or-housing-association>.
- . 2023a. « Business and Self-Employed. Tools and Guidance for Businesses ». GOV.UK. 2023. Consulté le 10 juin 2023. Consulté le 3 juin 2023. <https://www.gov.uk/browse/business>.
- . 2023b. « The New State Pension ». GOV.UK. 2023. Consulté le 3 juin 2023. <https://www.gov.uk/new-state-pension/what-youll-get>.
- . 2023c. « Types of Private Pensions ». GOV.UK. 2023. Consulté le 3 juin 2023. <https://www.gov.uk/pension-types>.
- . 2023d. « Workplace Pensions ». GOV.UK. 2023. Consulté le 3 juin 2023. <https://www.gov.uk/workplace-pensions>.
- Great Britain et Department for Communities and Local Government. 2012. Allocation of Accommodation: Guidance for Local Housing Authorities in England. London: Department for Communities and Local Government.
- Greater Manchester. 2022. « Greater Manchester Housing Market Monitor. Housing Stock ». gmtableau. Consulté le 2 janvier 2022. <https://www.gmtableau.nhs.uk/t/GMCA/views/GMHousingMarketMonitor/HousingStockOverview?%3Aembed=y&%3Aiid=2&%3AisGuestRedirectFromVizportal=y>.
- Guerrini, Sylvain, Sandrine Torredemer, et Olivier Dupré. 2019. « La VEFA HLM : un succès indéniable qui suscite des controverses (1) ». Politique du logement, 2 novembre 2019.

<https://politiquedulogement.com/2019/11/la-vefa-hlm-un-succes-indeniable-qui-suscite-des-controverses/>.

Holm, Andrej. 2017. « Neue Wohnungs-Gemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und Erwartete Effekte ». Studien 5/2017. Rosa-Luxemburg-Stiftung.

Holm, Andrej. 2019. « Was ist sozialer Wohnungsbau? » Zeitschrift Luxemburg. 2019. <https://zeitschrift-luxemburg.de>

Holm, Andrej, Sabine Horlitz, et Inga Jensen. 2015. « Neue Gemeinnützigkeit. Gemeinwohlorientierung in der Wohnungsversorgung ». Fraktion DIE LINKE im deutschen Bundestag. ———. 2017. « Neue Wohnungs-Gemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und Erwartete Effekte ». Studien 5/2017. Rosa-Luxemburg-Stiftung.

Homes England. 2019. « Housing Statistic. 1 April 2019 - 30 September 2019 ». Consulté le 10 février 2020.

[https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/849786/Housing\\_Statistics\\_December\\_2019.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/849786/Housing_Statistics_December_2019.pdf).

Homes for Bolton. 2018. « Allocation and Lettings Policy ». Bolton Council. Consulté le 18 mars 2023. <https://www.bolton.gov.uk/downloads/file/1490/homes-for-bolton-allocation-and-lettings-policy-july-2018>.

Housing Europe. 2021a. « Ageing well at home. Vol 5. of the Series “Housing in the post-2020 EU” ». Housing Europe. Consulté le 3 juin 2023. <https://www.housingeurope.eu/resource-1560/ageing-well-at-home>.

———. 2021b. « The State of Housing in Europe in 2021 ». Bruxelles: Housign Europe. Consulté le 3 juin 2023. <https://www.housingeurope.eu/resource-1540/the-state-of-housing-in-europe-in-2021>.

ifop. 2019. « SENIORS : « Marché et habitat inclusif, quelle offre de services ? » ». IFOP. 8 février 2019. Consulté le 3 mai 2023. <https://www.ifop.com/publication/seniors-marche-et-habitat-inclusif-quelle-offre-de-services/>.

Immowelt.de. 2022. « Mietspiegel Deutschland 2023 - aktuelle Statistiken ». Immowelt.de. Consulté le 1 juin 2022. <https://www.immowelt.de/immobilienpreise/deutschland/mietspiegel>.

Institut national de la statistique et des études économiques. 2016. « Collectivité territoriale / Collectivité locale ». Ined - Institut national d'études démographiques. 2016. Consulté le 3 juin 2023. <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1353>.

———. 2020. « Services ». In Définitions, méthodes et qualité, Insee. Consulté le 3 juin 2023. <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1161>.

———. 2022. « Quartiers prioritaires de la politique de la ville ». In Définitions, méthodes et qualité. Consulté le 3 juin 2023. <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c2114>.

Jeanblanc, Anne. 2012. « Les personnes âgées veulent vieillir à domicile ». Le Point, 6 avril 2012. [https://www.lepoint.fr/editos-du-point/anne-jeanblanc/les-personnes-agees-veulent-vieillir-a-domicile-06-04-2012-1449070\\_57.php](https://www.lepoint.fr/editos-du-point/anne-jeanblanc/les-personnes-agees-veulent-vieillir-a-domicile-06-04-2012-1449070_57.php).

Johnnie Johnson Housing Ltd. 2022. « Living Longer, Living Better ». Johnnie Johnson Housing Ltd. 2022. Consulté le 6 juin 2022. <https://www.jjhousing.co.uk/about-us/customer-promise/living-longer-living-better/>.

KfW. 2019a. « Barrierereduzierung – Investitionszuschuss (455-B) ». 2019. Consulté le 3 mai 2021. [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/Foerderprodukte/Altersgerecht-Umbauen-Investitionszuschuss-\(455\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/Foerderprodukte/Altersgerecht-Umbauen-Investitionszuschuss-(455)/).

- . 2019b. « Merktblatt Altersgerecht Umbauen - Kredit ». kfw.
- Kitzmann, Morgan. 2016. « Le rôle et le recours aux grands-parents dans la prise en charge des enfants en bas âge : entre pratiques, normes et inégalités. » Rapport final. Paris: Université Paris-Sorbonne.
- Laborde, Caroline, et Caroline Grudzien. 2016. « Vieillir chez soi : Enjeux de santé dans l'adaptation des logements ». Rapport et Enquête. Paris: Observatoire régional de santé Ile-de-France. <http://rgdoi.net/10.13140/RG.2.1.2752.6645>.
- « Le laboratoire du logement: Bien Vieillir Ensemble ». 2021. Exposition, Cité de l'architecture et du patrimoine, Paris, décembre 17.
- Leenhardt, Hélène. 2019. « Le modèle dit "de Bielefeld" ». H'alage. 2019. Consulté le 3 juin 2023. <http://halage.info/wp-content/uploads/2019/01/Rez%C3%A9-2.pdf>.
- L'Union Sociale pour l'Habitat. 2016. « Rénovation, amélioration, entretien des logements sociaux: régime de TVA applicable ». Signets droit et fiscalité, mars 2016.
- Ministère chargé du logement. 2021. « La politique d'attribution des logements locatifs sociaux ». Institutionnel. [www.ecologie.gouv.fr](http://www.ecologie.gouv.fr). Aout 2021. Consulté le 3 avril 2023. [https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/fiche\\_politique\\_attribution\\_logements\\_locatifs\\_sociaux\\_mission\\_commission\\_attribution\\_logements\\_examen\\_occupation\\_logements\\_caleol.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/fiche_politique_attribution_logements_locatifs_sociaux_mission_commission_attribution_logements_examen_occupation_logements_caleol.pdf).
- Ministère de la transition écologique. 2014. « Conventionnement APL et loyers ». Financement du logement social. 21 août 2014. Consulté le 30 avril 2023. <https://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/conventionnement-apl-et-loyers-r382.html>.
- Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires. 2022. « Aides fiscales pour les bailleurs et les propriétaires de logements dans les QPV ». Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires. Ministère de la Transition énergétique. 1 septembre 2022. Consulté le 3 avril 2023. <https://www.ecologie.gouv.fr/aides-fiscales-bailleurs-et-proprietaires-logements-dans-qpv>.
- . 2023. « Enquête supplément de loyer de solidarité ». Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires. Ministère de la Transition énergétique. Consulté le 27 mars 2023. <https://www.ecologie.gouv.fr/enquete-supplement-loyer-solidarite>.
- Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, et NRW.BANK. 2019. « Preisgebundener Wohnungsbestand 2019 ». Düsseldorf: Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen.
- . 2019. « Preisgebundener Wohnungsbestand 2019 ». Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. Consulté le 7 mars 2023. [https://www.nrwbank.de/export/.galleries/downloads/Research/NRW.BANK\\_Preisgebundener-Wohnungsbestand\\_2019.pdf](https://www.nrwbank.de/export/.galleries/downloads/Research/NRW.BANK_Preisgebundener-Wohnungsbestand_2019.pdf).
- Ministry of Housing Communities and Local Government. 2020. « English Housing Survey 2018-19. Accessibility of English homes ». Consulté le 3 mars 2023. Ministry of Housing Communities and Local Government. [https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/898205/2018-19\\_EHS\\_Adaptations\\_and\\_Accessability\\_Fact\\_Sheet.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/898205/2018-19_EHS_Adaptations_and_Accessability_Fact_Sheet.pdf).
- National Housing Federation. 2020. « VAT Efficiency Opportunities for Housing Associations ». National Housing Federation. 8 juillet 2020. Consulté le 3 mars 2023. <https://www.housing.org.uk/news-and-blogs/news/vat-efficiency-opportunities-for-housing-associations/>.

- . 2021. « People in Housing Need ».
- . 2023. « Home Truths | Live Create | BrandStencil ». Consulté le 3 avril 2023. <https://nhf.brandstencil.com/resources/live-create/001-home-truths?region=north-west>.
- NHS. 2021. « NHS continuing healthcare ». NHS. Consulté le 25 mars 2021. <https://www.nhs.uk/conditions/social-care-and-support-guide/money-work-and-benefits/nhs-continuing-healthcare/>.
- Nowik, Laurent, Anne Labit, Alain Thalineau, et Laurine Herpin. 2016. « L’habitat de demain : les habitats intermédiaires pour personnes âgées ». Rapport. Université François-Rabelais de Tours - UMR 7324 CITERES ; Université d’Orléans - EA CEDETE 1210. <https://shs.hal.science/halshs-01282731>.
- Nowik, Laurent, Anne Labit, Alain Thalineau, Laurine Herpin, Faina Grossman, Nathalie Martin, Béatrice Chaudet, Sébastien Dine, et Nathalie Dubost. 2011. « L’habitat de demain des retraités : un enjeu sociétal ». Programme « Habitat et retraite » Rapport d’activités et rapport intermédiaire de recherche des phases 1 et 2. Orléans: Région Centre.
- Piveteau, Denis, et Jacques Wolfrom. 2020. « Demain, Je pourrai choisir d’habiter avec vous ! » Paris: Gouvernement e la République Française.
- Préfet du Nord. 2015. « Abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la qualité de vie urbaine ». Les services de l’Etat dans le Nord. 2015. Consulté le 5 juin 2023. <https://www.nord.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-urbanisme-habitat-et-construction/Habitat/Abattement-de-TFPB-dans-les-quartiers-prioritaires-de-la-politique-de-la-ville-pour-la-qualite-de-vie-urbaine/>.
- Regulator of Social Housing. 2023. « Regulatory Standards ». GOV.UK. Consulté le 23 mars 2023. <https://www.gov.uk/guidance/regulatory-standards>.
- SeLoger. 2022. « Prix immobilier France en juin 2022 ». Consulté le 5 juin 2022. <https://www.seloger.com/prix-de-l-immo/vente/pays/france.htm>.
- Service civique. 2023. « Solidarités intergénérationnelles ». Service Civique. 2023. Consulté le 6 juin 2021. <https://www.service-civique.gouv.fr>.
- Service-Public.fr. 2023a. « Indice de référence des loyers (IRL) ». Service-Public.fr. Le site officiel de l’administration française. Consulté le 17 avril 2023. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>.
- . 2023b. « Allocation personnalisée d’autonomie (Apa) ». Service-Public.fr. Le site officiel de l’administration française. Consulté le 1 mai 2023. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10009>.
- . s. d. « Droit au logement opposable (Dalo) : faire valoir son droit à un logement ». Service-Public.fr. Le site officiel de l’administration française. Consulté le 26 mai 2023. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F18005>.
- the World Health Organization. 2017. « The WHO Age-friendly Cities Framework ». Age-Friendly World. Consulté le 26 mai 2023. <https://extranet.who.int/agefriendlyworld/age-friendly-cities-framework/>.
- UNECE, et European Commission. 2019. « 2018 Active Ageing Index/ Analytical Report ». Bruxelles. Consulté le 26 mai 2023. [https://unece.org/DAM/pau/age/Active\\_Ageing\\_Index/Stakeholder\\_Meeting/ACTIVE\\_AGEING\\_INDEX\\_TRENDS\\_2008-2016\\_web\\_cover\\_reduced.pdf](https://unece.org/DAM/pau/age/Active_Ageing_Index/Stakeholder_Meeting/ACTIVE_AGEING_INDEX_TRENDS_2008-2016_web_cover_reduced.pdf).
- Union Sociale pour l’Habitat. 2021a. « Chiffres-clés du logement social ».

- . 2021b. « Les locataires Hlm et les demandeurs ». L'Union sociale pour l'habitat. 2021. <https://www.union-habitat.org/union-data/les-locataires-hlm-et-les-demandeurs>.
- Van Sparrentak, Kim, et Parlement Européen. 2020. « Accès à un logement décent et abordable pour tous ». Rapport d'Initiative 2019/2187(INI). Strasbourg: Parlement Européen.
- Wilson, Wendy. 2022. « Rent Setting: Social Housing (England) ». Research Briefing CBP01090. Commons Library Research Briefing. London Common. Consulté le 20 novembre 2023. <https://commonslibrary.parliament.uk/research-briefings/sn01090/>.
- Wohnen im Alter: Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf ; ein Projekt des Forschungsprogramms « Allgemeine Ressortforschung » des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). 2011. Bonn: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.

## Données statistiques

- Agence Nationale de la Cohésion des Territoires. 2022. « Taille moyenne des ménages des résidences principales HLM louées vides ». L'observatoire des Territoires. 2022. Consulté le 18 juin 2022. <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/taille-moyenne-des-menages-des-residences-principales-hlm-louees-vides>.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. 2023. « Daten und Karten ». BBSR. 2023. Consulté le 14 avril 2023. [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/daten-karten/\\_node.html](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/daten-karten/_node.html).
- Delance, Pauline. 2018. « 11 millions de personnes sont locataires d'un logement social - ». Insee Première, Octobre 2018, INSEE édition. Consulté le 11 juin 2023. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3635547>.
- Information und Technik Nordrhein-Westfalen Statistisches Landesamt. 2018. « Altersstruktur der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen 1980 bis 2018 ». Düsseldorf: Information und Technik Nordrhein-Westfalen Statistisches Landesamt.
- . 2020. « Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen 2019 nach Alter und Geschlecht ». Statistisches Landesamt. Artikel-Nr.: A139 201900. Düsseldorf: Information und Technik Nordrhein-Westfalen Statistisches Landesamt. Consulté le 24 mai 2023 <https://webshop.it.nrw.de/gratis/A139%20201900.pdf>.
- Institut national de la statistique et des études économiques. 2017. « Les conditions de logement en France. édition 2017 ». Les conditions de logement en France édition 2017. Paris: INSEE.
- . 2018. « PRINC22 - Résidences principales par type de logement, statut d'occupation et âge de la personne de référence en 2015 e ». 2018. Consulté le 3 janvier 2023. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3569242?geo=DEP-33>.
- . 2021. « France, portrait social - France, portrait social ». Editions 2021. Insee Références. Institut national de la statistique et des études économiques. Consulté le 8 décembre 2021. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5435421>.
- . 2023. « Conditions de logement : Immigrés et descendants d'immigrés ». Institut national de la statistique et des études économiques. Consulté le 30 mars 2023. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/6793286?sommaire=6793391>.
- . 2023. « Dossier complet – Intercommunalité-Métropole de CA Valenciennes Métropole (245901160) ». Institut national de la statistique et des études économiques. Consulté le 23 janvier 2023. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=EPCI-245901160>.

- Statistisches Bundesamt. « 5 Millionen Pflegebedürftige zum Jahresende 2021 ». s. d. Statistisches Bundesamt. Consulté le 8 mai 2023. [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/12/PD22\\_554\\_224.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/12/PD22_554_224.html).
- . 2020. « Statistisches Bundesamt Deutschland - GENESIS-Online ». Consulté le 14 mai 2020. <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?operation=previous&levelindex=4&levelid=1589447516871&levclid=1589447455427&step=3#abreadcrumb>.
- . 2020a. « Bevölkerung nach Altersgruppen ». Statistisches Bundesamt. Consulté le 20 juin 2020. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/Tabellen/bevoelkerung-altersgruppen-deutschland.html>.
- . 2020b. « Art der Nutzung der Wohneinheit von Haushalten ». Statistisches Bundesamt. 8 juillet 2020. Consulté le 20 juin 2023. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/haushaltsstruktur-deutschland-nutzung-wohneinheit.html>.
- . 2022. « Wohnen ». Statistisches Bundesamt. 2022. Consulté le 3 juin 2023. [https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/_inhalt.html).
- . 2023. « Armutsgefährdungsquote nach Sozialleistungen nach Geschlecht und Alter ». ———. 2023a. Destatis. Consulté le 16 mai 2023. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Einkommen-Konsum-Lebensbedingungen/Lebensbedingungen-Armutsgefaehrdung/Tabellen/armutsgef-quote-nach-sozialleistung-mz-silc.html>.
- Department for Levelling up, Housing and Communities. 2022. « English Housing Survey 2021 to 2022: Headline Report ». GOV.UK. 2022. <https://www.gov.uk/government/statistics/english-housing-survey-2021-to-2022-headline-report>.
- . 2023. « Social Housing Sales and Demolitions 2021-22: Right to Buy Sales ». GOV.UK. 26 janvier 2023. <https://www.gov.uk/government/statistics/social-housing-sales-and-demolitions-2021-22-england/social-housing-sales-and-demolitions-2021-22-right-to-buy-sales>.
- Drees. 2015. « Base solvAPA sur le fonctionnement et les tarifs de l'APA à domicile en 2015 ». Open Data. data.Drees Etudes et Statistiques. 2015. [http://www.data.drees.sante.gouv.fr/ReportFolders/reportFolders.aspx?IF\\_ActivePath=P,545,546](http://www.data.drees.sante.gouv.fr/ReportFolders/reportFolders.aspx?IF_ActivePath=P,545,546).
- Eurostat. 2020. « Ageing Europe - Statistics on Population Developments ». Eurostat. Statistics Explained. 2020. [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Ageing\\_Europe\\_-\\_statistics\\_on\\_population\\_developments](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Ageing_Europe_-_statistics_on_population_developments).
- Ministère du logement et de l'habitat durable, Ministère des affaires sociales et de la santé, Secrétariat d'Etat en charge des personnes handicapées et de la lutte contre l'exclusion, Secrétariat d'Etat en charge des personnes âgées et de l'autonomie, et Union Sociale pour l'Habitat. 2017. « Convention 2017 - 2019 entre l'Etat et l'Union sociale pour l'habitat (USH) au titre de l'adaptation des logements et du cadre de vie du parc social à la perte d'autonomie des résidents liée au vieillissement ou au handicap ». <https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/documents/2018-03/Convention%20Etat-USH%20Adaptation%20logement%20vieillissement%20ou%20handicap.pdf>.
- Ministère du logement et de l'habitat durable, et Union Sociale pour l'Habitat. 2019. « Rubrique "Statistiques" du portail national de la demande de logement social ». 2019. <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/statistiques/>.
- New Economy Greater Manchester. 2016. « Greater Manchester Key Facts ».
- NRW.BANK. 2023a. « Mietwohnraumförderung - Neuschaffung ». NRW.BANK wir fördern Ideen. 2023. <https://www.nrwbank.de/de/foerderung/foerderprodukte/15346/mietwohnraumfoerderung--neuschaffung.html>.



- — —. 2023b. « Mietwohnraumförderung - Neuschaffung - NRW.BANK ». NRW.BANK wir fördern Ideen. 2023.  
<https://www.nrwbank.de/de/foerderung/foerderprodukte/15346/mietwohnraumfoerderung---neuschaffung.html>.
- OECD. 2021. Pensions at a Glance 2021: OECD and G20 Indicators. OECD Pensions at a Glance. OECD.  
<https://doi.org/10.1787/ca401ebd-en>.
- Office for National Statistics. 2023. « Winter mortality in England and Wales ». Office for National Statistics. 19 janvier 2023.  
<https://www.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/birthsdeathsandmarriages/deaths/datasets/excesswintermortalityinenglandandwalesreferencetables>.
- — —. 2023. « Greater Manchester (United Kingdom): Boroughs - Population Statistics, Charts and Map ». City Population. 8 avril 2023. <https://www.citypopulation.de/en/uk/greatermanchester/>.

## Textes juridiques

- Bundesamt für Justiz. s. d. Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit. Bundesgesetz Buch -BGB. Vol. Chapitre 5. Consulté le 29 mai 2023. <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html#BJNR001950896BJNG022502377>.
- Bundesgesetzblatt. 1994. Gesetz zur sozialen Absicherung des Risikos der Pflegebedürftigkeit (Pflegeversicherungsgesetz - PflegeVG). Sozialgesetzbuch. Vol. 11.
- — —. 1995. Leistungen für Pflegebedürftige. Sozialgesetzbuch. Vol. 12.
- — —. 2001. Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG). Wohnraumförderungsgesetz - WoFG. Vol. 1.
- — —. s. d. Vereinbarungen über Betriebskosten. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Consulté le 11 juin 2023. [https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/\\_556.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_556.html).
- Décret n° 2017-834 du 5 mai 2017 portant diverses dispositions modifiant le code de la construction et de l'habitation en matière de demande et d'attribution de logement social. 2017. 2017-834.
- Gesetz- und Verordnungsblatt. 2009. Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW). Consulté le 3 juin 2023.  
[https://recht.nrw.de/lmi/owa/br\\_bes\\_text?sg=0&menu=0&bes\\_id=13285&aufgehoben=N&anw\\_nr=2](https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_bes_text?sg=0&menu=0&bes_id=13285&aufgehoben=N&anw_nr=2).
- Journal officiel. 1982. Loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs. Code de la Construction et de l'Habitat.
- — —. 1987. décret n87-713 du 26 août 1987. Code de la Construction et de l'Habitat.
- — —. 1998. Loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions. Code de la construction et de l'habitation.
- — —. 2000. Loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (1). Code de la Construction et de l'Habitat.
- — —. 2001. Arrêté du 19 novembre 2001 portant approbation de dispositions complétant et modifiant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public. Code de la Construction et de l'habitation.
- — —. 2005. LOI n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées. 2005-102.
- — —. 2007. Création Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 - art.1.

- . 2009a. Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (1). Code de la construction et de l'habitation.
- . 2009b. Ordonnance n°2019-770 du 17 juillet 2009 - art 5 - Article L411. Code de la construction et de l'habitation.
- . 2013. LOI n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (1). Code de la Construction et de l'Habitation.
- . 2014. Loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015. 2014-1654.
- . 2015. LOI n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement. 2015-1776.
- . 2016. Loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017. 2016-1917.
- . 2017a. Décret n° 2017-834 du 5 mai 2017 portant diverses dispositions modifiant le code de la construction et de l'habitation en matière de demande et d'attribution de logement social. Code de la Construction et de l'habitation. Vol. 2017-834.
- . 2017b. LOI n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 (1). 2017-1837.
- . 2018. LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. 2018-1021.
- . 2019. Loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 - art 65. Code de la construction et de l'habitation. Vol. Art L411-1.
- . 2021. Arrêté du 27 décembre 2021 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif. Code de la Construction et de l'habitation.
- . 2022. Loi n°2022-217 du 21 février 2022 - art. 65(V) - Article L302-5. Code de la construction et de l'habitation.
- . 2023. Livre IV : Habitations à loyer modéré. Code de la Construction et de l'habitation.
- Parliament. 1996. Housing Act 1996. Statute Law Database. Consulté le 15 juin 2023. <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1996/52/contents>.
- . 2007. Landlord and Tenant, England. Consulté le 15 juin 2023. [https://www.legislation.gov.uk/uksi/2007/1257/pdfs/uksi\\_20071257\\_en.pdf](https://www.legislation.gov.uk/uksi/2007/1257/pdfs/uksi_20071257_en.pdf).
- . 2008. Housing and Regeneration Act 2008. Vol. 2008 c.17. Statute Law Database. Consulté le 15 juin 2023. <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2008/17/contents>.
- . 2011. Localism Act 2011. King's Printer of Acts of Parliament.

## Annexe

### Lettre de prise de contact

#### 1. Lettres de prise de contact pour les acteurs français

Marion Ille-Roussel  
DELPHIS – DEL&COOP'  
CRH – LAVUE – UMR 7218 CNRS  
Université de Nanterre  
[marion.ille@paris-valdeseine.archi.fr](mailto:marion.ille@paris-valdeseine.archi.fr)  
06 66 16 32 46

Objet : demande d'entretien dans le cadre d'une thèse portant sur le développement d'offres à destination des seniors par des bailleurs sociaux et publics en France, Allemagne et Angleterre.

Bonjour,

Je me permets de vous contacter dans le cadre d'une thèse portant sur les offres de services et d'habitats à destination des seniors développés par les bailleurs sociaux que je réalise sur le territoire du Nord.

L'évolution démographique des territoires avec l'avancée et les transformations du secteur du logement social sont des enjeux qui interrogent à la fois les acteurs du logement et les chercheurs autant en France, qu'en Allemagne et en Angleterre. Cette thèse cherche à comprendre comment les bailleurs sociaux s'emparent de ces questions pour affirmer leur rôle d'acteur du développement et déployer leur activité. L'approche comparative à l'échelle de trois pays permet d'approfondir l'analyse des relations et liens entre les politiques de vieillissement et le logement social.

La thèse porte sur l'étude de trois territoires européens touchés directement par les enjeux du vieillissement. Dans le cadre de ces monographies, 4 bailleurs aux statuts juridiques et les acteurs locaux des politiques seniors et de l'habitat seront rencontrés. Une variété d'acteurs seront ainsi interrogés afin d'assurer la représentation de toutes les situations.

Etant acteur du vieillissement et/ ou de la politique vieillesse, je serais très intéressée d'échanger avec vous. Cet échange me permettrait de recueillir vos connaissances du territoire de Nord en particulier des politiques seniors et des politiques de l'habitat.

Ce travail de recherche sur trois ans est réalisé au sein de l'association de Recherche et Développement [DELPHIS](#) et du bureau de conseil [Del&Coop'](#) acteurs du logement social français (lien des structures) et membres du réseau européen de bailleurs EURHONET et l'équipe de recherche sur l'habitat ([CRH](#)) du laboratoire LAVUE du CNRS. La thèse est dirigée par le sociologue et urbaniste [Yankel Fijalkow](#). Les résultats de l'étude sont prévus pour la fin 2022.

En raison de la situation sanitaire actuelle l'interview sera en visioconférence et enregistré afin d'en faciliter l'analyse. Une deuxième phase d'étude est prévue en mars, avril, selon l'évolution de la pandémie afin de me rendre sur vos territoires.

Pour des informations complémentaires sur mes recherches vous pouvez trouver :

- [La présentation détaillée de ma recherche](#)

- [Exemple de publications scientifiques.](#)

Pour toutes questions, demandes de détails ou prise de rendez-vous n'hésitez pas à me contacter au 06 66 16 32 46, [marion.ille@paris-valdeseine.archi.fr](mailto:marion.ille@paris-valdeseine.archi.fr).

Je vous recontacterai d'ici 15 jours.

Je vous remercie par avance de l'intérêt que vous portez à mes recherches et de votre disponibilité.

Veuillez agréer l'expression de mes sincères salutations.

Marion Ille-Roussel

2. Lettres de prise de contact pour les acteurs anglais

Marion Ille-Roussel  
 DELPHIS – DEL&COOP'  
 CRH – LAVUE – UMR 7218 CNRS  
 Université de Nanterre  
[Marion.ille@parisnanterre.fr](mailto:Marion.ille@parisnanterre.fr)  
 0033(0)6 66 16 32 46

Object: request for an interview as part of my PHD on the development of offers for senior citizens by social and public housing organisations in France, Germany and England.

Dear Sir or Madam,

I am contacting you about a study I am working on in the Greater Manchester area as part of my PhD on the services and housing offers for senior citizens developed by social and public housing organisations.

The demographic changes due to the ageing population and the transformations of the social housing sector are issues that question both housing professionals and researchers in France, Germany and England. My PhD project seeks to understand how social and public housing organisations are addressing these issues in order to assert their role as actors of local development and deploy their activity. A comparative approach on the scale of three countries allows a deeper analysis of the relations and links between ageing policies and social housing.

I focus on the study of three European territories/ areas, equivalent to a metropolis or a county, directly affected by the challenges of an ageing population. Within the framework of these case studies, four housing organisations with different legal status have been selected in order to study in detail their housing and services offers. Local actors of senior and housing policies will be met as well. This variety of actors will ensure that all situations are represented.

I would be very interested in interviewing you to gather your experience, knowledge of the area of Greater Manchester, senior policies and/or housing policies....

This three years research is carried out from France within the housing research team ([CRH](#)) of the CNRS LAVUE, the consulting firm [DEL&COOP'](#) and the Research and Development association [DELPHIS](#)

for the social housing sector co-founder and member of the European network of social landlords [EURHONET](#). The PhD is directed by the sociologist and urbanist/city planner Yankel Fijalkow. The results of this study are expected by the end of 2022.

Due to the current sanitary situation, the first interviews you might give me will be by visioconference and recorded in order to facilitate the analysis. This period, which forces us to reinvent our professional practices, has the advantage of allowing us to carry out remote interviews at the most suitable time for you. A second phase of study is planned for April, June, depending on the evolution of the pandemic in order to meet you in person, at your place of activity.

For more information on my research you can find here:

- The detailed presentation of my research '[only in French for the moment](#))
- The mission statement of the consulting cooperative Del&Coop' and the co-director of CRH Yankel Fijalkow
- [Example of scientific publications.](#)

If you have any questions, requests for details or if you want to make an appointment, please contact me at 0033(0)6 66 16 32 46,; [illroussel@delphis-asso.org](mailto:illroussel@delphis-asso.org).

I will get back to you within 15 days.

Thank you for your consideration and availability.

Yours sincerely

Marion Ille-Roussel



3. Lettres de prise de contact pour les acteurs allemands

Marion Ille-Roussel

DELPHIS – DEL&COOP'

CRH – LAVUE – UMR 7218 CNRS

Université de Nanterre

[marion.ille@paris-valdeseine.archi.fr](mailto:marion.ille@paris-valdeseine.archi.fr)

0033(0)6 66 16 32 46

Betreff: Anfrage für ein Interview über die Entwicklung von altersgerechten Angeboten von Sozialwohnbauträgern in Frankreich, Deutschland und England im Rahmen einer Dissertation.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich kontaktiere Sie im Rahmen einer Dissertation über die Dienstleistungs- und Wohnangebote für Senioren, die von Sozial- und öffentlichen Wohnbauträgern entwickelt wurden.

Der demographische Wandel, insbesondere die Alterung der Gesellschaft und die Veränderungen des Sozialwohnungssektors sind Themen, die sowohl Fachleute im Bereich des Wohnungswesens als auch Forscher\*innen in Frankreich, Deutschland und England beschäftigen. Die vorliegende Arbeit versucht zu verstehen, wie die sozialen und kommunalen Bauträger diese Themen aufgreifen, um ihre Rolle als lokale Akteure zu behaupten und ihre Tätigkeit zu entfalten.

Für die Feldforschung wurden vier Sozialwohnungsunternehmen mit unterschiedlichem Rechtsstatus und Geschichte ausgewählt. Ebenso werden lokale Akteure der Senioren- und Wohnungspolitik dieses Gebiet in die Forschung miteinbezogen. Die Vielfältigkeit der Interviewpartner\*innen soll die Darstellung unterschiedlicher Perspektiven gewährleisten.

Ich wäre sehr an einem Austausch mit Ihnen interessiert. Dieser Austausch würde es mir ermöglichen, Ihre Erfahrungen, und Wissen über die lokale Wohnungspolitik und/oder Seniorenpolitik in Forschung auszunehmen.

Diese dreijährige Forschungsarbeit wird in Kooperation mit dem Forschungsinstitut zu Wohnen ([CRH](#) und LAVUE CNRS), dem Sozialwohnbauträgerverband für Forschung und Entwicklung [DELPHIS](#), dem Mitbegründer von dem europäischen Sozialwohnbauträger Netzwerk [EURHONET](#) ist und der Beratungsfirma [DEL&COOP'](#) durchgeführt. Die Ergebnisse der Studie werden für Ende 2022 erwartet.

Aufgrund der aktuellen Pandemiesituation würden die ersten Interviews, per Videokonferenz geführt. Eine zweite Studienphase ist je nach der Entwicklung der Pandemie für April/Juni 2021 geplant. Dann würde ich Sie gern an Ihrem Arbeitsort treffen.

Weitere Informationen zu meiner Forschung finden Sie hier:

- Die ausführliche Darstellung meiner Forschung ([im Moment auf französisch](#))

- Die Missionsbriefe der Beratungsgenossenschaft DEL&COOP<sup>1</sup> und des Ko-Direktors der CRH Yankel Fijalkow

- [Beispiel für wissenschaftliche Publikationen.](#)

Wenn Sie Fragen haben, um weitere Informationen oder einen Termin vereinbaren möchten, können Sie mich unter 0033(0)6 66 16 32 46, marion.ille@parisnaterre.fr; [illeroussel@delphis-asso.org](mailto:illeroussel@delphis-asso.org) kontaktieren.

Ich werde mich innerhalb von 15 Tagen bei Ihnen melden.

Wir danken Ihnen im Voraus für Ihr Interesse und Ihre Verfügbarkeit.

Mit freundlichen Grüßen

Marion Ille-Roussel

## Guide d'entretien

### 1. Thématiques de l'entretien

#### Indicateurs à analyser

| Questions, Problématiques   | Thèmes d'entretiens   | Population à interroger :  |
|---|---|--|
| En quoi la place du logement social sur les territoires joue-t-elle un rôle dans le développement d'offres à destination des seniors ?  | <b>Territoire et logement social</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Politique locale du logement social (intégration aux politiques sociales/ logement)</li> <li>- Réseau d'acteur</li> <li>- Histoire locale du logement social</li> <li>- Données clés</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Service des politiques logement des collectivités locales</li> <li>- Bailleurs sociaux</li> <li>- Représentants locataires</li> </ul>   |
| Quelles sont les caractéristiques territoriales qui poussent au développement d'offres seniors par les bailleurs sociaux ?<br><br>Comment les images de la vieillesse et des « seniors » véhiculées par les politiques seniors influencent-elles le type d'offres « seniors » des bailleurs sociaux et leur mise en œuvre ? | <b>Territoire et vieillissement (analyse de documents)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolution démographique des territoires</li> <li>- Evolution économique : opportunité/ enjeux</li> <li>- Histoire des politiques seniors (tradition)</li> <li>- Les objectifs des politiques seniors</li> <li>- Les publics ciblés par les politiques seniors</li> <li>- Les acteurs des politiques seniors du territoire et leurs objectifs (collectivités locales, associations, entreprises)</li> <li>- Les relations entre acteurs</li> </ul> | Population à interroger : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Services des politiques seniors des collectivités locales</li> <li>- Services sociaux</li> <li>- Représentants des collectifs de seniors</li> <li>- Associations du Care</li> <li>- Services de Santé</li> <li>- Représentants de la silver economy</li> <li>- Bailleurs sociaux : Tous les interlocuteurs</li> </ul> |

|   |   |   |
|---|---|---|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les projets en cours liant habitat et vieillissement</li> <li>- Le financement des projets</li> <li>- Evolution et opportunités futures/ Risque</li> </ul>   |   |
| <p>En quoi le développement d'offres à destination d'un public vieillissement interrogent les objectifs, valeurs, fonctionnement du logement social ainsi que le métier de bailleur social ?</p> <p>Pourquoi les seniors sont-ils ciblés par les bailleurs ?</p> <p>En quoi les valeurs, normes de la politique de vieillissement et les images qu'elles véhiculent facilite l'appropriation de ces enjeux par les bailleurs sociaux et favorise leur participation ?/ En quoi les valeurs et normes du logement social et celles des politiques vieillissement (par leur similarités) facilitent-elles l'appropriation de ses enjeux par les bailleurs sociaux ?</p> | <p><b>Public senior et logement social</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Types d'habitat seniors sur le territoire</li> <li>- Part des seniors dans l'ensemble du parc</li> <li>- Représentation des publics logés</li> <li>- Relation à la perte d'autonomie</li> <li>- Services à destination des seniors</li> <li>- Evolution des offres à destination des seniors</li> <li>- Partenariats particuliers</li> <li>- Financiarisation de ces offres</li> <li>- Connaissance des enjeux du vieillissement (politique et sociétale)</li> <li>- Opportunités/ Risques – limites</li> </ul> | <p>Population à interroger :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Services des politiques seniors des collectivités locales</li> <li>- Services des politiques habitats des collectivités territoriales</li> <li>- Services sociaux</li> <li>- Représentants des collectifs de seniors</li> <li>- Associations du Care</li> <li>- Services de Santé</li> <li>- Représentants de la silver economy</li> <li>- Bailleurs sociaux : Tous les interlocuteurs</li> <li>- Représentants locataires</li> </ul> |
| <p>Pour quelles raisons des bailleurs peuvent-ils être amenés à privilégier le développement d'offres seniors au détriment/ à la place d'autres activités ?</p> <p>En quoi les offres Seniors correspondent-elles aux activités principales/ centrales du bailleur ?</p> <p>En quoi le développement d'offres à destination d'un public vieillissement</p>  | <p>Les activités de bailleurs sociaux</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les objectifs du logement social</li> <li>- Les objectifs des bailleurs sociaux</li> <li>- Les publics logés par les bailleurs sociaux</li> <li>- Les activités des bailleurs sociaux (cœur de métier et activité annexes)</li> <li>- Financiarisation des activités</li> <li>- Le fonctionnement interne des bailleurs (Management, RH)</li> <li>- Diversification et priorisation des offres</li> <li>- Risques liés à la transformation du secteur - prévision</li> </ul>   | <p>Population à interroger :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Service des politiques seniors des collectivités locales</li> <li>- Services des politiques habitats des collectivités territoriales</li> <li>- Services sociaux</li> <li>- Représentants des collectifs de seniors</li> <li>- Associations du Care</li> <li>- Services de Santé</li> <li>- Représentants de la silver economy</li> </ul>   |



|  |   |   |
|--|---|---|
| interrogent les objectifs, valeurs, fonctionnement du logement social ainsi que le métier de bailleur social ? | - Capacité d'adaptation du secteur aux évolutions (démographiques, économiques, politiques) | - Bailleurs sociaux : Tous les interlocuteurs<br>- Représentants locataires |
|--|---|---|

## 2. Introduction de l'entretien

- Présentation rapide qui suis-je : (étude/ statut dans l'entreprise/ dans la recherche) et condition d'entretien « ou suis-je ? »
- Sujet de l'étude
- Modalité d'enregistrement
- Pourquoi je souhaitais les interroger ? Comment le choix a-t-il été fait
  - o Information sur l'activité de l'entreprise/ du secteur, lien avec le secteur du vieillissement/ logement social et ressenti
  - o Ne pas oublier que des interviewés peuvent ne pas être directement touchés par le sujet- demander impressions/ connaissances générales et à la fin qui pourrait être le plus amène à répondre
- Rappeler les droits de l'interviewé : ne pas hésiter à dire si quelque chose dérange, si quelque chose préoccupe, si répondre rapidement à un appel, un enfant qui pleure à côté. Aussi pour la recherche, bon à savoir. Les conditions à distance transforment le cadre normal d'entretien, de concentration et toute la communication non verbale.
- Modalité de l'entretien :
  - o Durée prévue de l'entretien
  - o Entretien semi-directif : questions ouvertes pour permettre d'y répondre comme vous le souhaitez, vous laissez de la place dans la réponse sans que l'interview dure trop longtemps non plus
    - J'ai 4 thèmes qui se recoupent : Le vieillissement du territoire, les seniors et le logement social, la politique locale de logement social et les activités des bailleurs
    - Une question générale et des questions pour mes sous thématiques et des questions de relance si je n'ai pas bien compris, si des précisions pourraient être intéressantes, si des points n'ont pas été abordés...

## 3. Guides détaillés en français par typologie d'acteurs

### 3.1. Services des politiques seniors des collectivités locales et Elus

*Première partie de l'entretien suivi par les offres des bailleurs sociaux à destination des seniors*

*Présentation du fonctionnement du service, quels sont les intervenants au sein du secteur, comment travaillent-ils et avec qui ?*

#### Territoire et vieillissement

- Quels sont les enjeux démographiques identifiés par la collectivité ? Pourquoi ? Quelles sont les conséquences ?
- Quelles évolutions ont pu être observées ? En termes de structure des âges, d'activités économiques, participation démocratique, aide sociale ?
- Pouvez-vous me parler des politiques seniors de la collectivité ? Sa genèse, son évolution et les actions actuelles majeures ?
  - o Quels objectifs souhaités vous atteindre par ces mesures ?
- Qui souhaitez-vous toucher par ces mesures ?
- Quels sont les acteurs et activités des politiques seniors de vos territoires ?/ la silver economy
  - o Politiques
  - o Associatif
  - o Economiques

- Comment ces différents acteurs travaillent-ils ensemble ? Comment travaillez-vous avec eux ? Qu'attendent-ils de vous ?
- Comment financent-ils leurs projets ?
  - o Comment financez-vous vos projets ?
- Pouvez-vous citer/ revenir sur des projets liant habitat et vieillissement ?
  - o Quels sont les objectifs et résultats attendus ?
  - o A qui s'adressent-ils ?
  - o Sur quels territoires ?
  - o Comment intervenez-vous dans ces projets ? Qui sont les acteurs, partenaires, porteur de projet ?
  - o Comment les projets sont-ils financés ?
- Quelles évolutions du secteur envisagées vous ? Pensez-vous que l'évolution démographique actuelle/ que les politiques seniors représentent des opportunités pour les territoires ?
  - o Et à l'inverse, quels sont les enjeux qui restent à traiter ?

### Public senior et logement social

Après avoir parlé de manière générale des acteurs du vieillissement sur le territoire, j'aimerais parler avec vous des projets à destination des seniors développés par les bailleurs sociaux. Comme pour le premier thème nous commençons pour commencer du général au plus précis.

- Connaissez-vous des exemples d'offres que développent les bailleurs sociaux à destination du public sénior ? Pouvez-vous me les présenter succinctement. Je serais intéressée à savoir à qui il s'adresse, qui sont les intervenants, comment l'offre est proposé et comment elle est financé. Et
  - o Quels sont ces types d'offres ? Logement, service
  - o Quel public est-il visé ? (locataire ; prospect, habitant, senior autonome, perte d'autonomie)
  - o Comment organisent-ils ces services ? qui sont les différents intervenants ? (partenariats)
  - o Comment financent-ils ces services ?
- Etes-vous intervenus dans le développement de ces services ?
- Etes-vous intervenus dans le développement de ces services ?
- D'après vous depuis quand les bailleurs développent-ils des habitats et services à destination des seniors ?
  - o Avez-vous observé une évolution du type d'habitat/ de services développés par les bailleurs ?
    - S'adressent-ils à de nouveaux publics ?
    - De nouveaux partenariats sont-ils créés ?
    - Comment l'expliquez-vous ?
- D'après vous, pourquoi les bailleurs développent-ils ce type de services/ habitats ?
  - o Valeurs
  - o Enjeux du vieillissement pour les bailleurs
  - o Part des seniors dans l'ensemble du parc
  - o Législation
- Savez-vous quel part de la population totale logée/ pouvant être logée par les bailleurs a plus de 60 ans ?
- Enfin d'après votre expérience quelles sont les offres que les bailleurs vont développer à destination des seniors dans le futur et pourquoi ?
  - o Quelles difficultés risquent-ils de rencontrer
- Pensez-vous intervenir dans ces nouvelles activités ?

### Les activités de bailleurs sociaux

*3eme partie de l'entretien- qu'elles sont les connaissances partagées sur le logement social ? Qu'est-ce qui explique et permet un travail en commun ? quel est l'avantage de ce travail en commun*

Après avoir parlé des offres développées par les bailleurs à destination des seniors, les questions suivantes portent sur les activités des bailleurs et les politiques locales de logement social

- Quels sont vos interlocuteurs au sein des bailleur sociaux ? Avec quels services travaillez-vous ?
  - o Comment vos échanges se déroulent-ils ?
  - o Qu'est-ce qui facilite le travail en commun ? Qu'est-ce qui le rend difficile ?
- Quels sont selon vous les objectifs des bailleurs sociaux ?
- Diriez-vous que les activités/ services cités précédemment font partis des activités centrales des bailleurs ? Pourquoi ? Par rapport à quelles autres activités ?
  - o Quels sont les différents services d'un bailleur ?
  - o En partant de vos expériences savez-vous comment les différentes activités des bailleurs sont financées ?
  - o Pourriez-vous hiérarchiser les activités des bailleurs (que vous connaissez) de central à annexe ? -cœur de métier à annexe
- Pensez-vous travailler avec d'autres services des bailleurs dans les années à venir ? Pourquoi ?
- Les activités des bailleurs sociaux vont-elles évoluer dans les années à venir ?
  - Sous quelles formes ?
  - Quels sont les enjeux et opportunités que cela peut représenter pour les bailleurs ?
    - Quels financements ?
    - Quels publics logés ?

## Territoire et logement social

*A mettre en 4eme partie pour conclure l'entretien – passer des acteurs de la vieillesse- offres des bailleurs -ce qu'ils font et finir plus largement sur les politiques d'habitat du territoire. Voir comment ils travaillent ensemble*

Nous allons finir cet entretien en abordant la place du logement social dans les territoires.

- Quels sont les objectifs actuels des politiques locales de l'habitat et leurs acteurs ?
- Participez-vous aux politiques locales de l'habitat ? Dans quel cadre ?
- Connaissez-vous l'histoire locale du logement social ? Si oui pouvez-vous me la présenter succinctement. L'évolution, acteurs, objectifs, lien avec la politique senior...
- Quels sont les publics logés dans le logement social ? Ces populations vont-elles, selon vous, évoluer dans les années à venir ?
- Dans quelles politiques le logement social a-t-il un rôle à jouer ?
- Enfin après notre échange comment pensez-vous que les bailleurs sociaux vont répondre, s'adapter juger aux différents enjeux que nous venons d'évoquer ? (démographiques, économiques, politiques) ?

### *3.2. Services des politiques habitats des collectivités territoriales + ELUS membre d'un CA de bailleur*

## Territoire et logement social

*Thématique à penser en début d'entretien pour lancer la conversation : présentation factuelle/ chiffre et activités du service*

*Présentation du fonctionnement du service, quels sont les intervenants au sein du secteur, comment travaillent-ils et avec qui ?*

- Pour commencer l'entretien j'aimerais que vous me présentiez les politiques de l'habitat de la collectivité locales. Quels sont les enjeux auxquels vous répondez ?

- A qui s'adresse vos différentes mesures ?
- Comment les politiques de l'habitat ont pu évoluer durant les dernières années et pourquoi ?
- Quels sont les acteurs des politiques locales de l'habitat ? Quels sont leur objectif ? Que proposent-ils ? A qui s'adressent-ils ?
  - Politiques
  - Associatif
  - Economiques/ bailleur
  - Quel rôle joue les bailleurs sociaux ?
  - Observez-vous de nouveau acteurs ?
- Comment ces différents acteurs travaillent-ils ensemble ? Comment travaillez-vous avec eux ? Qu'attendent-ils de vous ?
- Comment financent-ils leurs projets ?
  - Comment financez-vous vos projets ?
- Pouvez-vous me présenter l'histoire locale du logement social ? L'évolution, acteurs, objectifs...
- Comment le logement social intervient-il dans les politiques d'habitat du territoire ?
  - Intervient-il dans d'autres politiques publiques ?
- Quels sont les publics logés dans le logement social ? Ces populations vont-elles, selon vous, évoluer dans les années à venir ?

## Les activités de bailleurs sociaux

*2eme partie de l'entretien- après territoires et logement social pour approfondir, détailler voir les relations*

Cette deuxième partie d'entretien fait suite à la première en se concentrant sur les activités des bailleurs.

- Quels sont vos interlocuteurs au sein des bailleur sociaux ? Avec quels services travaillez-vous ?
  - Comment vos échanges se déroulent-ils ?
  - Qu'est-ce qui facilite le travail en commun ? Qu'est-ce qui le rend difficile ?
- Quels sont, selon vous, les objectifs des bailleurs sociaux ?
- Quels sont les différentes activités d'un bailleur et les services en charge ?
  - Comment ces activités sont-elles financées ?
  - Pourriez-vous hiérarchiser les activités des bailleurs (que vous connaissez) de central à annexe ? -cœur de métier à annexe
- Pensez-vous travailler avec d'autres services des bailleurs dans les années à venir ? Pourquoi ?
- Les activités des bailleurs sociaux vont-elles évoluer dans les années à venir ? Pourquoi ?
  - Comment seront-elles financées ?
  - Les publics logés vont-ils évoluer ?
- Comment pensez-vous que les bailleurs sociaux vont répondre, s'adapter aux différents enjeux que nous venons d'évoquer ? (démographiques, économiques, politiques) ?
  - Pensez-vous que cela va s'observer par de nouvelles activités ?

## Territoire et vieillissement

*En troisième partie de l'entretien après territoires et logement social et bailleurs sociaux et avant d'ouvrir sur les offres spécifiques des bailleurs. Permet de faire le lien, réintroduire, d'aller du général au particulier. Pouvoir parler des plans locaux gérontologique. Savoir depuis quand et comment les services habitat participent-ils à la politique seniors ? Quels sont les acteurs qu'ils considèrent en tant qu'acteurs extérieurs comme centraux.*

- Quels sont les enjeux démographiques identifiés par la collectivité ?
  - Pourquoi ? Quelles sont les conséquences ?
    - Quelles évolutions ont pu être observées en termes de structure des âges, d'activités économiques, participation démocratique, aide sociale ?
- Pouvez-vous me parler des politiques seniors de la collectivité ?
  - Quelles sont les publics ciblés par ces politiques ?
- Quels sont les acteurs et activités des politiques seniors de vos territoires ?/ la silver economy
  - Politiques
  - Associatif
  - Economiques
  - Institutionnels (financeurs)
- Savez-vous comment ces différents acteurs travaillent-ils ensemble ?
- Pouvez-vous citer/ revenir sur des projets liant habitat et vieillissement ?
  - Quels sont les objectifs et résultats attendus ?
  - A qui s'adressent-ils ?
  - Sur quels territoires ?
  - Qui sont les acteurs, partenaires, porteur de projet ?
  - Comment intervenez-vous dans ces projets ?
  - Comment les projets sont-ils financés ?
- Quelles évolutions du secteur envisagées vous ? Pensez-vous que l'évolution démographique actuelle/ que les politiques seniors représentent des opportunités pour les territoires ?
  - Et à l'inverse, quels sont les enjeux qui restent à traiter ?

## Public senior et logement social

*Deuxième partie après l'offre générale gérontologique – Comment les bailleurs sociaux participent-ils aux réseaux d'acteurs ? Analyse/ jugement de leur offre ? Quel rôle ont-ils à jouer ? – lien avec les questions sur habitat et seniors*

Après avoir parlé de manière générale des acteurs du vieillissement sur le territoire, j'aimerais parler avec vous des projets à destination des seniors développés par les bailleurs sociaux. Nous partons du général au plus précis.

- Connaissez-vous des exemples d'offres que développent les bailleurs sociaux à destination du public sénior ? Pouvez-vous me les présenter succinctement. Je serais intéressée à savoir à qui il s'adresse, qui sont les intervenants, comment l'offre est proposé et comment elle est financé. Et
  - Quels sont ces types d'offres ? Logement, service
  - Quel public est-il visé ? (locataire ; prospect, habitant, senior autonome, perte d'autonomie)
  - Comment organisent-ils ces services ? qui sont les différents intervenants ? (partenariats)
  - Comment financent-ils ces services ?
- Etes-vous intervenus dans le développement de ces services ?
- Selon vous depuis quand les bailleurs développent-ils des habitats et services à destination des seniors et comment l'expliquez-vous ?
- Avez-vous observé une évolution du type d'habitat/ services développés par les bailleurs ?
  - S'adressent-ils à de nouveaux publics ?
  - De nouveaux partenariats sont-ils créés ?
  - Comment l'expliquez-vous ?
- D'après vous, pourquoi les bailleurs développent-ils ce type de services/ habitats ?
  - Valeurs
  - Enjeux du vieillissement pour les bailleurs
  - Part des seniors dans l'ensemble du parc
  - Législation

- Enfin d'après votre expérience quels sont les futures offres que les bailleurs vont développer à destination des seniors et pourquoi ? Comment allez-vous intervenir dans ces nouvelles activités ?

### 3.3. Services sociaux

#### Territoires et vieillissement

*Première partie de l'entretien suivi par les offres des bailleurs sociaux à destination des seniors.*

*Présentation du fonctionnement du service, quels sont les intervenants au sein du secteur, comment travaillent-ils et avec qui ?*

*Identifier les groupes cibles des services sociaux (si évolution) et recueil de leur analyse de « la relation acteurs-seniors ? »*

- Quels sont les enjeux démographiques identifiés par votre service ? Pourquoi ? Quelles sont les conséquences ?
- Quelles évolutions ont pu être observées ? En termes de structure des âges, d'activités économiques, participation démocratique, aide sociale ?
- Pouvez-vous me parler des politiques seniors de la collectivité ? Sa genèse, son évolution et les actions actuelles majeures ?
- Comment y participez-vous ?
  - o Quels objectifs souhaitez-vous atteindre par ces mesures ?
  - o Qui souhaitez-vous toucher par ces mesures ?
  - o Quels sont les intervenants ?
- Quels sont les acteurs et activités des politiques seniors de vos territoires ?/ la silver economy
  - o Politiques
  - o Associatif
  - o Economiques
- Comment le réseau travaille-t-il ensemble ? Comment travaillez-vous avec eux ?
- Comment ces projets sont-ils financés ?
  - o Comment financez-vous vos projets ?
- Pouvez-vous citer/ revenir sur des projets liant habitat et vieillissement ?
  - o Quels sont les objectifs et résultats attendus ?
  - o A qui s'adressent-ils ?
  - o Sur quels territoires ?
  - o Qui sont les acteurs, partenaires, porteur de projet ?
  - o Comment intervenez-vous dans ces projets ?
  - o Comment les projets sont-ils financés ?
- Quelles évolutions du secteur envisagées vous ? Pensez-vous que l'évolution démographique actuelle/ que les politiques seniors représentent des opportunités pour les territoires ?
  - o Et à l'inverse, quels sont les enjeux qui restent à traiter ?

#### Public senior et logement social

*Deuxième partie après l'offre générale gérontologique – Comment les bailleurs sociaux participent-ils aux réseaux d'acteurs ? Analyse/ jugement de leur offre ? Quel rôle ont-ils à jouer ? –*

- Après avoir parlé de manière générale des acteurs du vieillissement sur le territoire, j'aimerais parler avec vous des projets à destination des seniors développés par les bailleurs sociaux. Comme pour le premier thème nous traitons pour commencer du général au plus précis.
- Connaissez-vous des exemples d'offres que développent les bailleurs sociaux à destination du public sénior ?
  - o Quels sont ces types d'offres ?
  - o Quel public est-il visé ? (locataire ; prospect, habitant, senior autonome, perte d'autonomie)
  - o Comment organisent-ils ces services ? qui sont les différents intervenants ? (partenariat)
  - o Comment financent-ils ces services ?
- Etes-vous intervenus dans le développement de ces services ?
- D'après vous depuis quand les bailleurs développent-ils des habitats et services à destination des seniors ?
  - o Avez-vous observé une évolution du type d'habitat/ services développés par les bailleurs ?
  - o S'adressent-ils à de nouveaux publics ?
  - o De nouveaux partenariats sont-ils créés ?
  - o Comment l'expliquez-vous ?
- D'après vous, pourquoi les bailleurs développent-ils ce type de services/ habitats ?
  - o Valeurs
  - o Enjeux du vieillissement pour les bailleurs
  - o Part des seniors dans l'ensemble du parc
  - o Législation
- Enfin d'après votre expérience quels sont les futures offres que les bailleurs vont développer à destination des seniors et pourquoi ? Quelles opportunités et difficultés représentent pour eux le vieillissement de la population ?
- Pensez-vous intervenir dans ces nouvelles activités ?

## Territoire et logement social

*Selon l'évolution de la discussion à mettre en 3eme partie après la partie sur les politiques seniors pour introduire la partie sur le logement social*

Après avoir parlé des politiques seniors, nous passons aux questions plus liées à l'habitat. La partie qui vient est générale sur les politiques d'habitat des territoires et le rôle du logement social avant de se concentrer sur les activités des bailleurs

- Quels sont les objectifs des politiques locales de l'habitat ?
- Quels sont les acteurs actuels des politiques locales de l'habitat ?
- Participez-vous aux politiques locales de l'habitat ? Dans quel cadre ?
- Connaissez-vous l'histoire locale du logement social ? l'évolution, acteurs, objectifs...
- Quels sont les publics logés dans le logement social ? Ces populations vont-elles, selon vous, évoluer dans les années à venir ?
- Pour vous quelles sont les politiques publiques dans lesquels le logement social joue un rôle ? Dans quels domaines d'action les bailleurs sociaux interviennent-ils ? devraient intervenir ?

## Les activités de bailleurs sociaux

*3eme partie de l'entretien- en complément à la politique de logement – utiliser les exemples de collaboration pour détailler les activités des bailleurs ? ce qui est compris ? Comment les collaborations fonctionnent ? quels sont les interlocuteurs des 2 structures*

Pour finir l'entretien je souhaiterais avoir vos retours sur l'activité des bailleurs.



- Quels sont vos interlocuteurs au sein des bailleur sociaux ? Avec quels services travaillez-vous ?
  - o Comment vos échanges se déroulent-ils ?
  - o Qu'est-ce qui facilite le travail en commun ? Qu'est-ce qui le rend difficile ?
- Quels sont les objectifs des bailleurs sociaux ?
- Diriez-vous que les activités/ services cités précédemment font partis des activités centrales des bailleurs ? Pourquoi ? Par rapport à quelles autres activités ?
  - o En partant de vos expériences savez-vous comment les différentes activités des bailleurs sont financées ?
  - o Pourriez-vous hiérarchiser les activités des bailleurs (que vous connaissez) de central à annexe ? -cœur de métier à annexe
- Pensez-vous travailler avec d'autres services des bailleurs dans les années à venir ? Pourquoi ?
- Les activités des bailleurs sociaux vont-elles évoluer dans les années à venir ?
  - Pourquoi ?
  - Comment ?
  - Comment les financer ?
  - Pensez-vous que les publics logés vont évoluer ?

### 3.4. Services de Santé

#### Territoire et vieillissement

*Première partie de l'entretien suivi par les offres des bailleurs sociaux à destination des seniors. Identifier le positionnement de la santé dans les politiques seniors (et leur rapport à l'habitat) – avoir des informations sur les réseaux d'acteurs, le bon échange d'information*

*Présentation du fonctionnement du service, quels sont les intervenants au sein du secteur, comment travaillent-ils et avec qui ?*

- Quels sont selon vous les enjeux démographiques du territoire ? Quelles en sont les conséquences ?
  - o Quelles évolutions ont pu être observées ? En termes de structure des âges, d'activités économiques, participation démocratique, aide sociale, besoin de santé ?
- Pouvez-vous me parler des politiques seniors du territoire ? Sa genèse, son évolution et les actions actuelles majeures ?
- Comment y participez-vous ?
  - o Quels objectifs souhaitez vous atteindre par ces mesures ?
  - o Qui souhaitez-vous toucher par ces mesures ?
  - o Quels sont les intervenants ?
- Quels sont les acteurs et activités des politiques seniors de vos territoires ?/ la silver economy
  - o Politiques
  - o Associatif
  - o Economiques
- Qui sont les personnes ciblées par ces activités ?
- Comment le réseau travaille-t-il ensemble ? Comment travaillez-vous avec eux ?
- Comment ces projets sont-ils financés ?
  - o Comment financez-vous vos projets ?
- Pouvez-vous citer/ revenir sur des projets liant habitat et vieillissement ?
  - o Quels sont les objectifs et résultats attendus ?
  - o A qui s'adressent-ils ?
  - o Sur quels territoires ?
  - o Qui sont les acteurs, partenaires, porteur de projet ?
  - o Comment les projets sont-ils financés ?
  - o Comment intervenez-vous dans ces projets ?

- Quelles évolutions du secteur envisagées vous ? Pensez-vous que l'évolution démographique actuelle/ que les politiques seniors représentent des opportunités pour les territoires ?
  - o Et à l'inverse, quels sont les enjeux qui restent à traiter ?

## Public senior et logement social

*Deuxième partie après l'offre générale gérontologique – Comment les bailleurs sociaux participent-ils aux réseaux d'acteurs ? Analyse/ jugement de leur offre ? Quel rôle ont-ils à jouer ? –*

- Après avoir parlé de manière générale des acteurs du vieillissement sur le territoire, j'aimerais parler avec vous des projets à destination des seniors développés par les bailleurs sociaux. Comme pour le premier thème nous traitons pour commencer du général au plus précis.
- Connaissez-vous des exemples d'offres que développent les bailleurs sociaux à destination du public sénior ?
  - o Quels sont ces types d'offres ?
  - o Quel public est-il visé ? (locataire ; prospect, habitant, senior autonome, perte d'autonomie)
  - o Comment organisent-ils ces services ? qui sont les différents intervenants ? (partenariat)
  - o Comment financent-ils ces services ?
- Etes-vous intervenus dans le développement de ces services ?
- D'après vous, pourquoi les bailleurs développent-ils ce type de services/ habitats ?
  - o Valeurs
  - o Enjeux du vieillissement pour les bailleurs
  - o Part des seniors dans l'ensemble du parc
  - o Législation
- Selon vous, depuis quand les bailleurs développent-ils des habitats et services à destination des seniors ?
  - o Avez-vous observé une évolution du type d'habitat/ services développés par les bailleurs ?
  - o S'adressent-ils à de nouveaux publics ?
- Enfin d'après votre expérience quels sont les futures offres que les bailleurs vont développer à destination des seniors et pourquoi ? Quelles opportunités et difficultés représentent pour eux le vieillissement de la population ?
- Pensez-vous intervenir dans ces nouvelles activités ?

## Territoire et logement social

*Selon l'évolution de la discussion à mettre en seconde partie après la partie sur les politiques seniors*

*Partie à titre indicatif, voir si un savoir local est connue/ image locale du logement social et des locataires? A quel point le partenariat est fort*

Après avoir parlé des politiques seniors, nous passons aux questions plus liées à l'habitat. La partie qui vient est générale sur les politiques d'habitat des territoires et le rôle du logement social avant de se concentrer sur les activités des bailleurs

- Quels sont les objectifs des politiques locales de l'habitat ?
- Quels sont les acteurs actuels des politiques locales de l'habitat ?
- Participez-vous aux politiques locales de l'habitat ? Dans quel cadre ?
- Quels sont les publics logés dans le logement social ? Ces populations vont-elles, selon vous, évoluer dans les années à venir ?
- Pour vous quelles sont les politiques publiques dans lesquels le logement social joue un rôle ? Dans quels domaines d'action les bailleurs sociaux interviennent-ils ? devraient intervenir ?

## Les activités de bailleurs sociaux

*3eme partie de l'entretien- en complément à la politique de logement – utiliser les exemples de collaboration pour détailler les activités des bailleurs ? ce qui est compris ? Comment les collaborations fonctionnent ? quels sont les interlocuteurs des 2 structures. sinon interroger sur « le savoir général/ image du secteur et comprendre d'où ces représentations viennent»?*

Pour finir l'entretien je souhaiterais avoir vos retours sur l'activité des bailleurs.

Si échanges :

- Quels sont vos interlocuteurs au sein des bailleur sociaux ? Avec quels services travaillez-vous ?
  - o Comment vos échanges se déroulent-ils ?
  - o Qu'est-ce qui facilite le travail en commun ? Qu'est-ce qui le rend difficile ?
- Selon vous, quels sont les objectifs des bailleurs sociaux ?
- Diriez-vous que les activités/ services cités précédemment font partis des activités centrales des bailleurs ? Pourquoi ? Par rapport à quelles autres activités ?
  - o En partant de vos expériences savez-vous comment les différentes activités des bailleurs sont financées ?
  - o Pourriez-vous hiérarchiser les activités des bailleurs (que vous connaissez) de centrales à annexe ? - cœur de métier à annexe
- Pensez-vous travailler avec d'autres services des bailleurs dans les années à venir ? Pourquoi ?
- Les activités des bailleurs sociaux vont-elles évoluer dans les années à venir ?
  - Pourquoi ?
  - Comment ?
  - Comment les financer ?
  - Pensez-vous que les publics logés vont évoluer ?
  - Nouveaux partenariats

### 3.5. Représentants de la silver economy

## Territoire et vieillissement

*Première partie de l'entretien suivi par les offres des bailleurs sociaux à destination des seniors.*

*Introduction/ contextualiser, analyser l'identification des organismes interrogés avec les enjeux du territoires/ connaissance des acteurs. Identifier les groupes ciblés par les entreprises de la silver economy avec les différents acteurs du secteur. Quelles sont les opportunités de développement identifiées*

*Présentation du fonctionnement de l'entreprise, quels sont les intervenants au sein du secteur, comment travaillent-ils et avec qui ? Raison de création de l'entreprise*

- Quels sont les enjeux démographiques du territoire ?
- Quelles évolutions avez-vous pu observer sur le territoire ? En termes de structure des âges, d'activités économiques, participation démocratique, aide sociale ?
- Pouvez-vous me parler des politiques seniors de la collectivité ?
- Comment y participez-vous ?
  - o Quels objectifs souhaitez vous atteindre par ces mesures ?
  - o Qui souhaitez-vous toucher par ces mesures ?
  - o Quels sont les intervenants ?
- Quels sont les acteurs et activités des politiques seniors de vos territoires ?/ la silver economy

- Politiques
- Associatif
- Economiques
- Qui sont les personnes ciblées par ces activités ?
- Comment le réseau travaille-t-il ensemble ? Comment travaillez-vous avec eux ? (il y a-t-il des acteurs avec lesquels vous ne travaillez pas ?)
- Comment financez-vous vos projets ?
  - Comment (les autres financent-ils leur projet ?)
- Pouvez-vous citer/ revenir sur des projets liant habitat et vieillissement ?
  - Quels sont les objectifs et résultats attendus ?
  - A qui s'adressent-ils ?
  - Sur quels territoires ?
  - Qui sont les acteurs, partenaires, porteur de projet ?
  - Comment intervenez-vous dans ces projets ?
  - Comment les projets sont-ils financés ?
- Quelles évolutions du secteur envisagées vous ? Pensez-vous que l'évolution démographique actuelle/ que les politiques seniors représentent des opportunités pour les territoires ?
  - Et à l'inverse, quels sont les enjeux qui restent à traiter ?

## Public senior et logement social

*Deuxième partie après l'offre générale gérontologique – Comment les bailleurs sociaux participent-ils aux réseaux d'acteurs ? Analyse/ jugement de leur offre ? Quel rôle ont-ils à jouer ? –*

- Après avoir parlé de manière générale des acteurs du vieillissement sur le territoire, j'aimerais parler avec vous des projets à destination des seniors développés par les bailleurs sociaux. Comme pour le premier thème nous traitons pour commencer du général au plus précis.
- Connaissez-vous des exemples d'offres que développent les bailleurs sociaux à destination du public sénior ? Pouvez-vous me les présenter succinctement. Je serais intéressée à savoir à qui il s'adresse, qui sont les intervenants, comment l'offre est proposé et comment elle est financé. Et
  - Quels sont ces types d'offres ? Logement, service
  - Quel public est-il visé ? (locataire ; prospect, habitant, senior autonome, perte d'autonomie)
  - Comment organisent-ils ces services ? qui sont les différents intervenants ? (partenariats)
  - Comment financent-ils ces services ?
- Etes-vous intervenus dans le développement de ces services ?
- D'après vous, pourquoi les bailleurs développent-ils ce type de services/ habitats ?
  - Valeurs
  - Enjeux du vieillissement pour les bailleurs
  - Part des seniors dans l'ensemble du parc
  - Législation
- D'après vous depuis quand les bailleurs développent-ils des habitats et services à destination des seniors ?
  - Avez-vous observé une évolution du type d'habitat/ services développés par les bailleurs ?
  - S'adressent-ils à de nouveaux publics ? Et comment s'adresse-t-il à ses publics ?
- Enfin d'après vous quelles sont les futures offres que les bailleurs vont développer à destination des seniors et pourquoi ?
- Pensez-vous intervenir dans ces nouvelles activités ?

## Territoire et logement social

*Selon l'évolution de la discussion à mettre en seconde partie après la partie sur les politiques seniors*

*Partie à titre indicatif, voir si un savoir local est connue/ image locale du logement social et des locataires? A quel point le partenariat est fort/ l'étude de marché est-elle importante pour les acteurs privés*

Après avoir parlé des politiques seniors, nous passons aux questions plus liées à l'habitat. La partie qui vient est générale sur les politiques d'habitat des territoires et le rôle du logement social avant de se concentrer sur les activités des bailleurs. Je n'attends pas forcément de réponses détaillées

- Selon vous, quels sont les objectifs des politiques locales de l'habitat ?
- Qui participent aux politiques locales de l'habitat ?
- Participez-vous aux politiques locales de l'habitat ? Dans quel cadre ?
- Quels sont les publics logés dans le logement social ? Ces populations vont-elles, selon vous, évoluer dans les années à venir ?
- Pour vous quelles sont les politiques publiques dans lesquels le logement social joue un rôle ? devraient jouer un rôle ?

## Les activités de bailleurs sociaux

*3eme partie de l'entretien- en complément à la politique de logement – utiliser les exemples de collaboration pour détailler les activités des bailleurs ? ce qui est compris ? Comment les collaborations fonctionnent ? quels sont les interlocuteurs des 2 structures. sinon interroger sur « le savoir général/ image du secteur et comprendre d'où ces représentations viennent»?*

Tout comme pour les politiques de l'habitat, ces questions sont ouvertes et ne nécessitent pas forcément de réponses détaillées.

- Quels sont vos interlocuteurs au sein des bailleur sociaux ? Avec quels services travaillez-vous ?
  - o Comment vos échanges se déroulent-ils ?
  - o Qu'est-ce qui facilite le travail en commun ? Qu'est-ce qui le rend difficile ?
- Selon vous, Quels sont les objectifs des bailleurs sociaux ?
- Diriez-vous que les activités/ services cités précédemment font partis des activités centrales des bailleurs ? Pourquoi ? Par rapport à quelles autres activités ?
  - o En partant de vos expériences savez-vous comment les différentes activités des bailleurs sont financées ?
  - o Pourriez-vous hiérarchiser les activités des bailleurs (que vous connaissez) de central à annexe ? -cœur de métier à annexe
- Pensez-vous travailler avec d'autres services des bailleurs dans les années à venir ? Pourquoi ?
- Les activités des bailleurs sociaux vont-elles évoluer dans les années à venir ?
  - Comment les financer ?
  - Quelles conséquences cela pourrait avoir pour les bailleurs sociaux ?
  - Comment peuvent-ils se réinventer ?
  - Pensez-vous que les publics logés vont évoluer ?

### 3.6. Représentants des collectifs de seniors

## Territoire et vieillissement

*Première partie de l'entretien suivi par les offres des bailleurs sociaux à destination des seniors.*

*Présentation du rôle des collectifs de seniors (celui interrogé et d'autres si existant) ? Comment et avec qui ils travaillent ? Pourquoi non avec certain ? quels sont les groupes ciblés par les politiques seniors ? Identifier les groupes cibles des politiques seniors ? Identifier le rôle et l'image des seniors ? (acteurs/ bénéficiaire/client...)*

- Quels sont les enjeux démographiques du territoire ? Quelles en sont les conséquences ?
  - o Quelles évolutions ont pu être observées ? En termes de structure des âges, d'activités économiques, participation démocratique, aide sociale ?
- Pouvez-vous me parler des politiques seniors de la collectivité ? Sa genèse, son évolution et les actions actuelles majeures ?
- Comment y participez-vous ?
  - o Quels objectifs souhaités vous atteindre par ces mesures ?
  - o Qui souhaitez-vous toucher par ces mesures ?
  - o Quels sont les intervenants ?
- Quels sont les acteurs et activités des politiques seniors de vos territoires ?/ la silver economy
  - o Politiques
  - o Associatif
  - o Economiques
- Qui sont les personnes ciblées par ces activités ?
- Comment le réseau travaille-t-il ensemble ? Comment travaillez-vous avec eux ? (il y a-t-il des acteurs avec lesquels vous ne travaillez pas ?)
- Comment ces projets sont-ils financés ?
  - o Comment financez-vous vos projets ?
- Pouvez-vous citer/ revenir sur des projets liant habitat et vieillissement ?
  - o Quels sont les objectifs et résultats attendus ?
  - o A qui s'adressent-ils ?
  - o Sur quels territoires ?
  - o Comment intervenez-vous dans ces projets ? Qui sont les acteurs, partenaires, porteur de projet ?
  - o Comment les projets sont-ils financés ?
- Quelles évolutions du secteur envisagées vous ? Pensez-vous que l'évolution démographique actuelle/ que les politiques seniors représentent des opportunités pour les territoires ?
  - o Et à l'inverse, quels sont les enjeux qui restent à traiter ?

## Public senior et logement social

*Deuxième partie après l'offre générale gérontologique – Comment les bailleurs sociaux participent-ils aux réseaux d'acteurs ? Analyse/ jugement de leur offre ? Quel rôle ont-ils à jouer ? – lien avec les questions sur habitat et seniors – image du logement social*

- Après avoir parlé de manière générale des acteurs du vieillissement sur le territoire, j'aimerais parler avec vous des projets à destination des seniors développés par les bailleurs sociaux. Comme pour le premier thème nous traitons pour commencer du général au plus précis.
- Connaissez-vous des exemples d'offres que développent les bailleurs sociaux à destination du public sénior ? Pouvez-vous me les présenter succinctement. Je serais intéressée à savoir à qui il s'adresse, qui sont les intervenants, comment l'offre est proposé et comment elle est financé. Et
  - o Quels sont ces types d'offres ? Logement, service
  - o Quel public est-il visé ? (locataire ; prospect, habitant, senior autonome, perte d'autonomie)
  - o Comment organisent-ils ces services ? qui sont les différents intervenants ? (partenariats)
  - o Comment financent-ils ces services ?
- D'après vous depuis quand les bailleurs développent-ils des habitats et services à destination des seniors ?
  - o Avez-vous observé une évolution du type d'habitat/ services développés par les bailleurs ?

- Comment s'adresse-t-il à ses publics ?
- Etes-vous intervenus dans le développement de ces services ?
- D'après vous, pourquoi les bailleurs développent-ils ce type de services/ habitats ?
  - Valeurs
  - Enjeux du vieillissement pour les bailleurs
  - Part des seniors dans l'ensemble du parc
  - Législation
- Enfin d'après votre expérience quels sont les futures offres que les bailleurs vont développer à destination des seniors et pourquoi ?
- Pensez-vous intervenir dans ces nouvelles activités ?

## Territoire et logement social

*Selon l'évolution de la discussion à mettre en seconde partie après la partie sur les politiques seniors. Partie à titre indicatif, voir si un savoir local est connue/ image, identité locale du logement social*

Après avoir parlé des politiques seniors, nous passons aux questions plus liées à l'habitat. La partie qui vient est générale sur les politiques d'habitat des territoires et le rôle du logement social avant de se concentrer sur les activités des bailleurs. Je n'attends pas forcément de réponses détaillées

- Selon vous, quels sont les objectifs des politiques locales de l'habitat ?
  - Qui participent aux politiques locales de l'habitat ?
  - Participez-vous aux politiques locales de l'habitat ? Dans quel cadre ?
- Pouvez-vous me parler de l'histoire locale du logement social ? l'évolution, acteurs, objectifs...
- Quels sont les publics logés dans le logement social ? Ces populations vont-elles, selon vous, évoluer dans les années à venir ?
- Pour vous quelles sont les politiques publiques dans lesquels le logement social joue un rôle ? Dans quels domaines d'action les bailleurs sociaux interviennent-ils ? devraient intervenir ?

## Les activités de bailleurs sociaux

*3eme partie de l'entretien- en complément à la politique de logement – Partir de possible collaboration pour détailler, sinon interroger sur « le savoir général/ image du secteur »?*

Tout comme pour les politiques de l'habitat, ces questions sont ouvertes et ne nécessitent pas forcément de réponses détaillées.

- Quels sont vos interlocuteurs au sein des bailleur sociaux ? Avec quels services travaillez-vous ?
  - Comment vos échanges se déroulent-ils ?
  - Qu'est-ce qui facilite le travail en commun ? Qu'est-ce qui le rend difficile ?
- Selon vous, Quels sont les objectifs des bailleurs sociaux ?
- Diriez-vous que les activités/ services cités précédemment font partis des activités centrales des bailleurs ? Pourquoi ? Par rapport à quelles autres activités ?
- En partant de vos expériences savez-vous comment les différentes activités des bailleurs sont financées ?
- Pourriez-vous hiérarchiser les activités des bailleurs (que vous connaissez) de central à annexe ? -cœur de métier à annexe
- Pensez-vous travailler avec d'autres services des bailleurs dans les années à venir ? Pourquoi ?

- Les activités des bailleurs sociaux vont-elles évoluer dans les années à venir ?
  - Pensez-vous que les publics logés vont évoluer ?
  - Comment les financer ?
  - Quelles conséquences cela pourrait avoir pour les bailleurs sociaux ? Comment peuvent-ils se réinventer ?

### 3.7. Bailleurs sociaux : Services + CA (représentant locataires, ELU, autres)

#### Territoire et logement social

*Pour les interlocuteurs en contact avec les territoires, les politiques locales d'habitat, la stratégie de l'organisme*  
*En début pour situer l'entreprise dans son environnement et territoire, introduction à la discussion pour le partenaire d'entretien et moi-même.*

Pour commencer l'entretien de manière un peu général j'aimerais que vous me présentiez

- Quels sont les objectifs des politiques locales de l'habitat des territoires sur lesquels vous êtes implantés ?
  - Quels sont les acteurs des politiques locales de l'habitat ?
    - Quels sont leur objectif ? Que proposent-ils ? A qui s'adressent-ils ? Comment financent-ils leurs projets ?
    - Comment ces différents acteurs travaillent-ils ensemble ?
- Comment participez-vous aux politiques de l'habitat ?
  - Qu'attendent les différents acteurs de vous ?
  - Qu'attendez-vous d'eux ?
- Pouvez-vous me présenter l'histoire locale du logement social ? L'évolution, acteurs, objectifs...
- Quels sont les publics logés dans le logement social ? Ces populations vont-elles, selon vous, évoluer dans les années à venir ?
- Pour vous quelles sont les politiques publiques dans lesquelles le logement social joue un rôle ? Dans quels domaines d'action les bailleurs sociaux interviennent-ils ? devraient -ils intervenir ?

#### Les activités de bailleurs sociaux

*2eme partie de l'entretien- après territoires et logement social – détailler les sous parties plus ou moins dans le détail selon l'interlocuteur*

- *Les objectifs du logement social*
- *Les objectifs des bailleurs sociaux*
- *Les publics logés par les bailleurs sociaux*
- *Les activités des bailleurs sociaux (cœur de métier et activité annexes)*
- *Financiarisation des activités*
- *Le fonctionnement interne des bailleurs (Management, RH)/Détailler le fonctionnement de votre service et des autres*
- *Diversification et priorisation des offres*
- *Capacité d'adaptation du secteur aux évolutions (démographiques, économiques, politiques)*
- Pouvez-vous me présenter rapidement l'histoire de votre organisme ?
  - Lien avec les pouvoirs publics
  - Publics logés
  - Activités
  - Objectifs
- Avez-vous observé une évolution dans les objectifs, stratégies de votre entreprise ?
  - Stratégie actuelle/ objectifs



- Pourquoi la définition de ces stratégies, objectifs ?
  - Population logées/ ; financement
- Pouvez-vous me présenter plus en détails les activités de votre organisme ?
  - Objectifs
  - Enjeux
  - Comment les services travaillent-ils ensemble ?
- Pouvez-vous me présenter les activités de votre service ?
  - Comment travaillez-vous avec les différents services ?
  - Avec des acteurs extérieurs à votre organismes ?
  - Qu'est-ce qui facilite le travail en commun ? Qu'est-ce qui le rend difficile ?
- Pourriez-vous hiérarchiser vos différentes activités de centrales à annexe ? -cœur de métier à annexe
  - Pensez-vous que cette hiérarchisation va évoluer ? Pourquoi ?
    - Comment ces activités seront financées ?
  - Les publics logés vont-ils évoluer selon vous ?
- Quels sont pour vous les risques du secteur ? les risques pour votre organisme ?

Comment souhaitez-vous répondre aux différentes évolutions possibles du secteur ?

- Changement démographique
- Baisse des financements
- Changements législatifs
- Changements politiques

## Territoire et vieillissement

*Partie à détailler avec les services social/ spécifiques/ relation CT/ territoires. Les autres avoir une idée générale des relations entre acteurs + valeurs partagées*

- *En troisième partie de l'entretien après territoires et logement social et bailleurs sociaux et avant d'ouvrir sur les offres spécifiques des bailleurs. Permet de faire le lien, réintroduire, d'aller du général au particulier. Pouvoir parler des plans locaux gérontologique. Savoir depuis quand et comment participent-ils à la politique seniors ? Quels sont les acteurs qu'ils considèrent en tant qu'acteurs extérieurs comme centraux.*

Après avoir parlé des politiques d'habitat, nous passons aux questions plus liées au vieillissement. La partie qui vient est générale sur les politiques seniors et les offres développées par les bailleurs. Je n'attends pas forcément de réponses détaillées

- Quels sont selon vous les enjeux démographiques du territoire ?
- Quelles évolutions avez-vous pu observer sur le territoire ? En termes de structure des âges, d'activités économiques, participation démocratique, aide sociale ?
- Pouvez-vous me parler / présenter les politiques seniors des collectivités ?
- Quels sont les acteurs et activités des politiques seniors de vos territoires ?/ la silver economy
  - Politiques
  - Associatif
  - Economiques
  - Qui sont les personnes ciblées par ces activités ?
- Comment ces projets sont-ils financés ?
- Participez-vous aux politiques seniors de vos territoires ?
  - Quels objectifs souhaitez-vous atteindre par ces mesures ?
    - Qui souhaitez-vous toucher par ces mesures ?
  - Depuis quand ?
- Comment les acteurs du vieillissement travaillent-ils ensemble ? Comment travaillez-vous avec eux ?
- Pouvez-vous citer/ revenir sur des projets liant habitat et vieillissement ?
  - Quels sont les objectifs et résultats attendus ?

- A qui s'adressent-ils ?
- Sur quels territoires ?
- Intervenez-vous dans ces projets ? Qui sont les acteurs, partenaires, porteur de projet ?
- Comment les projets sont-ils financés ?
- Les bailleurs sociaux participent-ils aux politiques de vieillissement?
  - Quels sont vos objectifs ?
  - Qui souhaitez-vous toucher ?
  - Qui intervient dans ces partenariats ?
- Quelles évolutions du secteur (gérontologique) pouvez-vous imaginer ? Pensez-vous que l'évolution démographique du secteur représente une opportunité ou un risque pour les territoires ?

## Public senior et logement social

*Dernière partie après l'offre générale gérontologique – Comment les bailleurs sociaux s'inscrivent dans le réseau d'acteurs du vieillissement ? Par rapport à leur activité (revoir questions)*

Cette partie permet de revenir sur les points non abordés dans la partie précédentes. Elle peut donc être très courte.

Après avoir parlé de manière générale des acteurs du vieillissement sur le territoire, j'aimerais parler avec vous des projets à destination des seniors que vous développez.

Comme pour le premier thème nous traitons pour commencer du général au plus précis.

- Pouvez-vous me présenter les différents services, offres de logements que vous développez ou avez développés à destination d'un public seniors ?
- Je serais intéressée que vous me décriviez vos différents projets dans le détail : vos objectifs, les publics ciblés, leur financement, leur fonctionnement, les acteurs intervenants...
  - Quelles offres ?
  - Quels publics ? (locataires ; prospects, habitants, senior autonome, perte d'autonomie)
  - Comment ?
  - Avec qui ?
  - Financement ?
  - Processus en place ?
  - Personnes intervenantes (interne et externe) ?
    - **Qu'est-ce qui a facilité le montage / sa réalisation du projet/ qu'est-ce qui a pu le compliquer ?**
    - **Qu'est-ce qui facilite la coopération et la complique ?**
  - **Quelles sont les limites, risques de ces offres ?**
- Comment expliquez-vous le développement d'offres à destination des seniors de votre organisme ?
- Depuis quand proposez-vous de offres seniors ? Ces offres ont-elles évoluées avec le temps ? (parlez-vous de stratégie seniors ?)
  - S'adressent-elles à de nouveaux publics ? Comment communiquez-vous auprès de ces publics ?
  - Avez-vous créé de nouveaux partenariats ? Qu'est-ce qui a facilité (ou rendu difficile) la création de ces partenariats ?
- Pensez-vous développer de nouvelles offres ?
  - Quelles formes ? Pour qui ?

### 3.8. Représentants locataires

## Territoire et logement social

*En début pour situer l'entreprise dans son environnement et territoire, introduction à la discussion pour le partenaire d'entretien et moi-même. Permettre une mise en confiance par le ton de la narration*

- Pour commencer l'entretien j'aimerais que vous me présentiez les politiques de l'habitat locales
  - A qui s'adresse ces différentes mesures selon vous ?
  - Quels sont les acteurs des politiques locales de l'habitat ? Quels sont leur objectif ? Que proposent-ils ? A qui s'adressent-ils ?
  - Comment les politiques de l'habitat ont pu évoluer durant les dernières années et pourquoi ?
  - Comment ces différents acteurs travaillent-ils ensemble ? Savez-vous comment les bailleurs travaillent avec eux ? Et les associations de locataires
    - Comment financent-ils leurs projets ?
    - Comment vos actions sont-elles financées ?
- Pouvez-vous me présenter l'histoire locale du logement social ? l'évolution, acteurs, objectifs...
- Le logement social a-t-il pour vous un rôle dans d'autres politiques publiques ?
- Quels sont les publics logés dans le logement social ? Ces populations vont-elles, selon vous, évoluer dans les années à venir ?

## Les activités de bailleurs sociaux

*2eme partie de l'entretien- après territoires et logement social – approfondir la première partie et détailler les activités du bailleur/ demander plus ou moins de détail si représentants au CA*

Dans cette partie nous parlons plus spécifiquement des activités des bailleurs, donc de votre activité également. Nous essayerons également de partir du général au plus précis dans nos questions

- Quels sont vos interlocuteurs au sein des bailleur sociaux ? Avec quels services êtes-vous en contact ?
  - Comment vos échanges se déroulent-ils ?
  - Qu'est-ce qui facilite le travail en commun ? Qu'est-ce qui le rend difficile ?
- Quels sont les objectifs des bailleurs sociaux ?
- Quels sont les différentes activités d'un bailleur et les services en charge ?
  - Comment ces activités sont-elles financées ?
  - Pourriez-vous hiérarchiser les activités des bailleurs (que vous connaissez) de central à annexe ? -cœur de métier à annexe
- Pensez-vous être en contact avec d'autres services des bailleurs dans les années à venir ? Pourquoi ?
- Les activités des bailleurs sociaux vont-elles évoluer dans les années à venir ? Pourquoi ?
  - Comment seront-elles financées ?
  - Les publics logés vont-ils évoluer ?
- 

## Territoire et vieillissement

*En troisième partie de l'entretien après territoires et logement social et bailleurs sociaux et avant d'ouvrir sur les offres spécifiques des bailleurs. Permet de faire le lien, réintroduire, d'aller du général au particulier. avoir une idée générale des relations entre acteurs (voir si d'autres acteurs centraux sont identifiés par les habitants) + valeurs partagées*

Après avoir parlé des politiques d'habitat, nous passons aux questions plus liées au vieillissement. La partie qui vient est générale sur les politiques seniors et les offres développées par les bailleurs. Je n'attends pas forcément de réponses détaillées

- Quels sont selon vous les enjeux démographiques du territoire ?
- Quelles évolutions avez-vous pu observer sur le territoire ? En termes de structure des âges, d'activités économiques, participation démocratique, aide sociale ?
- Pouvez-vous me parler des politiques seniors de la collectivité ?
- Y participez-vous ?
  - o Quels objectifs souhaitez-vous atteindre par ces mesures ?
  - o Qui souhaitez-vous toucher par ces mesures ?
  - o Quels sont les intervenants ?
- Quels sont les acteurs et activités des politiques seniors de vos territoires ?/ la silver economy
  - o Politiques
  - o Associatif
  - o Economiques
- Qui sont les personnes ciblées par ces activités ?
- Savez-vous comment ces acteurs travaillent ensemble ? Comment travaillez-vous avec eux ?
  - o Comment ces projets sont-ils financés ?
- Pouvez-vous citer/ revenir sur des projets liant habitat et vieillissement ?
  - o Quels sont les objectifs et résultats attendus ?
  - o A qui s'adressent-ils ?
  - o Sur quels territoires ?
  - o Qui sont les acteurs, partenaires, porteur de projet ?
  - o Comment les projets sont-ils financés ?
  - o Intervenez-vous dans ces projets ?
- Les bailleurs sociaux participent-ils aux politiques de vieillissement?
  - o Quels sont leurs objectifs ?
  - o Qui souhaitent-ils toucher ?
  - o Qui intervient dans ces partenariats ?
- Quelles évolutions du secteur pouvez-vous imaginer ? Pensez-vous que l'évolution démographique actuelle/ que les politiques seniors représentent des opportunités pour les territoires ?
  - o

## Public senior et logement social

### *Dernière partie*

- *Communication du bailleur*
- *Besoin des locataires*
- *Jugement de l'intérieur sur les activités du bailleur/ mise en relation politique senior et offre des bailleurs. Savoir depuis quand et comment les bailleurs participent-ils à la politique seniors ? comment communiquent-ils sur le sujet ? quel est le retour des locataires ?*
- *Quelle importance ont ces offres par rapport à l'ensemble des activités du bailleurs ? Quelles connaissances des activités/ offres spécifiques (ex :foyer logement)*
- Après avoir parlé de manière générale des acteurs du vieillissement sur le territoire, j'aimerais parler avec vous des projets à destination des seniors développés par votre bailleur social. Comme pour le premier thème nous traitons pour commencer du général au plus précis.
- Connaissez-vous des exemples d'offres que développent les bailleurs sociaux à destination du public sénior ?
  - o Quels sont ces offres ?
  - o Quel public est-il visé ? (locataire ; prospect, habitant, senior autonome, perte d'autonomie)
  - o Comment organisent-ils ces services ? qui sont les différents intervenants ? (partenariat)

- Savez-vous comment financent-ils ces services ?
- De nouveaux partenariats sont-ils créés ?
- Etes-vous intervenus dans le développement de ces services ?
- D'après vous depuis quand les bailleurs développent-ils des habitats et services à destination des seniors ?
- Avez-vous observé une évolution du type d'habitat/ services développés par les bailleurs ?
  - S'adressent-ils à de nouveaux publics ? Et comment s'adresse-t-il à ses publics ?
- D'après vous, pourquoi les bailleurs développent-ils ce type de services/ habitats ?
  - Valeurs
  - Enjeux du vieillissement pour les bailleurs
  - Part des seniors dans l'ensemble du parc
  - Législation
- Enfin d'après votre expérience quels sont les futures offres que les bailleurs vont développer à destination des seniors et pourquoi ? Quelles opportunités et difficultés représentent pour eux le vieillissement de la population ?
- Pensez-vous intervenir dans ces nouveaux projets ?

#### 4. Exemple de guide d'entretiens allemands : Les bailleurs sociaux

##### Einleitung

- Ich bin Marion Ille-Roussel, Ich promoviere zwischen dem Forschungsinstitut zu Wohnen (CRH und LAVUE CNRS), dem Sozialwohnbauträgerverband für Forschung und Entwicklung DELPHIS, dem Mitbegründer von dem europäischen Sozialwohnungsbauträger Netzwerk EURHONET ist. Also ich bin zwischen die Akademischer Welt und der Sozialwohnungswelt.
- Die Arbeit untersucht die Beziehungen zwischen die sozialen und kommunalen Bauträger und den Akteuren der Seniorenpolitik
- Aufgenommen bei teams um danach die Transkribieren und Analysieren zu ermöglichen. Wenn Sie wollen, können Sie gern eine Kopie des Transkriptes bekommen, sowie von dem Video.
- Meine Feldforschung in Deutschland findet im Dortmund Großraum statt: Dortmund, Kreis Unna, Ennepe-Ruhr-Kreis und Hochsauer Landkreis aber ich fand interessant im Allgemein Informationen über diese Zusammenarbeit zwischen Wohnungsbauträger und die Akteuren der Seniorenpolitik in Deutschland zu erfahren.
- Die Leitfäden haben eine gemeinsame Hauptstruktur und ist dann nach Akteuren angepaßt. Trotzdem kann es sein, dass einige Teilen mehr detailliert werden und andere weniger.
- Da das Interview „online“ statt findet, sind die „normale“ Interviewbedingungen verändert also Sie sollen keine Angst haben mich zu sagen, falls was ist: jemand an Tür, Telefon klingelt, Ein Email poppt, eine Katze Aufmerksamkeit braucht... Es ist auch für die Forschung wichtig es zu wissen und falls was ist können wir auch natürlich das Interview anders Mal enden oder so.
- Also das Interview sollte 1 Stunde dauern. Ich habe Allgemeine Fragen und danach Rückfragen für die Punkten die ich Interessante finden, die wir auch vielleicht nicht angesprochen haben. Die Idee ist, dass Sie frei wie möglich reden ohne dass das Interview zu lange dauert.
- Das Interview ist zwischen 4 Teilen organisiert: Die lokale Wohnungspolitik, ihre Aktivitäten als sozialen und kommunalen Wohnbauträger, die lokale Seniorenpolitik und ihre Angebote für die ältere Bürger

Wir werden wir vom Allgemeinen zu den Details gehen.

Um das Interview mit allgemeinen Fragen anzufangen, würde ich gern, dass Sie mich den wichtigen Aspekten, ihre Meinung nach:

- Der lokalen Wohnungspolitik und den Akteuren vorstellen?
  - o Was bieten diese Akteure? An wen richten sich diese Politik an? Wie sind diese Projekte finanziert? (Attention Politik -und andere Akteuren)
- Können Sie die Kooperationsformen zwischen diesen Akteuren beschreiben?
- Wie nehmen Sie als kommunalen Wohnungsunternehmen an der lokalen Wohnungspolitik teil?
  - o Was erwarten die unterschiedlichen Akteure von der Kooperation mit Ihnen erwarten und Sie, Welche Erwartungen haben Sie an einer Zusammenarbeit?
- Können Sie mich kurz die lokale Geschichte der Sozial und kommunalen Wohnungen erläutern? Entwicklung, Akteure, Ziele....
- An wen richten sich die öffentlichen geförderten Wohnungen? Denken Sie, dass diese Bevölkerungsgruppe in den nächsten Jahren sich ändern werden?
- Und als letzter Frage, Ihre Meinung nach, in welcher politischer und sozialer Frage / Bereich spielen Sozial und kommunalen Wohnungen eine Rolle? In welchem politischen, sozialen Bereich nehmen die soziale Wohnungsunternehmen heute teil und in welchem Bereich sollten sie morgen teilnehmen?

### Les activités de bailleurs sociaux – Aktivitäten des Sozialwohnungsbauträgers

Das erste Teil war über die lokale Wohnungspolitik und die Rolle der Sozial und Kommunale Wohnung, jetzt möchte ich mit Ihnen über ihre Aktivität als kommunalen Wohnungsbauträgers/ Wohnungsgesellschaft sprechen.

- Können Sie mir ins Kurz die Geschichte ihre Organisation vorstellen. Ich bin interessiert zu hören, Was für Sie die wichtigen Entwicklungen und Änderungen waren/ sind?
  - o Wie arbeiten Sie mit den lokalen, kommunalen Akteuren zusammen?
  - o Wie würden Sie ihre Bewohnerstruktur beschreiben?
  - o Was sind ihre Ziele für die nächsten Jahren?
- Haben sich Ziele, Strategie-änderungen durch die Jahre beobachten?
  - o Aktuelle Ziele / Strategien
  - o Warum diese Ziele, Objektivten?
- Was sind die unterschiedlichen Geschäftsaktivitäten der DOGEWO 21 Gesellschaft? Ich würde gern wissen, warum Sie diese Aktivitäten ausüben, welche Herausforderungen treffen sind und wie sie es finanzieren?
- Wie arbeiten die unterschiedlichen Abteilungen, Agenturen zusammen? Wie findet die Zusammenarbeit mit externen Akteuren statt?
  - o Ihre Meinung nach: Was erleichtert die Zusammenarbeit? Wo können Sie Schwierigkeit treffen?
- Können Sie die unterschiedlichen Aktivitäten der Firma von Kerngeschäft zu nebengeordneten Aktivitäten priorisieren?
  - o Denken Sie, dass diese Anordnung sich ändern wird? Warum?
    - Wie werden diese Aktivitäten dann finanziert?
    - Die Bewohnerstruktur wird sich ändern?
- Wie werden Sie die Herausforderungen des Sozial und Kommunalen Wohnungssektors einschätzen? Und für ihre Firma?

- Und letzte Frage dieses Teils: Wie möchten Sie an diesen Herausforderungen, Änderungen, Entwicklungen antworten?

### Territoire et vieillissement – Lokale Alterung

Wir haben bis jetzt eher über Wohnungspolitik und Sozialwohnung geredet, jetzt möchte ich mit Ihnen über die lokale Seniorenpolitik und ihren Akteuren reden. Das letztes Teil händelt besonderes die Angebote von Sozialwohnbauträger. Wie bei den zwei ersten Themen werden wir vom Allgemeinen zu den Details gehen. Ich erwarte nicht unbedingt detaillierte Antworten.

- Welche lokale demographischen Herausforderung haben Sie identifiziert ? Welche Auswirkungen könnten daraus ergeben ?
  - o In den Bereichen Altersstruktur, Wirtschaft, Demokratische Teilnahme, Sozialhilfe...
- Können Sie mir etwas über die Leitlinien der lokaler Seniorenpolitik berichten ? Ihr Ursprung, Entwicklung und die wichtigsten Projekte ? Was soll durch diese Maßnahme erreichen werden?
  - o Wen sollen mit diesen Maßnahmen erreichen werden ?
  - o Welche Ziele sollten damit erreichen werden? ?
- Wer sind in ihrer Gegend die Akteure in Politik und Wirtschaft in Bezug auf Senioren?
  - o Politische Akteure
  - o zivilgesellschaftliche Initiativen
  - o Wirtschaftliche Akteure
- Nehmen Sie als kommunalen Wohnungsunternehmen an der Seniorenpolitik teil? Warum?
  - o Wen und Was wollen Sie damit erreichen?
  - o Seit wann nehmen Sie an der Seniorenpolitik teil?
- Wie findet die Kooperation, Austausch zwischen den unterschiedlichen Akteuren statt? Welche Erwartungen haben Sie an einer Zusammenarbeit?
  - o Wie sind diese Projekte finanziert?
- Können Sie Projekte vorstellen (spezifizieren), die die Themen Wohnen und Alter zusammenbringen ? Wofür Sie mitgearbeitet haben oder auch nicht...
  - o (Was sind die erwartete Ziele und Ergebnisse?)
  - o Welche Menschen stehen im Mittelpunkt diesen Projekten?
  - o Haben die Projekten einen bestimmten räumlichen Bezug ?
  - o Wer hat sich im Projekt beteiligt? Haben Sie am Projekt teilgenommen? Projektträger ? Auftraggeber , Finanz .... 5,25 euro/m2 Kaltmiete (Wie hoch sind die Nebenkosten?) Dieses Preis im Frankreich nur mit hoechsten öffentlichen Förderungen (Darlehen)
  - o Wie sind die Projekten finanziert ?
- Welche Entwicklung des Sektors erwarten Sie ? Denken Sie, dass die heutige demokratische Entwicklung und die Seniorpolitik eine Chance für die Gegend sein könnte?
  - o Und andersherum, welche Herausforderungen werden entstehen?

### Public senior – logement social – Senioren und Sozialwohnungen

Wir haben grad über die lokalen Akteure der Seniorenpolitik, jetzt möchte ich mit Ihnen über ihren Projekten für die älteren BewohnerInnen sprechen. Da wir schon sehr viel Punkten angesprochen haben, kann es ziemlich kurz sein. Wie immer gehen wir vom Allgemeinen zu den Details.

- Können Sie mir die Projekte, Angeboten für ältere Bürger, die Sie entwickelt haben vorstellen? Ich würde gern Details über die Ziele des Projektes, die Zielgruppe, die Beteiligten, den Ablauf, die Finanzierung... hören
  - o Was hat die Entwicklung und Durchführung diesen Projekten erleichtert und womit haben Sie vielleicht Schwierigkeiten getroffen?
  - o Wer erleichtert oder erschwert die Zusammenarbeit?
  - o Was sind die Grenzen, Risiken diesen Angeboten?
- Seit wann bieten Sie Wohnformen und Services für Senioren an? Wie und Warum würden sie es erklären?
- Wie haben sich ihre Angeboten durch die Jahren entwickelt?
  - o Sind sie für neuen Bevölkerungsgruppe gedacht?
  - o Wie kommunizieren Sie mit diesen Publiken?
  - o Bauen Sie neuen Kooperation auf? Was erleichtert oder erschwert diese Kooperation?
- Wie sehen Sie ihre Angebotekatalogue in den nächsten Jahren? Was wollen sie weiterführen, ändern, versuchen? Warum? Welche Herausforderungen sehen Sie in die Zukunft?
- 
- Und um das Gespräch zu ändern, Wie schätzen Sie die Rolle des Seniorenangeboten in der Strategie der Firma?

## 5. Exemple de guide d'entretiens anglais : Les bailleurs sociaux

### introduction

I am a PHD student from France. I am working between the housing research team (CRH) and a research and development association DELPHIS which work with and for social housing organisations in France. We are part of the Eurhonet, European network of social landlords.

I am interested in my research on the services and housing developed by social housing organisations for the elders in France, England and Germany. And how Social housing organisations are taking part to the ageing policies. I compare three areas: Greater Manchester, North of France and The Ruhr Area. I looked at social housing organisations and their partners.

When Mark write me that you were very involved in those questions and working group on age friendly housing, I was interested to meeting you. You may have also some contact of people I Should meet.

It should be an one hour interview with open question and relaunches. It is the first one for Manchester and in English, so first of all sorry. If you are ok, I will register it to be more concentrated and make the transcription easier or possible.

I have 3 parts: your activities as social housing organization, the local ageing policy and your services for the elders. They are of course linked to another

### The activities of social housing organisations

To start the interview with a bright and warming up question:

- o To start Can you give me a quick history and presentation of your organization?
  - o Links with public authorities
  - o Public housed
  - o business activities
  - o Objectives, Aims and Target
  - o Your organization: legal forms, your subsidiaries
- o Have you made some change in your company's aims and strategies?
  - o Current strategy/ objectives
  - o Why those objectives and strategies?
  - o Population housed/ ; funding
- o Can you present your different activities?



- Objectives
- Challenges -What are you main challenges?
- How do teams, departments, subsidiaries work together?
- Can you tell me about the tasks of your department?
- How do you work with the different departments?
- How do you work with extern stakeholders ?
- What facilitates working together? What makes it difficult?
- Could you prioritise your different activities from core business to secondaries?
- Do you think this ranking will change? Why?
  - How will these activities be funded?
- Do you think that your tenant structure/ picture will change? (new groups?)
- In your opinion, What are the current/future risks for the social housing (and affordable housing) sector? And for your organisation?
- How would you (could) you react to those changes?
  - Demographic change
  - Decrease in funding
  - Legislative changes
  - Political changes

### local territories and ageing

We will start with open questions and come back on details, with relaunch:

- What kind of demographic issues did you identify? Why and what are the consequences?
  - What trends have been observed? In terms of age structure, economical activities, democratic participation, social needs ?
- Can you tell me something about the local ageing policies? How are you taking part of it and with who?
  - Its history, its evolution and today what are its main goals?
  - Local authorities
  - voluntary organisation
  - for profit companies
- How do the ageing policy network work? Who are the different stakeholders and how do you work with them? What do they expect from you and what do you expect from them?
- What are your aims by taking part to the ageing policy? Who do you want to reach with these measures?
- How do those partnerships fund their projects? How do you fund yours?
- Can you introduce / come back to projects linking housing and ageing?
  - What are the objectives and expected results?
  - Who are the targeted public?
  - What kind of territories are they focused on?
  - How do you take part to those projects? Who are the stakeholders, partners, project leaders?
  - How are the projects fund? Ho do you found yours?
- What change in the care and ageing housig sectors are you expected? Do you think that the current demographic changes/ ageing policy provide opportunities for your communities?
- And conversely, what are the issues that remain to be addressed?

## elders and social housing.

- Can you describe to me the activities you developed or are developing for elders? (housing, support, social activities...). I am interested in hearing your aims, objectives, targets, the funding sources,
- I would be interested in hearing a detailed description of your various projects: your objectives, the target groups, how they are financed, how they work, who are your partners involved?
  - What offers?
  - Which targeted groups? (tenants; prospects, inhabitants, autonomous senior citizens, loss of autonomy)
  - How?
  - With whom?
  - Funding?
  - Processes in place?
  - Stakeholders involved?
- What did facilitate the development and implantation of the project / what might have complicated it?
  - What made cooperation easier and more complicated with those stakeholders?
- What are the limits and risks of these activities?
- Since when have you been providing elders targeted services? Have these services changed over time? (Would you talk about a seniors strategy?)
  - Why and when did your organization developed an ageing strategy?
- Are you working with new groups of tenants (targeted groups)? How do you communicate with these group?
- Have you created new partnerships? What did facilitate (or make it difficult) the creation of these partnerships?
- Do you plan to develop new services? What and for whom?

## Territory and social housing

This part allows us to go back to points we did not cover in the previous part of the talk. It can therefore be very short.

For people in contact with territories, local housing policies, the organisation's strategy

Initially to situate the company in its environment and territory, introduction to the discussion for the maintenance partner and myself.

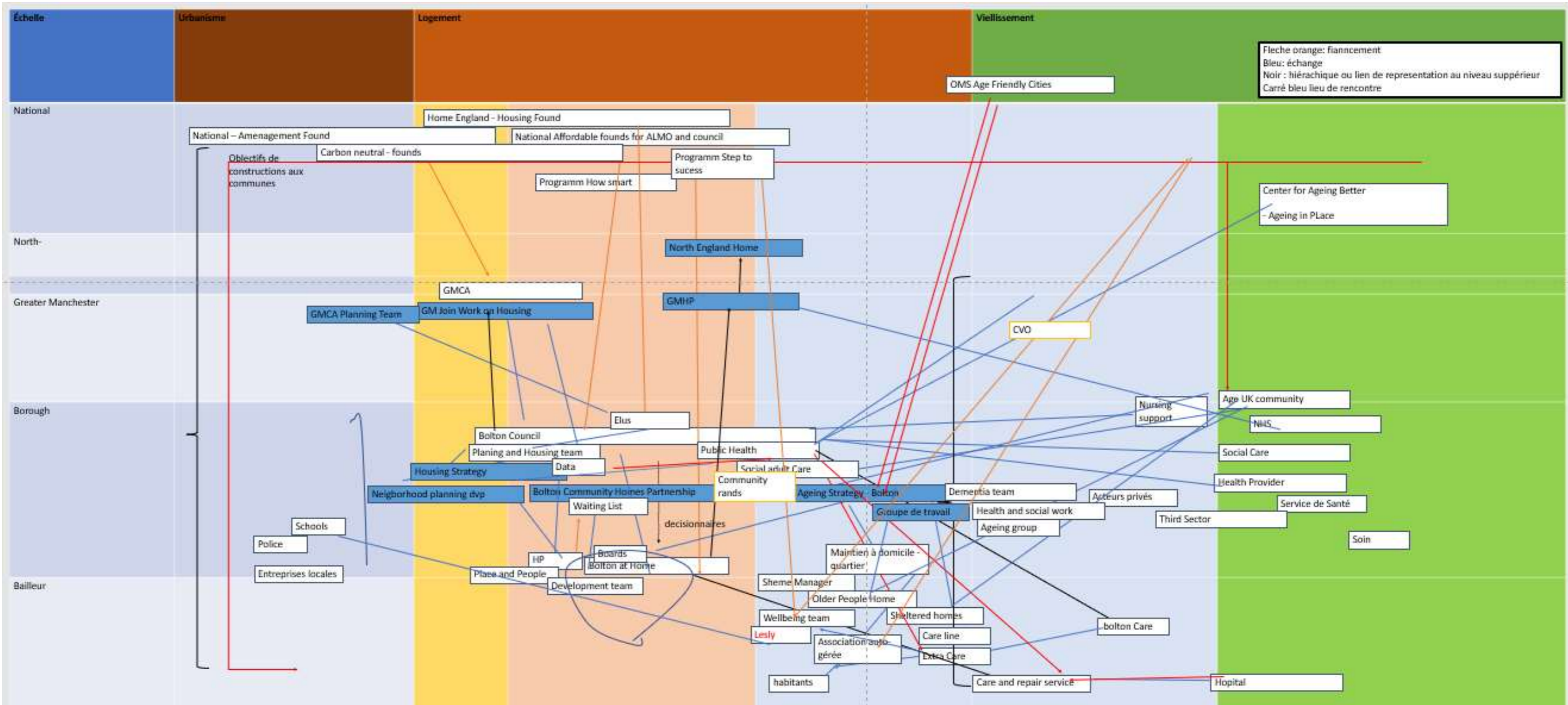
To start the interview with bright questions, can you speak quickly about:

- What are the local housing policies of your region's housing areas? and who are the main stakeholders involved in local housing policies?
- What do they do and why? Which goal. How do they finance their projects?
- How do these different actors work together?
- How do you participate in housing policies?
- What do the different actors expect of you?
- What do you expect of them?
- Can you tell me something about the local history of social/public housing? the shift, stakeholders, objectives?
- Who are your tenants? In your opinion, will those groups change in the coming years? What public or social policies are impacted by social housing? In which fields are you involved as social housing organisation? Do you see new topics for the next years?



Tableaux de travail

81 Schéma (partiel et de travail) du réseau des acteurs de l'habitat et du vieillissement de la commune de Bolton (résultats des entretiens)







84 Tableau (non exhaustif) des activités des bailleurs étudiés

| Bailleur                  | Six town Housing  | Bolton at Home   | Onward Homes                               | Southway Housing                    | Wigan Council                         | UKBS  | WBG Lünen                                    | DogeWo21  | WSG   | Habitat du Nord   | Maisons et Cités  | Partenord   | SIGH  |  |
|---------------------------|---|--|--|-------------------------------------|---------------------------------------|---|--|---|---|---|---|---|---|--|
| Types de logement seniors | Retirement living                                       | Extra care<br>Bungalows avec care line                                 |  |                                     |                                       |   |  |   |   |   | Habitat inclusif avec association   | Béguinages  |   |  |
|                           | Sheltered Housing                                       | Bungalows avec care line, officer,                                     | Sheltered homes                            |                                     |                                       | Travaux d'adaptation et d'accessibilité à la rénovation |  | Travaux d'adaptation et d'accessibilité à la rénovation |   | Logements adaptés respectant la législation             | Adaptation des logements avec partenaires                                     | Octave  |   |  |
|                           | Extra Care housing                                      | 60 Sheltered Homes   | Bungalow cluster                           | Extra care (financé par le council) | Extra care Bungalows                  | Adaptation à la demande                                 | Quartiers intergénérationnels                | Travaux d'adaptation et d'accessibilité à la rénovation |   | Travaux d'adaptation et d'accessibilité à la rénovation | Adaptation à la demande   | Logements adaptés respectant la législation             | Béguinages  |  |
|                           | Bungalow for older People                               | Logement pour personnes dépendantes                                    | Home with care                             | Sheltered home                      | sheltered homes                       | Services Wohnen   | Services Wohnen logements pour tous les âges | 10% de logements adaptés atteint Services Wohnen        | Travaux d'adaptation et d'accessibilité à la rénovation | Adaptation à la demande                                 | Construction d'EHPAD  | Adaptation à la demande                                 | HSS®  |  |
|                           | ats with ocation policy                                 | Adaptation du General Need   | Service d'adaptation dans le general needs | Small home cluster                  | adaptation des logements à la demande | Mehrgenerationen Wohnen                                 | logements pour tous les âges                 | Logements pour tous les âges                            | Logements pour tous les âges                            | EHPAD et EHPA (foyer-logements)                         | Logement adapté : ou adaptables (béguinage) en allant vers plus de technicité | Travaux d'adaptation et d'accessibilité à la rénovation | Travaux d'adaptation et d'accessibilité à la rénovation |  |
|                           | Politique d'adaptation des logements à la relocation :  | Logements accessibles réservés aux 50+                                 |  |                                     |                                       | quartier intégré avec care et soin (Bielefeld Model)    | Adaptation à la demande                      | Adaptation à la demande                                 |   | Label HSS puis abandonné                                |   |   |   |  |
|                           | selon la typologie du logement et décision de la mairie | Logements adaptés à tous les âges de la vie (pour les projets seniors) |  |                                     |                                       | logements pour tous les âges                            |  |   |   | Habitat inclusif avec association                       | Travaux d'adaptation et d'accessibilité à la rénovation                       | Habitat inclusif EHPAD et Foyers-logements              | Habitat inclusif  |  |
|                           |   |  |  |                                     |                                       |   |  |   |   |   |   |   |   |  |
|                           |   |  |  |                                     |                                       |   |  |   |   |   |   |   |   |  |
|                           |   |  |  |                                     |                                       |   |  |   |   |   |   |   |   |  |

| Bailleur             | Six town Housing   | Bolton at Home   | Onward Homes   | Southway Housing   | Wigan Council  | UKBS  | WBG Lünen  | DogeWo21   | WSG  | Habitat du Nord   | Maisons et Cités  | Partenord  | SIGH   |
|----------------------|--|--|--|--|--|---|--|--|--|---|---|--|--|
| Types offres seniors | <p>service de téléassistance de la mairie</p> <p>Animations au sein des résidences seniors : apprendre à s'organiser, numérique</p> <p>Mise en relation avec les offres d'activités locales</p> <p>Groupe de pêche</p> | <p>Activités sociales</p> <p>Accompagnement psy</p> <p>service de téléassistance - Morning call</p> <p>Care and repair service (pour les locataires et toute la commune)</p> <p>Mise en relation avec les offres d'activités locales</p> <p>Mise en relation avec les offres d'activités locales</p> | <p>Proposition d'activités dans les résidences seniors :</p> <p>Chair based exercices</p> <p>Support numérique</p> <p>Mise en relation avec les offres d'activités locales</p> | <p>Stratégie senior :</p> <p>Urbanisme adapté à Alzheimer</p> <p>Take a seat</p> <p>Moat</p> <p>Gardeners :</p> <p>Soutien à l'indépendance : Risk management</p> <p>Men and Check (groupe de travail du bois)</p> <p>Groupe de pêche</p> <p>Dementia Cafe</p> <p>Older people champions</p> <p>Social eating</p> <p>Groupe de photographie</p> <p>Partenariat avec musée</p> <p>Care and repair service (pour les locataires et toute la commune)</p> | <p>proposer par la mairie des services d'aides à domicile : nursing support pour rester chez soi</p> <p>mise à disposition de petits équipements en attendant l'attribution d'un logement adapté</p> | <p>Services d'aide à domicile</p> <p>Sorties avec les locataires</p> <p>Offre de cuisine sur mesure</p> <p>Équipements connectés</p> <p>Action de vaccination au sein des résidences</p> <p>Visite anniversaire locataires âgé</p> <p>Échange avec la police : sécurité (training – comment prendre le bus)</p> | <p>Accompagnement durant la vie dans le logement et les travaux de réhabilitation : (ex dans le cadre des réhabilitations entre autres)</p> <p>Aides aux petites démarches administratives</p> <p>Visite anniversaire des locataires âgés</p> <p>Notruff pour 5€/mois de la caritas (tarif préférentiel)</p> | <p>Nachbarschaftstreff contre Einsamkeit</p> <p>Projet Smart vital power : plateforme numérique de partage de données entre acteurs du soin et du care</p> <p>Cours d'aide à l'informatique</p> <p>Participation aux réflexions sur l'urbanisme inclusif</p> <p>Installation d'équipements urbains adaptés au vieillissement</p> | <p>Installation de terrain de boules</p> <p>Armoires à livres en libre service</p> <p>Fête des locataires</p> <p>Café et événements réguliers pour les seniors</p> <p>Soutien aux activités des seniors du quartier</p> <p>Mise à disposition d'un local</p> <p>Acteurs locaux du secteur social et de la gérontologie</p> | <p>Projet d'accompagnement social à l'échelle d'un quartier avec les fonds de la CARSAT à Rochin</p> <p>Phoning lors de l'épidémie de covid</p> <p>Visite au domicile au bout de 3 mois</p> <p>Salles communes</p> <p>Atelier de jardinage, bricolage –</p> <p>Installation de bacs de compostage</p> <p>Mise en place d'un comité d'adaptation</p> | <p>Réflexion de petits services d'entretien de l'habitat (type care and repair)</p> <p>Mise en relation entre acteurs du maintien à domicile et locataire</p> <p>Mise en relation avec service de téléassistance</p> <p>Phoning lors de l'épidémie de covid</p> <p>Mise en place d'un comité d'adaptation</p> | <p>Accompagnement au déménagement</p> <p>Aide à l'ouverture de comptes</p> <p>Charte personnes âgées :</p> <p>visite tous les deux ans pour identifier les risques</p> <p>visite tous les deux ans pour identifier les risques</p> <p>Café pour les 80 ans</p> <p>Réflexion sur l'accompagnement au retour à l'emploi des seniors</p> <p>Soutien à l'auto-rénovation</p> | <p>Mise en place d'un comité d'adaptation</p> <p>Réflexion à des services d'aides à domicile</p> <p>petits services d'entretiens et de portage de courses</p> <p>événements festifs à destination des seniors</p> <p>Phoning lors de l'épidémie de covid</p> <p>Visites au domicile</p> <p>visites tous les deux ans pour identifier les risques</p> <p>Réflexion sur l'accompagnement au retour à l'emploi des seniors</p> <p>Soutien à l'auto-rénovation</p> |
| Autres activités     | <p>Manager et entretenir les logements du council</p> <p>Support Team : service social qui s'assure le paiement des loyers – fait partie de la</p>   | <p>Construire : en propre ou VEFA</p> <p>Vente en share ownership</p> <p>Accompagnement social et psy des nouveaux entrants : aide à l'appropriation du</p>  | <p>General needs Shareholder</p> <p>Agence sociale</p> <p>Financement de projet sur leur territoire</p>  | <p>Réhabilitation des logements –</p> <p>Share ownership</p> <p>Affordable and social rent</p> <p>Investissement social : travail social</p>   | <p>Acquisition et réhabilitation de logements</p> <p>Accession sociale</p> <p>Agence immobilière</p>   | <p>Mieterverwaltung Mieterbetreuung : suivi des impayés et troubles de</p> <p>Activité de construction</p> <p>Location d'espace commercial</p>  | <p>Formation des jeunes au premier logement</p> <p>Accompagnement social à la gestion locative en cas d'impayés, Modération</p> <p>Rénovation et réhabilitation</p>  | <p>Modernisation du stock</p> <p>Construction de jardins d'enfants</p> <p>Gestion pour autrui</p> <p>Financement de projets urbains dans Dortmund</p>  | <p>Location de logement</p> <p>proposer des bornes de recharge</p> <p>salles communes : activités à proposer par les</p>   | <p>Gestion locative (et construction)</p> <p>Accession à la propriété (cooperative)</p> <p>Action sociale</p> <p>Animation sur les quartiers :</p>  | <p>Construction</p> <p>Réhabilitation (énergétique) du parc et mise aux normes actuelles des logements</p> <p>Animation territoriale</p> <p>Vente habitante,</p>  | <p>construction (VEFA)</p> <p>Réhabilitation : thermique et amiante</p> <p>soutien financier aux associations de quartier</p>  | <p>Réhabilitation</p> <p>Vente accession</p> <p>Vente HLM</p> <p>Syndic HLM</p> <p>Construction</p> <p>Accompagnement social</p>   |



| Bailleur | Six town Housing  | Bolton at Home   | Onward Homes | Southway Housing  | Wigan Council   | UKBS  | WBG Lünen   | DogeWo21   | WSG  | Habitat du Nord  | Maisons et Cités  | Partenord   | SIGH   |
|----------|---|--|--------------|---|---|---|---|--|--|--|---|---|--|
|          | <p>gestion locative<br/>Tenancy<br/>sustainment :<br/>aide au retour à l'emploi –<br/>soutien à l'emploi des jeunes<br/>Travaux d'entretien dans le parc et dans la ville<br/>Caretaking services :<br/>cleaning, grass cut en interne – des résidences<br/>Soutien aux Acquisitions-<br/>amélioration des logements vendus suite au right to buy<br/>Advise clinic sur les droits sociaux dans les quartiers<br/>Syndic de copropriété</p> | <p>logement, suivi des loyers/ aides<br/>Location de bureaux<br/>Location de garage<br/>U Conn</p> |              | <p>Qualité en rdc d'immeuble – locaux à multiples utilités<br/>Travaux et gestions pour le marché<br/>Financement actions de locataires</p> | <p>sociale Share ownership<br/>Soutenir des community led project :</p> | <p>Care sharing/ E mobilité<br/>Énergie des panneaux solaires mis à disposition des habitants<br/>Sorties avec les locataires<br/>Activités de quartier<br/>Construction d'espaces publics pour la ville/ hôpital, centre médical<br/>Construction de crèches<br/>Gestion de logement pour autrui<br/>Financement actions de locataires</p> | <p>Construction ;<br/>Fêtes des locataires<br/>E mobilité : proposé une borne de recharge<br/>Énergie sur les toits<br/>Location de chambres/ studios<br/>Réduction sur un tarif internet</p> | <p>Site internet et app<br/>Action qui ne provoque pas d'impôt</p> | <p>locataires eux même accompagnement à l'animation sociale à partir de 100 logements<br/>Ecare/ bike sharing<br/>Gestion de logement pour tiers</p> | <p>agriculture urbaine, travail avec les écoles<br/>Accession à la propriété (coopérative d'habitat)</p> | <p>Vente de logement : diversifier les offres – achat des enfants pour parents<br/>logement pour les jeunes ASE (département)<br/>accompagnement social (10% des effectifs)</p> | <p>Vente de logement : diversifier les offres – achat des enfants pour parents<br/>logement pour les jeunes ASE (département)<br/>accompagnement social (10% des effectifs)</p> | <p>Kapseur<br/>Cohésion sociale<br/>Location de garages<br/>Proposition de mutuelle « Just » - mise en relation<br/>Projet d'auto-réhabilitation des logements<br/>soutien au retour à l'emploi<br/>Appartement modèle</p> |



## Tables des illustrations

### Table des figures

|   |     |
|---|-----|
| 1 Terrains étudiés .....  | 53  |
| 2 La part des 65 ans et plus au sein des communes de la métropole de la Ruhr (données 2020 - Thomas Brinkhoff).....   | 55  |
| 3 Impressions des quartiers d'habitation de Dortmund, Unna et Lünen : Photographies de l'auteure .....  | 56  |
| 4 La part des plus de 65 ans dans les communes de Greater Manchester – (données 2020 Thomas Brinkhoff) .....  | 59  |
| 5 Quartiers d'habitation de Bolton, Burry et Manchester City : Photographies de l'auteure.....  | 60  |
| 6 Part des 65 ans et plus dans les communes du Département du Nord – (données 2020 - Thomas Brickhoff).....   | 63  |
| 7 Impressions des quartiers d'habitations de Valenciennes et du bassin minier : photographies de l'auteure.....   | 64  |
| 8 Données graphiques de comparaison des bailleurs étudiés .....   | 70  |
| 9 Eléments de reconnaissance des quartiers d'habitats sociaux.....  | 76  |
| 10 Plafonds de ressources et revenus des français .....   | 87  |
| 11 Répartition des classes d'âge des ménages selon le type d'occupation.....  | 89  |
| 12 représentation graphique et simplifiée des formes d'habitat définies comme logement social par la législation française .....  | 90  |
| 13 Statut d'occupation du parc de logement français en 2022 :.....  | 91  |
| 14 Les loyers moyens français en 2022 .....   | 93  |
| 15 Comparaison de la répartition entre le parc collectif et individuel dans le parc social en comparaison de l'ensemble du parc français .....  | 96  |
| 16 Part des principales sources de financements de la construction de logements sociaux neufs en 2020 .....   | 104 |
| 17 Statut d'occupation du parc de logement anglais en 2022 .....  | 111 |
| 18 Type d'occupation selon l'âge en Angleterre :.....   | 113 |
| 19 Les différentes formes de logement social selon le modèle anglais d'habitat social.....  | 115 |
| 20 Equivalences simplifiées des produits du logement social français et anglais .....   | 115 |
| 21 Comparaison de la répartition entre le parc collectif et individuel dans le parc social en comparaison de l'ensemble du parc de logement anglais.....  | 118 |
| 22 Nombre de logements construits entre 2012 et 2020 en Angleterre .....  | 121 |
| 23 Plafonds de ressources allemands comparés aux plafonds de ressources français.....   | 137 |
| 24 Tableaux des loyers maximaux affichés par la NRW.BANK .....  | 139 |
| 25 Les différentes formes de logement social selon le modèle allemand d'habitat social .....  | 139 |
| 26 Equivalences simplifiées des produits du logement social français, anglais et allemands.....   | 140 |
| 27 Typologie du parc de logement allemand .....   | 142 |
| 28 Le nombre de logements sociaux en Allemagne de 2006 à 2019 (données du parlement allemand) graphique issu du site national Bundeszentrale für politische Bildung (Bundeszentrale für politische Bildung, 2021) ..... | 143 |
| 29 Typologie du parc de logement par statut d'occupation.....   | 154 |
| 30 Répartition des ménages par statut d'occupation selon l'âge de la personne de référence en 2013 .....  | 160 |
| 31 Comparaison des taux de pauvreté parmi les populations allemandes et françaises de plus de 60 ans.....   | 175 |

|  |     |
|--|-----|
| 32 Schéma de l'organisation des secteurs du soin (social et médical) en Angleterre : .....   | 189 |
| 33 Organisation administrative de la République Fédérale d'Allemagne (en 2018) .....   | 203 |
| 34 Les compétences en termes de la politique vieillesse des différents échelons administratifs en France, Allemagne et Angleterre .....  | 214 |
| 35 Processus de privatisation de service municipal anglais (de soin ou logement) .....   | 217 |
| 36 Exemples de documents directifs rédigés par un bureau d'étude anglais .....   | 221 |
| 37 Territoire d'implantation de la coopérative de Lünen en 2021 .....  | 244 |
| 38 Panneau publicitaire vantant la construction de 14 logements familiaux adaptés.....   | 257 |
| <b>39</b> Différents graphiques classant les formes d'habitat seniors selon le niveau d'institution, la place des services, la place des espaces communs, l'intégration des habitants dans le fonctionnement et l'autonomie des personnes..... | 294 |
| 40 Unna, 21/08/2021, MIR. Jardin partagé reliant les deux immeubles .....  | 297 |
| 41 Unna, 21/08/2021, MIR. Logements avec espaces privatifs et accessibles .....  | 298 |
| 42 Manchester City, 28/10/2021, MIR. Rue typique du quartier Old Moat où est implanté le bailleur Southway .....   | 299 |
| 43 Dortmund, 18/08/2021, MIR. Adaptation des parties extérieures après réhabilitation.....   | 305 |
| 44 Bolton, 21/10/2021, MIR. Panneau ballon interdit et rampes d'accès .....  | 311 |
| 45 Lens, 22/09/2021, MIR. Camus du bas .....   | 313 |
| 46 Plan de l'opération réalisé par le bureau d'architecture Weiss + Wessel en 2008 .....   | 317 |
| 47 Lünen, 12/08 2022, MIR. Salle communale et espaces extérieurs .....   | 318 |
| 48 Bolton, 21/10/2021, MIR. Entrée du Sheltered Home Crompton Court .....  | 326 |
| 49 Unna, 21/08/2021, MIR. Betreutes Wohnen. Vue du jardin et des balcons .....   | 328 |
| 50 Burry, 26/10/2021, MIR. Entrée de Peachment Place.....  | 332 |
| 51 Burry, 26/10/2021, MIR. Couloir accessible avec porte indépendante d'appartements .....   | 333 |
| 52 Valenciennes, 22/09/2021, MIR. Liste des résidents de la maison communautaire accrochée dans l'entrée commune à l'immeuble .....  | 338 |
| 53 Dortmund, 18/08/2021, MIR. Tableau d'affichage des différentes activités proposées au sein d'une Nachbarschaftsagentur .....  | 343 |
| 54 Extrait de la stratégie senior de l'entreprise, modèle issu de la ville adapté au vieillissement de l'OMS.....  | 346 |
| 55 Représentations des locataires âgés dans le discours des acteurs de l'habitat social (résultats issus des entretiens).....  | 360 |
| 56 Images des locataires du parc social dans les discours des acteurs de l'habitat social issus des entretiens.....  | 362 |
| 57 Lünen, 12/08/2022, MIR. Espaces extérieurs avec espaces de repos .....  | 380 |
| 58 Exemple de communication sur les bonnes pratiques d'habiter des bailleurs .....   | 387 |
| 59 Unna, 19/08/2021, MIR. Affiche indiquant la fermeture d'une agence et la prise de rendez-vous par téléphone.....  | 390 |
| 60 Dortmund, 23/08/2021, MIR. Affiche informant de la fermeture de l'agence de quartier .....  | 390 |
| 61 Processus d'institutionnalisation d'une pratique au sein du secteur d'habitat social.....   | 401 |
| 62 Prospectus pour un abonnement internet préférentiel pour les locataires d'une coopérative d'habitat allemand .....  | 428 |
| 63 Illustration du système du gift aids.....   | 439 |
| 64 Illustration du système de crédit d'impôts .....  | 439 |
| 65 Bolton, 21/10/2021, MIR. Camion aux couleurs d'un bailleur .....  | 440 |
| 66 Dortmund, 16/08/2021, MIR. Camion aux couleurs d'un bailleur .....  | 441 |
| 67 Illustration du système d'économies de TVA.....   | 444 |

|  |     |
|--|-----|
| 68 Dortmund, 11/08/202, MIR. Exemple de complexe de logements indépendants pour seniors, accueil de jour et hébergement médicalisé.....            | 476 |
| 69 Dortmund, 24/08/2021, MIR. Travaux de rénovation avec pose de balcons, changements de vitre.....  | 483 |
| 71 Dortmund, 23/06/2021, MIR. Rampe d'accès après terrassement Dorsfeld-Dortmund WSG. ....   | 484 |
| 70 Dortmund, 17/08/2021, MIR. Ascenseur après réhabilitation DogeWo21 .....  | 484 |
| 72 Extrait du rapport d'activité du bailleur WSG de 2018 avec la signature du directeur précisant sa qualité d'architecte .....                    | 488 |
| 74 Mail de refus de participation à l'étude d'un bailleur coopératif allemand du 22/04/2021.....   | 502 |
| 73 Mail de refus de participer à l'étude d'un bailleur industriel allemand du 22/02/2021 .....   | 502 |
| 75 Les grands idéaux-types de stratégies seniors des bailleurs anglais, allemands et français .....  | 508 |
| 76 Schéma du champ du maintien à domicile .....  | 512 |
| 77 Des définitions de vieillir à domicile en fonction des stratégies de construction des bailleurs ....  | 519 |
| 78 Liens entre habitat, care et santé .....  | 527 |
| 79 Valenciennes, 06/07/2021, MIR. Bourse à l'emploi co-organisée par la SIGH .....   | 532 |
| 80 Bolton, 17/10/2021, MIR. Garderobe Solidaire de Bolton at Home .....  | 532 |
| 81 Schéma (partiel et de travail) du réseau des acteurs de l'habitat et du vieillissement de la commune de Bolton (résultats des entretiens) ..... | 627 |
| 82 Schéma (partiel et de travail) du réseau des acteurs de l'habitat et du vieillissement de la Ruhr (résultats des entretiens).....               | 628 |
| 83 Schéma (partiel et de travail) du réseau des acteurs de l'habitat et du vieillissement du Département du Nord (résultats des entretiens) .....  | 629 |
| 84 Tableau (non exhaustif) des activités des bailleurs étudiés .....   | 630 |

## Table des tableaux

|   |     |
|---|-----|
| 1 Bailleurs étudiés dans le cadre des trois monographies.....   | 25  |
| 2 Données récapitulatives des territoires étudiés : .....   | 66  |
| Tableau 3 Typologie de bailleurs étudiés .....  | 68  |
| Tableau 4 Fiche d'identité des bailleurs étudiés.....   | 69  |
| Tableau 5 tableaux comparatifs des entretiens réalisés par thématique et pays par rapport aux demandes sans réponse ..... | 71  |
| Tableau 6 Entretiens réalisés avec des salarié.e.s de bailleurs sociaux.....  | 73  |
| Tableau 7 entretiens réalisés avec les acteurs locaux : .....   | 73  |
| Tableau 8 différents types d'entretiens pour s'adapter à l'épidémie de COVID .....  | 76  |
| 9 Tableau de synthèse du système français de logement social .....  | 105 |
| 10 Tableau de synthèse du système anglais de logement social.....   | 131 |
| 11 Tableau comparatif des publics ciblés en France, Allemagne et Angleterre .....   | 135 |
| 12 Tableau de synthèse du système allemand de logement social.....  | 151 |
| 13 Tableau comparatif des trois secteurs étudiés.....   | 152 |
| 14 Systèmes d'Evaluation de la dépendance en France .....   | 169 |
| 15 Caractéristiques de la politique gérontologique française .....  | 171 |
| 16 Comparaison et équivalence des systèmes d'évaluation de la dépendance en France et en Allemagne .....                  | 179 |
| 17 Caractéristiques de la politique gérontologique allemande.....   | 182 |
| 18 Comparaison des taux de pauvreté parmi les populations allemandes, françaises et anglais de plus de 60 ans .....       | 185 |
| 19 Caractéristiques de la politique gérontologique anglaise .....   | 193 |

|    |   |     |
|----|---|-----|
| 20 | Caractéristiques principales des systèmes gérontologiques français, allemand et anglais .....   | 194 |
| 21 | trois échelles des politiques de l’habitat et du vieillissement à l’exemple des monographies françaises, allemandes et anglaises : .....  | 198 |
| 22 | Les compétences habitat des différents échelons administratifs en France, Allemagne et Angleterre .....   | 199 |
| 23 | Organisation verticale des organisations en fonction des différents échelons à l'exemple de l'Allemagne .....   | 231 |
| 24 | Exemples de fusions observées et identité des bailleurs .....   | 244 |
| 25 | Les représentations de la vieillesse.....   | 292 |
| 26 | Les représentations de la vieillesse diffusée par les habitats seniors du logement social .....   | 295 |
| 27 | Types d’adaptations standards visibles au sein du parc de logement social européen .....  | 307 |
| 28 | Les différences entre l’habitat participatif et l’habitat intergénérationnel.....   | 321 |
| 29 | Tableau récapitulatif des différentes formes d'habitat social .....   | 350 |
| 30 | Les différentes catégories sociales hébergées dans le parc social selon ses acteurs. Données issues des entretiens semi-directifs avec les représentants des bailleurs en France, Allemagne et Angleterre ..... | 363 |
| 31 | Les catégories sociales recherchées par les acteurs de l’habitat social. Données issues des entretiens semi-directifs avec les acteurs des bailleurs sociaux français, allemands et anglais .....               | 364 |
| 32 | Différentes stratégies d'adaptation du parc de logement social.....   | 385 |
| 33 | Organisation des stratégies seniors des bailleurs étudiés .....   | 463 |
| 34 | Résumé des différentes fonctions au sein des bailleurs anglais.....   | 467 |
| 35 | Tableau des principales aides financières à l’adaptation du parc de logement à la perte d’autonomie.....  | 479 |
| 36 | Étapes des stratégies d’adaptation programmées des bailleurs .....  | 485 |

## Table des matières

|   |    |
|---|----|
| Résumé .....  | 4  |
| Remerciements .....   | 6  |
| Avant-propos .....  | 8  |
| Sommaire .....  | 10 |
| Acronymes .....   | 13 |
| Introduction générale .....   | 15 |
| Les enjeux du vieillissement .....  | 17 |
| Vieillesse et Logement social : des réponses adaptées ? .....   | 21 |
| Une thèse CIFRE pour répondre aux enjeux du vieillissement dans l'habitat social .....  | 24 |
| Questions de départ et hypothèses .....   | 27 |
| Déroulé de la démonstration .....   | 28 |
| Première partie : .....   | 31 |
| Des gestionnaires européens de logement sociaux préoccupés par le vieillissement des locataires..                               | 31 |
| Le champ : l'espace de jeu des bailleurs sociaux .....  | 33 |
| Les bailleurs sociaux : organisations de secteurs .....   | 34 |
| Les institutions : les règles du jeu des champs, secteurs et politiques publiques .....   | 35 |
| Politiques Publiques ou sectorisation de l'Action Publique .....  | 36 |
| État Providence et Habitat social .....   | 37 |
| Les Instruments de l'Action Publique (IAP) : outils de comparaison .....  | 38 |
| Chapitre 1 : Prise de conscience des bailleurs sociaux français face au vieillissement : l'émergence d'une thèse en CIFRE ..... | 40 |
| 1. Rencontres entre le secteur de l'habitat social français et de la vieillesse .....   | 42 |
| 1.1. Vieillesse et Habitat social : quelle histoire commune ? .....   | 42 |
| Genèses d'habitat social pour seniors .....   | 43 |
| Une tarification de la dépendance qui réduit les formes d'habitats seniors .....  | 45 |
| 1.2. Des bureaux d'études et de conseil qui accompagnent les changements démographiques .....                                   | 46 |
| DELPHIS et DEL&COOP' témoins des transformations du secteur de l'habitat social européen .....                                  | 46 |
| DELPHIS et DEL&COOP' entre observateurs et acteurs de la prise en compte du vieillissement .....                                | 47 |
| Entre chercheuse et professionnelle : réflexion sur la thèse en entreprise .....  | 49 |
| 1.3. Intérêt d'un secteur professionnel national pour un travail de recherche comparatif  | 49 |
| 2. Une thèse comparative .....  | 50 |
| 2.1. Une méthode comparative convergente .....  | 50 |

|   |  |    |
|---|--|----|
| 2.2.  | Une analyse monographique de trois territoires européens : La métropole de la Ruhr, Greater Manchester et le département du Nord ..... | 51 |
|   | Choix de la monographie et des territoires étudiés .....   | 52 |
| 2.3.  | La Métropole de la Ruhr, Greater Manchester et le Département du Nord : monographie des territoires .....                              | 53 |
|   | La Métropole de la Ruhr .....  | 54 |
|   | Greater Manchester.....  | 58 |
|   | Département du Nord.....   | 62 |
| 2.4.  | Le choix des organismes à étudier : des organismes représentatifs des secteurs d'habitat social.....                                   | 66 |
|   | Sélection des 13 bailleurs étudiés.....  | 67 |
|   | Une double affiliation qui facilite l'entrée sur le terrain .....  | 68 |
| 2.5.  | Analyse des réseaux d'acteurs de l'habitat et du vieillissement .....  | 71 |
|   | Les raisons de refus de participation à l'enquête : .....  | 71 |
| 3.  | Une méthode qualitative .....  | 71 |
| 3.1.  | Terrain international et collecte des données : Entretiens semi-directifs et l'outil informatique .....                                | 74 |
|   | Auto-analyse et biais de la recherche .....  | 78 |
| 3.2.  | Méthode d'analyse : la grounded theory .....   | 78 |
| 3.3.  | Choix d'écriture et anonymisation des données .....  | 79 |
| Chapitre 2 : Qu'est-ce que le logement social ? : Exemple du secteur français ..... |  | 82 |
| 1.  | A qui s'adresse le logement social : Qui sont les locataires du parc social ?.....   | 83 |
| 1.1.  | Pourquoi du logement social ? : cadre juridique .....  | 83 |
|   | Pour les personnes vulnérables .....   | 84 |
|   | Pour la classe populaire ou la classe moyenne ?.....   | 84 |
| 1.2.  | De qui parle-t-on ? .....  | 86 |
| 1.3.  | Profils de locataires et de demandeurs .....   | 87 |
|   | Qui sont les locataires ? .....  | 88 |
|   | Qui sont les demandeurs de logement social ? .....   | 88 |
|   | Qui sont les locataires âgés du logement social ? .....  | 88 |
| 2.  | Qu'est-ce que le produit logement social ? .....   | 89 |
| 2.1.  | Un logement locatif.....   | 89 |
| 2.2.  | Un loyer encadré.....  | 91 |
| 2.3.  | Un logement conventionné et contrôlé.....  | 93 |
|   | Exemples de contraintes.....   | 93 |
| 2.4.  | Un modèle d'occupation spécifique : Attribution et droit au maintien dans les lieux. 94  |    |
|   | Un système d'attribution .....   | 94 |



|  |     |
|--|-----|
| Droit au maintien dans les lieux.....  | 95  |
| 2.5.    Un parc de logement caractérisé par son bâti et son coût.....                                    | 95  |
| Un bâti caractéristique.....   | 95  |
| Des loyers encadrés .....  | 96  |
| 2.6.    Des logements à construire et gérer.....   | 96  |
| Construction et VEFA .....   | 97  |
| Des logements à entretenir .....   | 97  |
| Des logements à gérer .....  | 98  |
| Un secteur qui diversifie ses activités.....   | 98  |
| 3.    Qui sont les acteurs du logement social ? .....  | 99  |
| 3.1.    L’Etat et la loi SRU .....   | 99  |
| 3.2.    Les collectivités territoriales et les PLH et PLU .....  | 100 |
| 3.3.    Les bailleurs sociaux : constructeurs et gestionnaires.....                                      | 101 |
| Les OPH .....  | 101 |
| Les SA HLM.....  | 101 |
| Les SEM .....  | 102 |
| Les coopératives d’HLM .....   | 102 |
| 4.    Le financement du logement social .....  | 103 |
| 4.1 Des financements qui influencent : prêts publics, subventions, prêts privés et réinvestissement..... | 103 |
| 4.2    Un secteur qui fonctionne grâce aux loyers .....  | 105 |
| Chapitre 3 : Comparer l’habitat social en Europe : Le cas de l’Allemagne et de l’Angleterre .....        | 108 |
| 1.    Le système de logement social anglais : un système résiduel ? .....                                | 109 |
| 1.1.    À qui s’adresse le logement social ? .....   | 109 |
| Logement social : logement de masse, logement restreint.....   | 109 |
| 1.1.1.    Un cadre législatif qui définit et régule un secteur d’habitat .....                           | 110 |
| La vulnérabilité comme critère de sélection des publics logés .....                                      | 110 |
| 1.1.2.    Portait des locataires du logement social anglais.....   | 111 |
| Des locataires avec des ressources limitées .....  | 112 |
| Des ménages qui vieillissent et qui se réduisent .....   | 112 |
| 1.2.    Le fonctionnement du logement social anglais .....   | 113 |
| 1.2.1.    Un produit locatif : <i>Social Housing</i> .....   | 113 |
| Social Housing et Social Rent : un type de loyer .....   | 114 |
| <i>Right to buy</i> et fin d’un conventionnement.....  | 116 |
| 1.2.2.    Un parc de logement caractérisé par son type de propriété.....                                 | 116 |
| Un bâti caractéristique.....   | 117 |
| Des loyers bien en dessous du locatif privé .....  | 118 |

|        |  |     |
|--------|--|-----|
| 1.2.3. | Un système d’attribution des logements dominé par les municipalités .....                                    | 118 |
| 1.2.4. | Les loyers : une institution des systèmes de logement social .....   | 118 |
|        | Un calcul des loyers qui dépend des politiques nationales .....  | 119 |
|        | Le maintien dans les lieux : une institution qui se désinstitutionnalise ?.....                              | 119 |
| 1.2.5. | Les activités : la construction .....  | 120 |
| 1.3.   | Qui sont les acteurs du logement social anglais ? .....  | 121 |
| 1.3.1. | L’État, acteur central des politiques néo-libérales .....  | 122 |
|        | Des conditions de financement définies par l’Etat .....  | 123 |
|        | Le calcul des loyers, un autre outil de l’Etat .....   | 123 |
| 1.3.2. | Des collectivités territoriales aux pouvoirs changeants.....   | 124 |
|        | Des municipalités qui définissent des règles d’urbanisme .....   | 124 |
|        | Des communes, aux ressources limitées, qui délivrent l’aide sociale .....                                    | 124 |
| 1.3.3. | <i>Social Landlords</i> : constructeurs et gestionnaires de logements sociaux.....                           | 125 |
|        | Council Home .....   | 125 |
|        | ALMO .....   | 125 |
|        | Housing Association .....  | 126 |
|        | Stock transfert Housing Association .....  | 127 |
|        | Une variété de formes juridiques, signe d’un secteur qui se transforme .....                                 | 127 |
| 1.4.   | Les instruments financiers des politiques publiques du logement social anglais .....                         | 129 |
|        | Des instruments financiers pour la construction et l’investissement .....                                    | 129 |
|        | Les instruments centraux des politiques d’habitat social anglais.....  | 130 |
|        | Des instruments financiers pour permettre au secteur de fonctionner malgré une baisse<br>de ressources ..... | 130 |
|        | Conclusion du cas anglais.....   | 131 |
| 2.     | Le système de logement social allemand : un secteur provisoire ? .....                                       | 133 |
| 2.1.   | Qui sont les locataires du parc social allemand ? .....  | 133 |
| 2.1.1. | Un cadre juridique qui prône la résidualisation du secteur.....  | 133 |
|        | Des publics ciblés par la législation.....   | 133 |
|        | Des logements définis comme des outils d’amélioration du parc de logement .....                              | 136 |
| 2.1.2. | Des loyers faibles pour des publics à faibles ressources.....  | 136 |
| 2.2.   | Le logement social allemand : un champ en mutation et en cours de<br>désinstitutionnalisation .....          | 137 |
| 2.2.1. | Le logement social : quel produit en Allemagne ? .....   | 137 |
|        | Un produit défini par la législation .....   | 137 |
|        | Un produit défini par son mode de financement .....  | 138 |
|        | Un produit d’habitat au loyer encadré .....  | 138 |
| 2.2.2. | Les activités nécessaires à la location d’un parc de logements publics.....                                  | 140 |
|        | L’attribution : entre la loi et les pratiques .....  | 140 |

|  |     |
|--|-----|
| Des modes d'attribution dépendants du type de conventionnement .....   | 140 |
| Un maintien dans les lieux qui va au-delà du conventionnement.....   | 141 |
| 2.2.3. Transformation du secteur allemand : entre dé-conventionnement et nouvelle<br>nécessité de construire ..... | 141 |
| Un parc social anecdotique.....  | 142 |
| Un parc de logement qui se déconventionne.....   | 142 |
| Un effort de construction pour un besoin urgent de logement .....  | 142 |
| 2.3. Un secteur de l'habitat social en transformation .....  | 143 |
| 2.3.1. Un secteur allemand aux acteurs multiples.....  | 143 |
| Entre l'État, les <i>Länder</i> et les communes : une histoire commune du logement social<br>allemand .....        | 143 |
| L'histoire d'une compétence de l'État fédéral cédée <i>Länder</i> .....  | 144 |
| Des <i>Länder</i> , financeurs de la construction de logements sociaux.....  | 145 |
| Les communes : entre construire et faire construire .....  | 146 |
| Les anciens organismes à but non lucratif : des acteurs de l'habitat social à redéfinir .....                      | 146 |
| La fin du <i>Gemeinützigeitsgesetz</i> : la fin des acteurs dédiés au secteur.....                                 | 146 |
| Des acteurs aux structures différentes, mais à l'identité commune .....  | 147 |
| Anciens acteurs à but non lucratif regroupés au sein d'une fédération .....  | 147 |
| Des Entreprises à but lucratif.....  | 148 |
| Les Coopératives d'habitat.....  | 149 |
| Des organismes municipaux .....  | 149 |
| 2.4. Un bien défini par son financement .....  | 150 |
| Des financements pour l'investissement en contrepartie d'un conventionnement.....                                  | 150 |
| Conclusion du cas allemand.....  | 151 |
| Chapitre 4 : Les politiques vieillesse : cadres de l'analyse comparée.....   | 156 |
| 1. Politiques vieillesse en France : des politiques orientées autour du concept de dépendance<br>159               |     |
| 1.1. Quels habitats pour les seniors en France ? .....   | 159 |
| 1.1.1. Quelques données sur le maintien à domicile en France .....   | 159 |
| Une mobilité résidentielle qui diminue avec l'âge.....   | 160 |
| Une mobilité résidentielle qui dépend du statut d'occupation.....  | 160 |
| 1.1.2. Pourquoi vouloir vieillir chez soi ? .....  | 162 |
| 1.1.3. La politique de maintien à domicile en France .....   | 163 |
| 1.2. Les risques de la vieillesse et les modèles d'État social.....  | 164 |
| 1.2.1. Modèle libéral, Bismarckien, Beveridgien en Europe.....   | 164 |
| Le modèle libéral.....   | 164 |
| Le modèle bismarckien .....  | 165 |
| Le modèle beveridgien.....   | 165 |

|        |  |     |
|--------|--|-----|
| 1.2.2. | Un exemple français d'Etat social : les branches françaises de sécurités sociales<br>166                               |     |
|        | Le soutien aux personnes âgées : entre devoir moral et risque .....  | 166 |
| 1.2.3. | Le modèle français : entre Etat providence et familiariste.....  | 166 |
|        | Le devoir alimentaire des familles : de l'assistance sociale à l'aide universelle .....                                | 167 |
|        | Discours sur la solidarité intergénérationnelle.....   | 167 |
| 1.3.   | La dépendance : sujet des politiques vieillesse en France.....   | 168 |
| 1.3.1. | Les concepts d'autonomie et de dépendance .....  | 168 |
| 1.3.2. | Deux champs distincts : le handicap et la vieillesse.....  | 170 |
| 1.3.3. | Une répartition des pouvoirs entre les communes, les départements et les<br>caisses de retraite .....                  | 171 |
|        | Conclusion intermédiaire du système gérontologique français .....  | 171 |
| 2.     | Politiques vieillesse en Allemagne : Le risque dépendance institutionnalisé.....                                       | 172 |
| 2.1.   | Quels habitats pour les seniors en Allemagne ? .....   | 173 |
| 2.1.1. | Des personnes vieillissantes propriétaires mais pas que.....   | 173 |
| 2.1.2. | Une mobilité résidentielle limitée et à destination de logements ordinaires ....                                       | 173 |
| 2.1.3. | Des retraités aux ressources limitées .....  | 174 |
| 2.1.4. | Quel maintien à domicile en Allemagne ? .....  | 176 |
| 2.2.   | Les principes allemands de subsidiarité et de corporatisme .....   | 176 |
| 2.2.1. | La Subsidiarité entre l'État fédéral, les Länder, les communes, les<br><i>Wohlfahrtsverbände</i> et les familles ..... | 177 |
| 2.2.2. | Les <i>Wohlfahrtsverbände</i> et leur rôle de pourvoyeurs de l'action sociale .....                                    | 177 |
| 2.3.   | La <i>Pflegeversicherung</i> comme cinquième branche de l'assurance sociale allemande<br>178                           |     |
| 2.3.1. | Histoire de la <i>Pflegeversicherung</i> : Qui paie ? .....  | 178 |
| 2.3.2. | La <i>Pflegeversicherung</i> : entre privatisation du secteur du <i>care</i> et protection<br>sociale 180              |     |
|        | Une cinquième branche avec sa propre législation .....   | 180 |
|        | Des caisses de soin comme financeurs.....  | 180 |
|        | Ouverture à la concurrence du marché de l'aide à domicile.....   | 181 |
|        | Une branche autonomie qui s'appuie sur les familles.....   | 181 |
| 2.3.3. | Les municipalités : entre filet de sécurité et planificatrices .....   | 182 |
|        | Conclusion intermédiaire du système gérontologique allemand.....   | 182 |
| 3.     | Politiques vieillesse en Angleterre : entre la <i>NHS</i> et l'action sociale.....                                     | 183 |
| 3.1.   | Quels habitats pour les seniors en Angleterre ? .....  | 183 |
| 3.2.   | L'État social anglais : libéralisation d'un système dit <i>beveridgien</i> .....                                       | 184 |
| 3.2.1. | La branche retraite de la sécurité sociale anglaise : une augmentation des risques<br>liés à la vieillesse .....       | 185 |

|  |   |     |
|--|---|-----|
| 3.2.2.   | Le National Health System (NHS) : un système universel de santé .....                           | 186 |
|  | Mise en concurrence et évaluation par l'objectif .....  | 187 |
|  | Un financement entre privatisation et sanctuarisation.....                                      | 187 |
|  | La place des personnes vieillissantes dans la politique de la NHS.....                          | 188 |
| 3.2.3.   | La politique du <i>adult social care</i> : le parent pauvre de l'État social anglais .....      | 190 |
|  | Les communes responsables de l' <i>adult social care</i> .....                                  | 190 |
|  | Des financements en fonction des ressources des bénéficiaires et des communes.....              | 191 |
|  | Des municipalités qui s'adaptent.....   | 191 |
|  | Le secteur de la santé comme financeur du <i>care</i> .....                                     | 192 |
|  | Conclusion intermédiaire du système anglais .....   | 193 |
| Chapitre 5 : Des politiques de l'habitat et de la vieillesse sur plusieurs échelles : quelle place pour les bailleurs sociaux ?..... |   | 197 |
| 1.   | Politiques locales de l'habitat : de la planification au peuplement.....                        | 199 |
| 1.1.   | Des compétences politiques différentes selon l'échelon administratif .....                      | 199 |
| 1.2.   | Une gouvernance locale de l'habitat qui s'appuie sur différents types d'acteurs .....           | 203 |
|  | Des acteurs politiques et administratifs comme régulateurs de la gouvernance de l'habitat ..... | 204 |
|  | Des acteurs du secteur de l'habitat .....   | 204 |
|  | Des habitants qui participent (un peu) .....  | 206 |
| 1.3.   | La politique de l'habitat : une politique de planification .....                                | 206 |
| 1.4.   | Des outils législatifs et réglementaires au service de la politique locale de l'habitat .....   | 207 |
|  | Des instruments conventionnels et incitatifs de l'action publique .....                         | 209 |
| 1.5.   | Des instruments économiques et fiscaux au service d'une « politique noble ».....                | 210 |
|  | Un accès au foncier .....   | 210 |
|  | Des subventions à attribuer .....   | 211 |
|  | Des collectivités territoriales : attributaire des aides à la pierre .....                      | 212 |
| 1.6.   | Politique de peuplement et d'accès au logement .....  | 213 |
| 2.   | Politique de la vieillesse : une politique de réseau.....                                       | 213 |
| 2.1.   | Les compétences politiques par échelon administratif .....                                      | 214 |
| 2.2.   | Une gouvernance de la vieillesse basée sur le devoir moral de l'aide aux aînés .....            | 216 |
|  | Des collectivités territoriales qui sont des guichets de l'aide sociale .....                   | 216 |
| 2.3.   | La politique d'action sociale : d'acteur à décideur .....                                       | 217 |
| 2.3.1.   | Opérateur de l'accompagnement des aînés (provider).....   | 217 |
|  | Continuer à proposer des services : une volonté politique .....                                 | 218 |
|  | Continuer à proposer des services : le contexte local comme variable importante .....           | 218 |
|  | Continuer à proposer des services : le contexte national.....                                   | 218 |
| 2.3.2.   | Devenir commanditaire de l'accompagnement des aînés.....  | 219 |

|   |     |
|---|-----|
| La réalisation de diagnostic des besoins.....   | 219 |
| Planifier les objectifs des politiques locales de la vieillesse .....   | 221 |
| Des collectivités territoriales qui informent sur les dispositifs existants .....   | 222 |
| Des collectivités qui financent l'action des autres.....  | 224 |
| Des collectivités et un réseau qui légitiment le travail des acteurs .....  | 225 |
| 2.4.    L'action sociale : une politique de la bonne volonté .....  | 226 |
| 2.5.    La politique vieillesse : une politique de réseaux .....  | 226 |
| 3.    Un mille-feuille administratif qui crée des interstices .....   | 227 |
| 3.1.    Des échelons intermédiaires qui facilitent la prise de décision.....  | 228 |
| Des échelons intermédiaires : lieux de discussions et de partages d'intérêts communs .....                                  | 228 |
| 3.2.    Les échelons intermédiaires : source d'économie.....  | 229 |
| 3.2.1.    Des portes d'entrée sur un territoire et dans un nouveau secteur d'activité ....                                  | 229 |
| 3.2.2.    Faciliter les diagnostics communs.....  | 229 |
| 3.2.3.    Faciliter l'accès aux financements .....  | 230 |
| 3.3.    Le national, l'échelon de l'institutionnalisation.....  | 231 |
| 3.3.1.    Des structures pyramidales : A chaque échelon, son rôle .....   | 231 |
| 3.3.2.    Des instruments nationaux incitatifs .....  | 232 |
| Le national, l'échelle qui légifère .....   | 232 |
| Le national, l'échelle qui finance.....   | 232 |
| 3.3.3.    Le cadre légal comme instruments restrictifs.....   | 232 |
| Chapitre 6 : Les bailleurs sociaux : de la gouvernance de l'habitat à acteurs des réseaux locaux de l'habitat seniors ..... | 235 |
| 1.    Bailleurs et collectivités territoriales entre dépendance, partenariat et relation commerciale.....                   | 236 |
| 1.1.    Des bailleurs au service des collectivités territoriales .....  | 237 |
| 1.1.1.    Des bailleurs issus de municipalités.....   | 237 |
| En France : des organismes aux rôles différents.....  | 237 |
| En Angleterre : de council homes à <i>ex-council homes</i> .....  | 238 |
| En Allemagne : des communes actionnaires .....  | 240 |
| 1.1.1.    Un lien au territoire qui contraint les bailleurs.....  | 243 |
| Un territoire inscrit dans les statuts.....   | 243 |
| Des communes actionnaires .....   | 246 |
| Des activités financées par les acteurs locaux.....   | 246 |
| 1.1.2.    Des attributions de logements sociaux qui dépendent des municipalités .....                                       | 246 |
| 1.2.    Des bailleurs partenaires des collectivités territoriales.....  | 248 |
| 1.2.1.    Des bailleurs et des communes unis contre l'État.....   | 249 |
| 1.2.2.    Une connaissance des enjeux mutuels : idée de bénéfices partagés.....   | 250 |

|  |     |
|--|-----|
| Des relations qui s'adaptent aux échelons .....  | 250 |
| 1.2.3. Un groupe restreint de bailleurs partenaires des collectivités .....  | 250 |
| 1.2.4. Des bailleurs diffuseurs de pratiques.....  | 253 |
| 1.3. Des bailleurs, acteurs du marché immobilier .....   | 253 |
| 1.3.1. Des bailleurs qui recherchent des opportunités.....   | 253 |
| 1.3.2 Le droit de réservation : outil de négociation en Allemagne.....   | 254 |
| 1.4. Des acteurs centraux des secteurs locaux de la construction .....   | 254 |
| 1.4.1. Des marchés-cadres qui font évoluer les pratiques de construction .....   | 255 |
| 1.4.2. Des standards de l'habitat social diffusés par des promoteurs privés .....  | 256 |
| 2. Les points de rencontre entre les politiques de l'habitat et de la vieillesse : quelle place pour les bailleurs sociaux ? ..... | 257 |
| 2.1. La politique de peuplement : la rencontre de la planification et de l'opérationnel... 258                                     |     |
| 2.1.1. Un cloisonnement entre les décisionnaires et les opérationnels.....   | 258 |
| 2.1.2. Des acteurs et des langues.....   | 260 |
| Un secteur du vieillissement foisonnant.....   | 260 |
| Acronymes, termes techniques et articles de loi : des langages différents.....   | 261 |
| Des intermédiaires qui traduisent .....  | 262 |
| 2.1.3. Les élus locaux comme nœuds de liaison .....  | 262 |
| Une politique de peuplement qui regroupe .....   | 262 |
| Des élus qui choisissent des sujets à traiter .....  | 263 |
| Les petites communes : faciliter les échanges.....   | 263 |
| 2.2. Des lieux d'apprentissage mutuel : Conseil d'Administration, rénovation urbaine et appels à projets.....                      | 264 |
| 2.2.1. Des valeurs partagées qui facilitent le transfert de savoir .....   | 265 |
| Le bien être des aînés, des normes qui rassemblent.....  | 265 |
| Une identité locale partagée.....  | 266 |
| 2.2.2. La planification du projet urbain : lieu de la gouvernance locale.....  | 267 |
| Approche partenariale, construire ensemble.....  | 267 |
| Limites : .....  | 269 |
| Les PLH : des réponses par étape à l'habitat des personnes vieillissantes.....   | 269 |
| 2.2.3. La rénovation urbaine et l'attractivité des quartiers : des sujets qui mobilisent   | 270 |
| La rénovation urbaine : des réunions inter-secteurs.....   | 270 |
| Marketing territorial et recherche de financements pour tous .....   | 272 |
| 2.2.4. Les Conseils d'administration : la rencontre à l'intérieur .....  | 273 |
| Des élus avec une double casquette.....  | 273 |
| Être <i>board member</i> en Angleterre.....  | 274 |
| 2.2.5. Les appels à projets : source d'acculturation.....  | 275 |
| Répondre à de nouvelles normes pour accéder à des financements.....  | 275 |

|   |     |
|---|-----|
| Des attendus des financeurs : Co-construction et innovation.....                                    | 276 |
| Conclusion de la première partie.....   | 280 |
| Deuxième Partie :.....  | 284 |
| Des stratégies seniors au service de bailleurs généralistes .....                                   | 284 |
| Les secteurs et l’institutionnalisation des innovations .....                                       | 286 |
| Isomorphisme .....  | 286 |
| Secteur technique et secteur institutionnalisé.....   | 287 |
| Chapitre 7 : Des typologies d’habitat social seniors en réponse à des images de la vieillesse ..... | 289 |
| 1. Des logements pour seniors actifs et acteurs.....  | 296 |
| 1.1. L’habitat participatif.....  | 296 |
| 1.1.1. Exemples d’habitat participatif issus du terrain .....                                       | 296 |
| Mehrgenerationen-Wohnprojekte à Unna de la UKBS et Neue Wohnformen Unna e.V.<br>.....               | 296 |
| Réflexion autour d’un cluster home porté par Southway à Manchester City .....                       | 298 |
| 1.1.2. Description de l’habitat participatif .....  | 299 |
| Quelle forme architecturale ?.....  | 300 |
| Qui sont les habitants ?.....   | 300 |
| Quelles difficultés rencontrées par le secteur de l’habitat social ?.....                           | 301 |
| La France, l’Allemagne et l’Angleterre : quel développement ?.....                                  | 301 |
| 1.1.3. Vision de la vieillesse : des jeunes seniors autonomes.....                                  | 302 |
| Des habitants avant d’être âgés.....  | 302 |
| De jeunes seniors autonomes : un atout pour le quartier.....  | 303 |
| 2. Des logements pour seniors autonomes .....   | 304 |
| 2.1. Les Logements familiaux adaptés .....  | 304 |
| 2.1.1. Exemples de logements familiaux adaptés issus du terrain .....                               | 304 |
| Stratégie de réhabilitation de DogeWo21 en Allemagne .....  | 304 |
| Stratégie d’adaptation d’un bailleur régional anglais Onward Housing Group.....                     | 306 |
| Le Label HSS® en soutien aux stratégies d’adaptation des bailleurs français.....                    | 306 |
| 2.1.2. Description des logements familiaux adaptés .....  | 307 |
| Quelle forme architecturale ?.....  | 307 |
| Qui sont les habitants ?.....   | 308 |
| Qui sont les acteurs de ces habitats ?.....   | 309 |
| La France, l’Allemagne et l’Angleterre : quel développement ?.....                                  | 309 |
| 2.1.3. Vision de la vieillesse : permettre aux locataires encore autonomes de rester à domicile     | 309 |
| Un maintien à domicile limité par les ressources du bailleur et des locataires .....                | 309 |
| Personnes autonomes, mais devant justifier d’une perte d’autonomie .....                            | 310 |
| Une amélioration du bâti .....  | 310 |



|        |  |     |
|--------|--|-----|
| 2.2.   | Des logements indépendants conçus pour un public vieillissant .....  | 310 |
| 2.2.1. | Exemples de logements indépendants conçus pour un public vieillissant issus du terrain 311                         |     |
|        | Bungalows.....   | 311 |
|        | Béguinages (social).....   | 312 |
| 2.2.2. | Vision de la vieillesse et des habitants : personnes âgées autonomes préventives 313                               |     |
|        | Logement adapté, mais nécessitant un déménagement.....   | 313 |
|        | Entre logement adapté à tous les âges de la vie et logement ciblé à destination des personnes vieillissantes ..... | 314 |
|        | Critère de sélection du public : âge et perte d'autonomie (contrôlé) .....   | 314 |
| 2.3.   | Des habitats intergénérationnels.....  | 314 |
| 2.3.1. | Exemples d'habitat intergénérationnel issus du terrain.....  | 315 |
|        | Résidence Les Maisons de Marianne .....  | 315 |
|        | Logement intergénérationnel : exemple de l'association génération et culture dans le Département du Nord.....      | 316 |
|        | Quartier intergénérationnel Lünen : Nachbarschaftliches Wohnen WBG .....   | 317 |
| 2.3.2. | Description de l'habitat intergénérationnel .....  | 319 |
|        | Un habitat, pour qui ? .....   | 319 |
|        | Qui intervient dans ces habitats ?.....  | 320 |
|        | Quelles difficultés de développement ? .....   | 320 |
|        | La France, l'Allemagne et l'Angleterre : quel développement ?.....   | 320 |
| 2.3.3. | Vision de la vieillesse et des habitants : La personne âgée comme catégorie sociale 321                            |     |
|        | Logement adapté contre l'isolement.....  | 321 |
|        | Une catégorie sociale : la personne âgée .....   | 321 |
| 3.     | Des logements pour seniors vieillissants en perte d'autonomie .....  | 322 |
| 3.1.   | Des habitats accompagnés .....   | 322 |
| 3.1.1. | Exemples d'habitat accompagnés issus des typologies nationales et du terrain 322                                   |     |
|        | Des modèles d'habitats français .....  | 323 |
|        | Résidence autonomie .....  | 323 |
|        | Habitat inclusif .....   | 323 |
|        | Hapa émergence à Valenciennes.....   | 324 |
|        | Des modèles d'habitats anglais.....  | 325 |
|        | Sheltered Homes.....   | 325 |
|        | Shetered housing scheme: Crompton Court,, Onward Home .....  | 326 |
|        | Des modèles d'habitats allemands .....   | 327 |
|        | Betreutes Wohnen ou Wohnen mit Servicen .....  | 327 |

|   |     |
|---|-----|
| Betreute Wohnen in Unna, UKBS .....   | 328 |
| 3.1.2. Description de l'habitat accompagné .....  | 329 |
| Qui sont les habitants ?.....   | 329 |
| Qui sont les acteurs de ces habitats ?.....   | 329 |
| Quelles sont les limites rencontrées par le secteur ? .....   | 330 |
| 3.1.3. Vision de la vieillesse et des habitants : Des personnes vulnérables qui vont perdre leur autonomie..... | 330 |
| Logement adapté, mais nécessitant un déménagement.....  | 330 |
| Une personne en perte d'autonomie (observée ou à venir) .....   | 331 |
| Personnes âgées destinataires du lien social et actrices d'offres à destination de leurs pairs.....             | 331 |
| 3.2. Habitats accompagnés et avec soin (ou care).....   | 331 |
| 3.2.1. Exemples d'habitat accompagnés et avec care issus des typologies nationales et du terrain .....          | 332 |
| Des modèles d'habitats anglais.....   | 332 |
| Extra Care .....  | 332 |
| Peachment Place, Burry, 6 town Housing.....   | 332 |
| Des modèles d'habitats allemands .....  | 334 |
| Pflege-WG .....   | 334 |
| PflegeWG du Sozialzentrum.....  | 334 |
| 3.2.2. Description d'habitat accompagné et avec <i>care</i> .....   | 335 |
| Qui sont les habitants ?.....   | 336 |
| Qui sont les acteurs de cet habitat ? .....   | 336 |
| La France, l'Allemagne et l'Angleterre : quel développement ?.....  | 336 |
| 3.2.3. Vision de la vieillesse et des habitants : Des personnes en perte d'autonomie. ....                      | 336 |
| Logement adapté mais nécessitant un déménagement.....   | 336 |
| Une personne en perte d'autonomie (observée ou à venir) à protéger .....  | 336 |
| Personnes âgées destinataires du lien social et actrices d'offres à destination de leurs pairs.....             | 337 |
| 3.3. Habitats médicalisés .....   | 337 |
| 3.3.1. Exemples d'habitats médicalisés issus du terrain.....  | 337 |
| EHPAD .....   | 338 |
| Maisons communautaires des Canonnières de l'AGDV.....   | 338 |
| 3.3.2. Description de la forme d'habitat à éviter .....   | 339 |
| Tout sauf l'habitat médicalisé .....  | 340 |
| 3.3.3. Vision de la vieillesse et des habitants : L'autre, la personne dépendante .....                         | 342 |
| Une personne dépendante ne pouvant pas rester dans l'habitat social.....  | 342 |
| Personnes vulnérables, plus autonomes, danger pour elles-mêmes et les autres : besoin de l'autre.....           | 342 |

|   |     |
|---|-----|
| L’habitat médicalisé : porte de sortie de la carrière résidentielle du logement social : ce qui permet au bailleur de rester bailleur généraliste ..... | 342 |
| 4. La vieillesse comme processus .....  | 342 |
| 4.1. L’habitat – quartier .....   | 342 |
| 4.1.1. Exemples d’habitat-quartier issus du terrain.....  | 342 |
| Des modèles d’habitats allemands .....  | 342 |
| Seniorenbüro à Nachbarschaftsagentur à Dortmund.....  | 343 |
| Le Bielefelder Modell ou modèle de Bielefeld.....   | 344 |
| Des modèles d’habitats anglais.....   | 344 |
| Southway Housing : Age friendly neighbourhoods.....   | 345 |
| 4.1.2. Description de l’habitat quartier.....   | 346 |
| Quelles formes architecturales et urbanisme nécessaires ? .....   | 347 |
| Qui sont les habitants ?.....   | 347 |
| Qui intervient au sein de ses habitats.....   | 348 |
| 4.1.3. Vision de la vieillesse et des habitants : Des citoyens des quartiers et une vieillesse acceptée .....   | 348 |
| Ageing in place à l’échelle du quartier.....  | 348 |
| Une personne en perte d’autonomie (observée ou à venir) .....   | 349 |
| Chapitre 8 : Une Définition du logement social adapté : entre adaptation technique du bâti, prévention et activation des locataires .....               | 352 |
| 1. Face aux habitants âgés : approches paternalistes, éducatives et interventionnistes.....   | 354 |
| 1.1. Une vision paternaliste des habitants : identifier un public vulnérable .....  | 355 |
| 1.1.1. « Nos seniors », un groupe à la vulnérabilité légitimée.....   | 355 |
| Solitude et isolement .....   | 355 |
| Un besoin de protection .....   | 356 |
| Une vulnérabilité reconnue et légitimisée.....  | 356 |
| 1.1.2. De « bons locataires » .....   | 357 |
| Le loyer en premier, « puis le pain et la culture » .....   | 357 |
| Un bon usage du logement pour une Gestion locative facilitée :.....   | 358 |
| Des garants de la tranquillité résidentielle .....  | 358 |
| Une ressource locale pour les bailleurs et les collectivités.....   | 358 |
| 1.1.3. L’âge, un facteur explicatif des comportements « déviants » .....  | 360 |
| Public spécifique et idéal-type du locataire du parc social.....  | 362 |
| 1.2. Une approche éducative : sensibiliser au bien vieillir et prévenir la perte d’autonomie  | 364 |
| 1.2.1. Les réponses du secteur à l’enjeu du vieillissement : prévention et Active ageing  | 365 |
| La prévention par l’adaptation du bâti .....  | 365 |

|   |     |
|---|-----|
| Des animations pour sensibiliser les habitants aux « risques » du vieillissement.....                   | 366 |
| Lutter pour une vieillesse active .....   | 366 |
| Lutter contre l'isolement .....   | 366 |
| 1.2.2. L'accompagnement des seniors : Une vulnérabilité qui limite la prévention ....                   | 367 |
| 1.3. Des stratégies d'activation : de destinataires de services à actrices de leur<br>vieillesse .....  | 368 |
| 1.3.1. La vision majoritaire : des personnes vulnérables destinataires d'un service....                 | 368 |
| 1.3.2. Une vision qui se développe dans le secteur : des locataires, clients de services<br>369         |     |
| 1.3.3. Une vision spécifique : Activer les personnes vieillissantes.....                                | 370 |
| Des personnes locataires-relais .....   | 371 |
| Améliorer sa situation et celle de ses pairs .....  | 371 |
| Des personnes qui co-construisent pour leurs pairs.....   | 372 |
| 2. Les normes de l'habitat social adapté .....  | 374 |
| 2.1. Un logement socialement adapté.....  | 374 |
| 2.1.1. Adéquation nécessaire entre la taille du ménage et celle du logement .....                       | 375 |
| 2.1.2. Adéquation nécessaire entre les ressources du ménage et le logement .....                        | 376 |
| 2.1.3. Adéquation nécessaire entre catégories sociales et habitat : les seniors .....                   | 377 |
| 2.2. Un logement techniquement adapté .....   | 378 |
| 2.2.1. Les critères techniques du logement adapté.....  | 378 |
| Les spécificités techniques du logement .....   | 378 |
| Le rôle des espaces communs.....  | 379 |
| Le rôle des espaces extérieurs .....  | 380 |
| 2.2.2. Possibilité de massification des travaux technique .....   | 382 |
| Planification des adaptations et travaux .....  | 382 |
| Réduction des coûts.....  | 382 |
| Création de marchés.....  | 383 |
| 2.2.3. Une offre technique qui s'adapte aux contraintes environnementales du bailleur<br>383            |     |
| Héritage d'un patrimoine existant .....   | 383 |
| Services, Habitat, Aménagement urbain pour pallier des contraintes locales.....                         | 384 |
| 2.2.4. La domotique : un intérêt différencié.....   | 385 |
| Des logements connectés .....   | 385 |
| Une tendance du futur.....  | 386 |
| 2.3. Adapter les habitants au logement social adapté .....  | 386 |
| 2.3.1. S'adapter aux spécificités du logement : s'adapter à de nouvelles pratiques de<br>l'habitat) 387 |     |
| 2.3.2. S'adapter à la gestion du bailleur.....  | 389 |

|  |     |
|--|-----|
| Des pratiques de gestion locative qui évoluent pour tous .....   | 389 |
| Un accompagnement social entre soutien et contrôle social .....  | 390 |
| 2.3.3. Une gestion locative différenciée en faveur des locataires âgés.....  | 391 |
| Une gestion locative spécifique : gestionnaires sur place et interlocuteurs attitrés .....                                   | 392 |
| Faire des exceptions pour les seniors .....  | 392 |
| Des exceptions sous conditions .....   | 393 |
| Les contraintes de gestionnaire-bailleur comme derniers critères .....   | 393 |
| Chapitre 9 : Les « services » pour s'adapter aux transformations du secteur.....   | 396 |
| 1. Comprendre le concept français de « service » par la comparaison européenne .....   | 399 |
| 1.1. Ce qui sert les missions de gestion et de construction du bailleur.....   | 400 |
| 1.1.1. Des « services » au service de l'amélioration et de la distinction du bâti .....                                      | 402 |
| Des « services » pour des logements différents .....   | 402 |
| Des « services » de construction d'espaces communs pour des habitats innovant.....   | 404 |
| Des « services » pour un aménagement urbain plus agréable .....  | 405 |
| 1.1.2. La mise à disposition d'équipements qui facilitent l'habiter .....  | 407 |
| La sécurité dans l'habitat : la téléassistance.....  | 407 |
| Des « services » pour une nouvelle mobilité .....  | 408 |
| 1.1.3. « Des services » d'accompagnement pour faciliter la gestion locative .....  | 409 |
| « Un service » de présence au sein des résidences .....  | 410 |
| Des « services » d'animation et de permanence : pour fidéliser les locataires et limiter<br>les comportements à risque ..... | 411 |
| Des « services » pour s'assurer le paiement des loyers.....  | 413 |
| « Services » de maintien à domicile.....   | 415 |
| 1.2. Le « service » est-il une innovation ?.....   | 416 |
| 1.2.1. Des nouveautés pour améliorer la qualité.....   | 416 |
| 1.2.2. Quelles limites aux nouveautés ? .....  | 417 |
| 1.2.3. Une nouvelle organisation .....   | 418 |
| 1.3. Des « services » à destination d'un public précis .....   | 418 |
| 1.3.1. Un groupe de locataires : les seniors .....   | 419 |
| 1.3.2. Les habitants âgés du quartier : une opportunité de développement.....  | 420 |
| 1.3.3. Les collectivités territoriales : des clients friands de nouvelles formes d'habitat<br>421                            |     |
| 1.3.4. Des entreprises privées : faire pour ou faciliter l'activité des acteurs<br>économiques locaux .....                  | 422 |
| Soutien aux entreprises et associations locales.....   | 422 |
| 1.3.5. Autres bailleurs sociaux : mutualisation des coûts.....   | 423 |
| 1.4. Quelle structuration pour un nouveau « service » ? .....  | 424 |
| 1.4.1. Des « services » développés en interne.....   | 424 |

|  |     |
|--|-----|
| Des « services » proposés par le groupe : mutualisation des coûts .....  | 425 |
| « Des services » proposés par une filiale : réduction des coûts .....  | 425 |
| 1.4.2. Des « services » proposés par des prestataires externes .....   | 426 |
| Des entreprises privées ou associations de confiance.....  | 426 |
| Les locataires : des clients privilégiés des partenaires commerciaux des bailleurs.....                                | 427 |
| Le rôle du bailleur : mettre en relation les prestataires et les locataires .....                                      | 428 |
| 1.4.3. Faire des locataires des prestataires de « services » .....   | 429 |
| 1.5. Des « services » qui dépendent de leur mode de financement .....  | 429 |
| 1.5.1. Des « services » payés par les locataires .....   | 430 |
| Des charges locatives supplémentaires et individuelles.....  | 430 |
| Des « services » financées par les aides à la personne.....  | 434 |
| Des « services » régis par un contrat indépendant du bail.....   | 435 |
| 1.5.2. Des « services » financés par des instruments de l'action publique .....  | 435 |
| Des « services » qui profitent des baisses de taxes et impôts sur les entreprises .....                                | 435 |
| 1.5.3. Des subventions publiques nationales ou locales pour financer les « services »                                  | 436 |
| 1.5.4. Appels à projets et subvention : <i>charity</i> et caisses de retraite.....                                     | 437 |
| 1.5.5. Réinvestissement des bénéfiques par les organismes et « services » .....  | 438 |
| 1.5.6. Des « services » pérennes à condition de réduire les coûts .....  | 442 |
| Une baisse des coûts salariaux qui rend les « services » possibles .....   | 442 |
| La suppression des taxes de transaction en interne : une source de financement pérenne et indépendante.....            | 443 |
| 2. D'innovation à institution de l'habitat social : le développement de formes d'habitat.....                          | 445 |
| 2.1. Une innovation hors du champ du logement social .....   | 446 |
| 2.1.1. Le rôle des pionniers .....   | 446 |
| Une nouveauté pour un territoire .....   | 446 |
| Des acteurs privés et publics qui s'engagent.....  | 447 |
| 2.1.2. Le rôle d'entremetteurs des collectivités territoriales .....   | 449 |
| Une mise à disposition de ressources.....  | 449 |
| 2.2. Des acteurs externes au secteur de l'habitat social qui poussent à l'adoption de nouvelles formes d'habitat ..... | 450 |
| 2.2.1. Des collectivités : traducteurs d'une innovation .....  | 450 |
| Développement de l'offre à travers des IAP incitatifs .....  | 450 |
| Un réseau local qui se professionnalise.....   | 451 |
| 2.2.2. L'État et les institutionnels : accélérer l'institutionnalisation d'une innovation                              | 452 |
| Des processus de standardisation par des IAP réglementaires .....  | 452 |
| Processus de standardisation par des IAP économiques et incitatifs.....  | 453 |
| 2.3. Une opportunité pour les bailleurs qui passe par une standardisation .....  | 454 |

|   |   |     |
|---|---|-----|
| 2.3.1.  | Des opportunités de développement pour les bailleurs .....  | 454 |
|   | Un secteur qui se restructure .....   | 454 |
|   | Une demande qui facilite la normalisation de l'offre d'habitat.....   | 455 |
| 2.3.2.  | Standardisation de l'habitat ou son adaptation au logement social .....                                       | 456 |
|   | Exemple du béguinage.....   | 456 |
|   | Exemple de l'habitat inclusif .....   | 457 |
| 2.3.3.  | La massification d'une offre d'habitat .....  | 458 |
| Chapitre 10 : Stratégies seniors : une segmentation pour éviter la sectorialisation ? ..... |   | 461 |
| 1.  | Différents types de segmentation du parc à destination des personnes vieillissantes.....                      | 463 |
| 1.1.  | Un parc réservé géré par une direction spécifique en Angleterre .....   | 465 |
| 1.1.1.  | Une mobilisation du bâti spécialisé .....   | 466 |
| 1.1.2.  | Des équipes dédiées à l'habitat des seniors .....   | 466 |
|   | Participation aux réseaux locaux des acteurs gérontologiques.....   | 468 |
|   | Une image plus fine de la vieillesse .....  | 468 |
|   | Certaines activités restent centralisées .....  | 469 |
|   | La peur de mélanger les équipes : la mise en concurrence des ressources .....                                 | 469 |
| 1.1.3.  | Constat tardif du vieillissement du parc familial généraliste.....  | 470 |
| 1.1.4.  | Transformation difficile d'un modèle standardisé et organisé.....   | 471 |
|   | De nouvelles formes d'habitat limitées .....  | 471 |
|   | Adaptation difficile aux nouveaux standards.....  | 473 |
| 1.2.  | En France et en Allemagne, des logements réservés, mais au sein d'un parc familial généraliste.....           | 474 |
| 1.2.1.  | Un parc spécifique senior limité et à la marge du secteur d'habitat social.....                               | 474 |
|   | Des bailleurs généralistes français anxieux :.....  | 474 |
|   | Des <i>Wohlfahrtsverbände</i> allemandes spécialisées dans l'accompagnement et l'hébergement des seniors..... | 476 |
| 1.2.2.  | Des modes d'habiter qui changent et interrogent les modèles de financement du secteur                         | 477 |
| 1.2.3.  | Des stratégies d'adaptation du parc pour en faciliter la gestion.....   | 479 |
|   | Les limites de l'adaptation à la demande .....  | 479 |
|   | Des adaptations qui nécessitent une analyse des besoins .....   | 480 |
|   | Des adaptations qui nécessitent d'être validées par l'organisme .....   | 480 |
|   | Le loyer final comme.....   | 481 |
|   | Des stratégies d'adaptation programmée : garder le contrôle sur le parc.....                                  | 482 |
|   | Analyse du Parc.....  | 482 |
|   | Réalisation des travaux .....   | 484 |
|   | Le loyer final comme condition de réalisation des travaux .....   | 485 |
| 1.2.4.  | Une hiérarchie des métiers en fonction des finances : le siège et les agences ..                              | 485 |

|   |  |     |
|---|--|-----|
| 1.2.5.  | Un sujet qui touche l'ensemble des services du bailleur.....   | 487 |
|   | Du logement spécifique pour continuer à construire.....  | 489 |
| 1.3.  | Des stratégies différentes qui se matérialisent à travers les services<br>d'accompagnement social des locataires vieillissants.....  | 490 |
| 1.3.1.  | Une action sociale spécialisée en Angleterre .....   | 490 |
| 1.3.2.  | Une action sociale spécialisée proposée par les travailleuses sociales généralistes<br>en France.....                                | 491 |
| 1.3.3.  | Une action sociale spécialisée puis ouverte à tous en Allemagne.....   | 492 |
|   | Conclusion intermédiaire.....  | 494 |
| 2.  | Le choix de la vieillesse comme stratégie de développement.....  | 494 |
| 2.1.  | Des habitats et « services » pour seniors en héritage .....  | 495 |
| 2.1.1.  | Des offres seniors : l'histoire des bailleurs .....  | 495 |
| 2.1.2.  | Des offres seniors : cadeaux des fusions et regroupements .....  | 495 |
| 2.1.3.  | Des offres seniors : symboles des liens avec les collectivités territoriales .....   | 496 |
| 2.1.4.  | Des offres seniors : des opportunités législatives passées .....   | 497 |
| 2.2.  | Les stratégies seniors : un sujet qui plait .....  | 498 |
| 2.2.1.  | Des offres pour de « bons locataires » .....   | 498 |
| 2.2.2.  | Des habitats pour de « bons administré » .....   | 499 |
| 2.3.  | Des directions d'organismes engagées et convaincues.....   | 499 |
| 2.3.1.  | L'adaptation des logements : un choix stratégique de développement .....   | 500 |
| 2.3.2.  | Des directeurs et directrices : un rôle de communicants .....  | 501 |
| 2.3.3.  | Un sujet qui passionne.....  | 502 |
| 2.4.  | Justifications économiques au développement de stratégies seniors .....  | 504 |
| 2.4.1.  | Une justification différente entre bailleurs municipaux et bailleurs coopératifs<br>allemands.....                                   | 504 |
| 2.4.2.  | Le réseau local gérontologique : entre soutien et limitation au développement<br>d'offres seniors .....                              | 506 |
| Chapitre 11 : Quand le maintien à domicile permet d'affirmer son rôle d'acteur généraliste de<br>l'habitat..... |  | 510 |
| 1.  | Le maintien à domicile ancre les bailleurs dans le champ de l'habitat .....  | 511 |
| 1.1.  | Des notions de « vieillir à domicile » et de logement adapté en fonction de stratégies<br>de gestionnaires et de constructeurs ..... | 513 |
| 1.1.1.  | L'adaptation des logements au vieillissement compatible avec le secteur du<br>logement social.....                                   | 513 |
|   | Des normes moins contraignantes que le logement pour personnes en situation de<br>handicap.....                                      | 513 |
| 1.1.2.  | Défense du maintien à domicile dans le logement « d'avant la vieillesse » par les<br>bailleurs gestionnaires .....                   | 514 |
| 1.1.3.  | Défense du dernier logement à la retraite par les bailleurs au parc diversifié... 516  |     |



|   |     |
|---|-----|
| Les stratégies seniors : une stratégie de construire en période de pénurie.....                           | 516 |
| 1.1.4.    Défense du parcours résidentiel par les bailleurs constructeurs .....                           | 517 |
| 1.2.    Un point de départ qui reste le lieu d’habitation .....   | 519 |
| 1.2.1.    Une gestion locative comme soutien à l’habitat : se différencier du <i>care</i> et de la santé  | 520 |
| Des nouvelles recrues qui ne sont toujours pas des soignants .....  | 520 |
| 1.2.2.    Un maintien à domicile qui s’appuie sur la technique.....                                       | 520 |
| Des logements adaptés pour rester le plus longtemps possible chez soi .....                               | 520 |
| Des résidences à proximité de services .....  | 521 |
| 1.3.    Habitat : un rôle préventif de la santé et du <i>care</i> .....                                   | 522 |
| 1.3.1.    Défendre une vision mixte du maintien à domicile : assumer les limites du logement social ..... | 522 |
| L’intervention du bailleur s’arrête à la porte de l’habitat .....   | 522 |
| Différence entre les termes anglais : <i>support, care, health</i> .....                                  | 523 |
| Le champ du maintien à domicile : reconnaissance des apports mutuels .....                                | 523 |
| 1.3.2.    Faciliter l’intervention des acteurs du <i>care</i> et de la santé.....                         | 524 |
| Des acteurs distincts .....   | 524 |
| Un logement qui facilite le travail du <i>care</i> .....  | 525 |
| Un logement qui facilite le travail du soin médical.....  | 526 |
| 1.3.3.    L’habitat comme gardien des problèmes de santé et de dépendance .....                           | 527 |
| Justifier les financements des caisses de retraite, des collectivités et de la NHS .....                  | 527 |
| 2.    Les valeurs du logement social généraliste .....  | 528 |
| 2.1.    Le logement comme droit universel .....   | 529 |
| 2.1.1.    Devoir moral : loger les plus pauvres dans des logements décents .....                          | 529 |
| Loger les plus pauvres.....   | 529 |
| Participer à l’amélioration de l’habitat .....  | 530 |
| 2.1.2.    Intégration à la société par le travail .....   | 531 |
| « Chercher ceux sur la lune » ou travailler sur l’employabilité des seniors .....                         | 531 |
| <i>Active ageing</i> et retour à l’emploi.....  | 532 |
| Participation à la société par l’habitat pour les personnes retraitées.....                               | 533 |
| 2.1.3.    La perte d’autonomie réinterroge la notion de priorité d’accès au logement... 533               |     |
| La perte d’autonomie : un accélérateur d’accès au logement ? .....  | 533 |
| Un critère de sélection pour l’accès à un produit rare .....  | 534 |
| Un équilibre de peuplement complexe .....   | 535 |
| 2.2.    Le maintien dans les lieux .....  | 535 |
| 2.2.1.    Logement à vie.....   | 536 |
| Le parc social : proposer des contrats de location longs .....  | 536 |

|   |     |
|---|-----|
| Les conditions d'adaptations de l'habitat : pouvoir rester ou devoir quitter le logement .....  | 536 |
| 2.2.2.    Changer de logement mais se maintenir dans le logement social .....   | 536 |
| Un secteur de l'habitat qui souhaite lutter contre la sous-occupation .....   | 537 |
| La baisse des aides individuelles pour libérer des logements .....  | 537 |
| 2.2.3.    Quand l'âge fait réapparaître le droit au logement.....   | 538 |
| 2.3.    La mixité et le vivre ensemble : valeur généraliste.....  | 538 |
| 2.3.1.    Mixité financière : mixité par le haut, respect des ratios .....  | 539 |
| 2.3.2.    Mixité par le « bas » : par le logement social .....  | 540 |
| 2.3.3.    Mixité intergénérationnelle : la solution pour les jeunes et les vieux.....   | 540 |
| 2.3.4.    Mixité autonomie-dépendance : les personnes actives garantes de l'habitat ...   | 541 |
| 2.3.5.    Mixité d'usages : de nouvelles activités et de nouveaux publics dans les quartiers d'habitat social grâce aux offres seniors..... | 542 |
| Conclusion de la deuxième partie.....   | 545 |
| Conclusion générale.....  | 547 |
| 1.    Différentes stratégies seniors pour différents types de bailleurs .....   | 547 |
| Des contextes nationaux différents .....  | 547 |
| Le contexte français : un habitat spécifique qui s'appuie sur les ressources générales des bailleurs.....                                   | 547 |
| Le contexte anglais : Des bailleurs spécialisés .....   | 548 |
| Le contexte allemand : des bailleurs propriétaires-gestionnaires d'un parc familial.....  | 548 |
| Trois types de stratégies seniors.....  | 548 |
| Un secteur généraliste ordinaire .....  | 549 |
| Un secteur généraliste raisonné .....   | 549 |
| Un secteur généraliste segmenté .....   | 550 |
| Standardisation, massification et adaptations locales .....   | 552 |
| Des bailleurs engagés pour le maintien à domicile .....   | 553 |
| 2.    Discussions .....   | 554 |
| 2.1.    Quelle généralisation possible .....  | 554 |
| Les Limites régionales des terrains .....   | 554 |
| Des stratégies seniors au sein des bailleurs, mais les autres ?.....  | 555 |
| Une vision restreinte de la vieillesse.....   | 556 |
| Les limites de la traduction et de l'écriture .....   | 557 |
| 2.2.    Les concepts mobilisés.....   | 557 |
| 3.    Et après ? : perspective de la recherche .....  | 559 |
| 4.    Que retenir ? : perspectives pour le secteur de l'habitat social français .....   | 560 |
| Bibliographie .....   | 563 |
| Ouvrages et articles scientifiques .....  | 563 |

|  |     |
|--|-----|
| Rapports, articles de journaux, sites internet et expositions : .....  | 584 |
| Données statistiques.....  | 590 |
| Textes juridiques.....   | 592 |
| Annexe .....   | 594 |
| Lettre de prise de contact.....  | 594 |
| 1. Lettres de prise de contact pour les acteurs français.....  | 594 |
| 2. Lettres de prise de contact pour les acteurs anglais.....   | 595 |
| 3. Lettres de prise de contact pour les acteurs allemands .....  | 596 |
| Guide d'entretien.....   | 598 |
| 1. Thématiques de l'entretien .....  | 598 |
| 2. Introduction de l'entretien .....   | 601 |
| 3. Guides détaillés en français par typologie d'acteurs .....  | 601 |
| 3.1. Services des politiques seniors des collectivités locales et Elus .....                                     | 601 |
| Territoire et vieillissement .....   | 601 |
| Public senior et logement social .....   | 602 |
| Les activités de bailleurs sociaux .....   | 602 |
| Territoire et logement social.....   | 603 |
| 3.2. Services des politiques habitats des collectivités territoriales + ELUS membre d'un CA<br>de bailleur ..... | 603 |
| Territoire et logement social.....   | 603 |
| Les activités de bailleurs sociaux .....   | 604 |
| Territoire et vieillissement .....   | 604 |
| Public senior et logement social .....   | 605 |
| 3.3. Services sociaux .....  | 606 |
| Territoires et vieillissement .....  | 606 |
| Public senior et logement social .....   | 606 |
| Territoire et logement social.....   | 607 |
| Les activités de bailleurs sociaux .....   | 607 |
| 3.4. Services de Santé .....   | 608 |
| Territoire et vieillissement.....  | 608 |
| Public senior et logement social .....   | 609 |
| Territoire et logement social.....   | 609 |
| Les activités de bailleurs sociaux .....   | 610 |
| 3.5. Représentants de la silver economy .....  | 610 |
| Territoire et vieillissement.....  | 610 |
| Public senior et logement social .....   | 611 |
| Territoire et logement social.....   | 612 |

|   |     |
|---|-----|
| Les activités de bailleurs sociaux .....  | 612 |
| 3.6. Représentants des collectifs de seniors .....                                  | 612 |
| Territoire et vieillissement .....  | 613 |
| Public senior et logement social .....  | 613 |
| Territoire et logement social.....  | 614 |
| Les activités de bailleurs sociaux .....  | 614 |
| 3.7. Bailleurs sociaux : Services + CA (représentant locataires, ELU, autres) ..... | 615 |
| Territoire et logement social.....  | 615 |
| Les activités de bailleurs sociaux .....  | 615 |
| Territoire et vieillissement .....  | 616 |
| Public senior et logement social .....  | 617 |
| 3.8. Représentants locataires .....   | 617 |
| Territoire et logement social.....  | 618 |
| Les activités de bailleurs sociaux .....  | 618 |
| Territoire et vieillissement .....  | 618 |
| Public senior et logement social .....  | 619 |
| 4. Exemple de guide d’entretiens allemands : Les bailleurs sociaux .....            | 620 |
| Einleitung .....  | 620 |
| Territoire et logement social – Sozialwohnung und Gebiet .....                      | 620 |
| Les activités de bailleurs sociaux – Aktivitäten des Sozialwohnungsbauträger .....  | 621 |
| Territoire et vieillissement – Lokale Alterung.....                                 | 622 |
| Public senior – logement social – Senioren und Sozialwohnungen.....                 | 622 |
| 5. Exemple de guide d’entretiens anglais : Les bailleurs sociaux .....              | 623 |
| introduction .....  | 623 |
| The activities of social housing organisations.....                                 | 623 |
| local territories and ageing .....  | 624 |
| elders and social housing.....  | 625 |
| Territory and social housing.....   | 625 |
| Tableaux de travail.....  | 627 |
| Tables des illustrations.....   | 634 |
| Table des figures .....   | 634 |
| Table des tableaux .....  | 636 |
| Table des matières .....  | 638 |