

16/01/2026

Rencontre du PIVER

Vieillissement dans l'habitat social:

la perception et les enjeux de bailleurs sociaux du
Département du Nord

Marion Ille-Roussel
Université de Lille

Laboratoire TVES

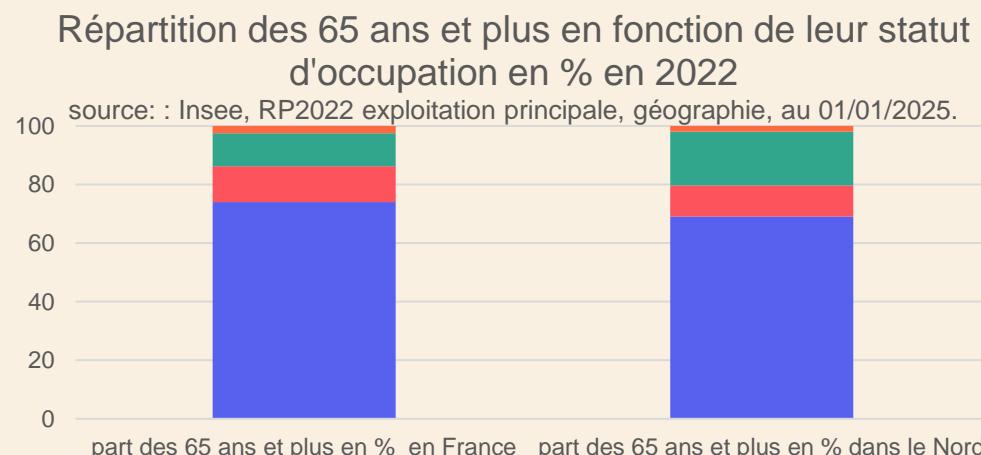
2 Marion.ille-roussel@univ-lille.fr

1. Contexte : vieillissement et habitat social dans le Département du Nord
2. Méthodologie et contexte de la recherche
3. Perceptions du vieillissement par les bailleurs sociaux : les étapes et les représentations
4. Les enjeux du vieillissement selon les bailleurs sociaux: Gérer les risques du métier et de la dépendance
5. Conclusion: positionnement des bailleurs phase au maintien à domicile

1. Contexte : vieillissement et habitat social

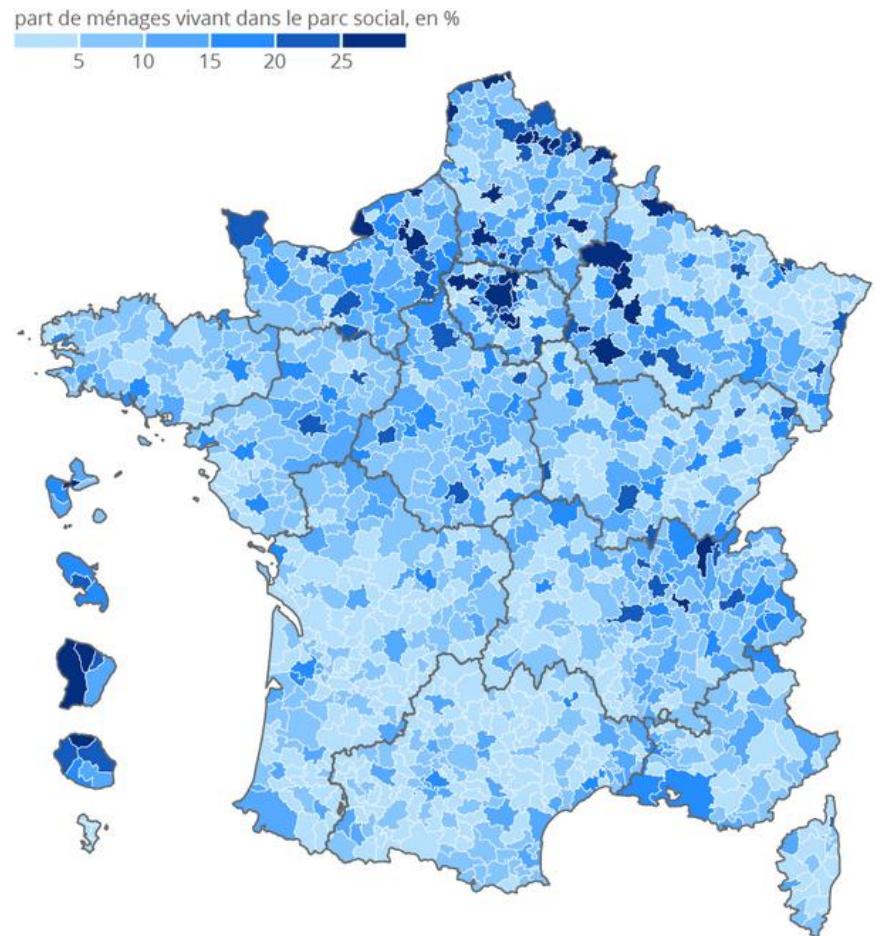
Vieillissement de la population dans le Nord et en France

Source : Insee, Omphale 2022, scénario central.	Part des 65 ans et plus en 2018	Projection 2050: part des 65 ans et plus
France	19,7%	27,3%
Nord (59)	16,7%	23,1%



4

Part des ménages vivant dans le parc social par EPCI en 2022



Lecture : En 2022, dans la métropole de Rouen Normandie, 29,5 % des ménages sont locataires d'un logement social.

Champ : France, ménages vivant dans un logement ordinaire.

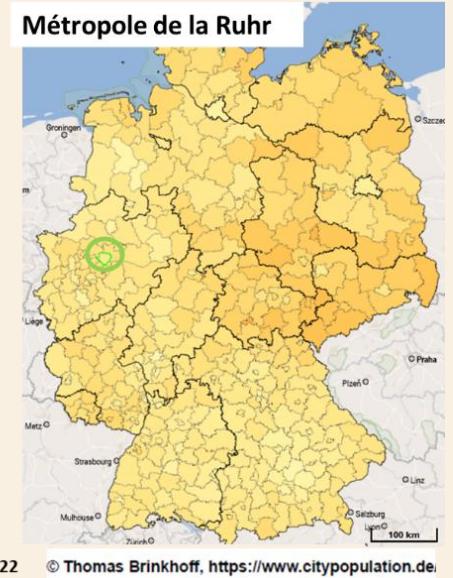
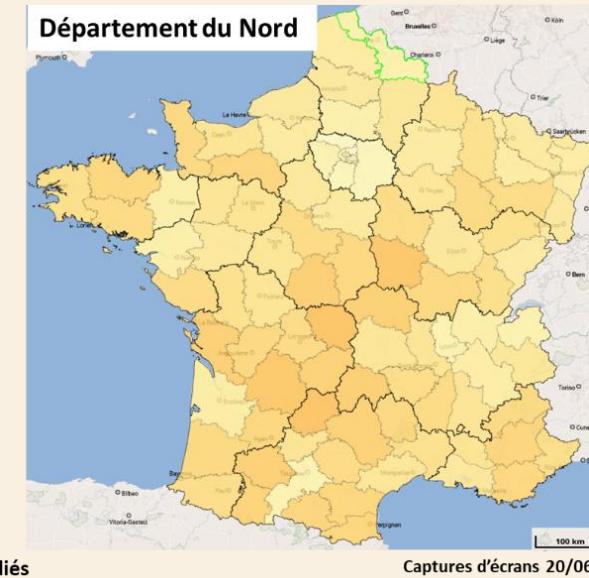
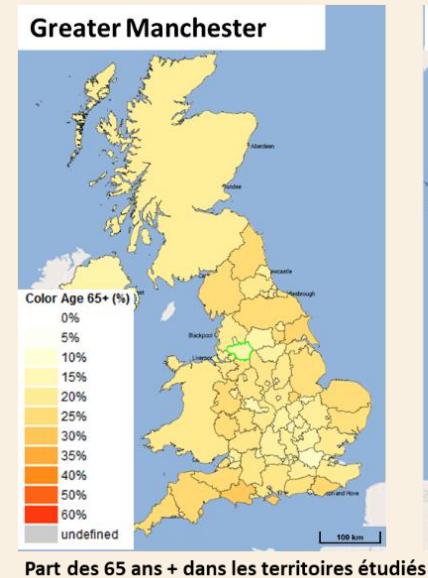
Source : Insee. Fidéli 2022.

https://www.insee.fr/fr/statistiques/8392029#graphique-figure1_radio1. visite 09/01/2026

Marion Ille-Roussel

2. Méthodologie et contexte de la recherche

- Thèse comparative sur les stratégies seniors des bailleurs sociaux en France, Allemagne et Angleterre
- 3 terrains d'étude:
 - Département du Nord,
 - Greater Manchester et
 - la Ruhr Metropole
- Contexte théorique: néo-institutionnalisme



2. Méthodologie et contexte de la recherche

Fiche d'identité des bailleurs français étudiés (en 2023)

Bailleurs	Nombre de logements	Nombre d'employés	Chiffre d'affaires en millions d'euros	Modèle juridique	Relation commune	Bailleur lié à un territoire	Service spécifique pour le public âgé
SA HLM Local - A	> 30 000	405	145 M d'euros	actionnaire(s) majoritaire(s)	partiellement fondée par une collectivité	oui : EPCI	non
OPH départemental - B	10711	>100	<= 50 M d'euros	pas d'actionnaires majoritaires	fondé par une collectivité	oui : départemental	poste dédié
SA HLM régional - C	> 50 000	>800	> 100 M d'euros	actionnaire (s) majoritaire(s)	actionnaires	oui : bassin minier	poste dédié
SA HLM -D	> 50 000	> 700	>100 M d'euros	entreprise publique	détenu par une collectivité	oui: département	non

Logement dans le Valenciennois
Intérêt pour la question du vieillissement

2. Méthodologie et contexte de la recherche

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'administration	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 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	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

Une grille d'entretien semi-directive:
 Questions portant sur les activités de bailleurs, les activités en lien avec le vieillissement et le secteur de la vieillesse

3. Perception du vieillissement par les bailleurs sociaux

Les étapes de la prise de conscience

- Du logement pour les personnes âgées dans l'habitat ordinaire dès les années 1960
- Des expérimentations d'habitats dédiés dans le parc social: foyers-logement, MARPA.... Dès les années 1970
- Enjeux du financement des services qui ne peuvent pas être lié à un bail d'habitation
- Année 2000 – (loi de tarification de la dépendance et creation des statuts d'EHPA et EHPAD en 1997) les hébergements pour personnes âgées sont soumis à de nouvelles normes qui inquiètent les bailleurs qui vendent leurs résidences
- Années 2000: **prise en compte du vieillissement des locataires du parc ordinaire/ familial :** études, programmes de rénovation...

3. Perception du vieillissement par les bailleurs sociaux

Perception des locataires âgés : **Des personnes vulnérables à protéger**

- “**nos seniors**”, “**nos âgés**”

Référence à des expériences personnelles, identification aux enjeux rencontrés

- **Des personnes victimes de solitude et d'isolement**

Responsable de l'animation sociale d'un bailleur français:

»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 »

- **Des capacités physiques et cognitives restreintes**
- **Des personnes à protéger et rassurer**

3. Perception du vieillissement par les bailleurs sociaux

Perception des locataires âgés : **Des bons locataires**

- **Bons payeurs**
- **Pas de troubles (de voisinage)/ exemplarité au travail**
- **Entretien du logement**
- **Gestion locative facilitée**
- **Bons administrés**

Le directeur de l'innovation sociale et de la construction d'un bailleur français: « 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? » »

3. Perception du vieillissement par les bailleurs sociaux

Perception des locataires âgés : **Des comportements déviants expliqués**

- **Des comportements deviants expliqués**

Responsable du développement social d'un bailleur français: « « [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 »

membre du CA et de la commission d'attribution d'un bailleur français: « Un homme se met à frapper sa femme à 70 ans c'est Alzheimer, faut pas chercher »

4. Les Enjeux du vieillissement selon les bailleurs: Gérer les risques du métier et la dépendance

- Les limites “du bon locataire” sont sa dépendance
- La dépendance des personnes représente un risque pour les activités de gestionnaire d’acteurs
- Besoin d’acteurs spécifiques – perte de la gestion directe
- Transformation du bâti – coûts et risques de vacances à la relocation
- Augmentation des risques de gestion locative
- “Sur-solicitation” et accompagnement à domicile qui ne rentrent pas dans leurs activités

5. Conclusion

- Les locataires âgés sont des locataires à soutenir avec une offre spécifique selon les acteurs car ils sont “de bons locataires” et c'est un “devoir moral” que d'accompagner ce public vulnérable
- Une vision assez simpliste et homogène de la vieillesse
- Des notions du vulnérable et de la dépendance ambiguës qui limitent et cadrent l'intervention des bailleurs à leurs activités d'acteurs de l'habitat :
- Des acteurs de l'habitat qui se positionnent en soutien aux acteurs du domicile, du soin et de la santé



Extrait de la bibliographie

- 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>.
- Bourgeois, Marine. 2017. « Tris et sélections des populations dans le logement social : une ethnographie comparée de trois villes françaises ». These de doctorat, Paris, Institut d'études politiques. <https://www.theses.fr/2017IEPP0011>.
- Bresson, Maryse. 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>.
- Castel, Robert. 1999. *Les métamorphoses de la question sociale: une chronique du salariat*. Folio 349. Paris: Gallimard.
- 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-
14es-pauvres--9782130531739-p-85.htm](https://www.cairn.info/la-societe-francaise-et-ses-pauvres--9782130531739-p-85.htm).