

## **Mémoire de fin d'études : Concevoir des lieux habités adaptés aux besoins des personnes âgées : étude des habitats partagés "Abbeyfield" en Wallonie**

**Auteur :** Guisse, Chloé

**Promoteur(s) :** Courtejoie, Fabienne

**Faculté :** Faculté d'Architecture

**Diplôme :** Master en architecture, à finalité spécialisée en art de bâtir et urbanisme

**Année académique :** 2024-2025

**URI/URL :** <http://hdl.handle.net/2268.2/24126>

---

### *Avertissement à l'attention des usagers :*

*Tous les documents placés en accès ouvert sur le site le site MatheO sont protégés par le droit d'auteur. Conformément aux principes énoncés par la "Budapest Open Access Initiative"(BOAI, 2002), l'utilisateur du site peut lire, télécharger, copier, transmettre, imprimer, chercher ou faire un lien vers le texte intégral de ces documents, les disséquer pour les indexer, s'en servir de données pour un logiciel, ou s'en servir à toute autre fin légale (ou prévue par la réglementation relative au droit d'auteur). Toute utilisation du document à des fins commerciales est strictement interdite.*

*Par ailleurs, l'utilisateur s'engage à respecter les droits moraux de l'auteur, principalement le droit à l'intégrité de l'oeuvre et le droit de paternité et ce dans toute utilisation que l'utilisateur entreprend. Ainsi, à titre d'exemple, lorsqu'il reproduira un document par extrait ou dans son intégralité, l'utilisateur citera de manière complète les sources telles que mentionnées ci-dessus. Toute utilisation non explicitement autorisée ci-avant (telle que par exemple, la modification du document ou son résumé) nécessite l'autorisation préalable et expresse des auteurs ou de leurs ayants droit.*

---



Université de Liège, Faculté d'Architecture

# CONCEVOIR DES LIEUX HABITÉS ADAPTÉS AUX BESOINS DES PERSONNES AGÉES :

ÉTUDE DES HABITATS PARTAGÉS « ABBEYFIELD » EN WALLONIE.

Travail de fin d'études présenté par Chloé Guisse en vue de l'obtention  
du grade de Master en Architecture

Sous la direction de Fabienne Courtejoie

Année 2024-2025



## Résumé

---

Ce travail de fin d'études s'intéresse à un enjeu majeur de notre société contemporaine : la transition démographique provoquée par le vieillissement de la population et la baisse du taux de fécondité.

Dans ce contexte, la question du logement des seniors prend une importance capitale. Cette recherche vise à mieux comprendre les réalités sociales liées aux personnes âgées, en explorant leurs besoins en matière de logement, d'équipements, de soins de santé et de liens sociaux.

L'étude porte plus particulièrement sur deux maisons Abbeyfield situées en Wallonie. Ce modèle, encore peu répandu en Belgique, constitue une alternative intéressante face à l'augmentation constante de la population âgée et aux solutions d'hébergement traditionnelles telles que les maisons de repos.

L'objectif est donc d'identifier les atouts et les limites du modèle Abbeyfield à travers l'analyse de deux cas spécifiques en Wallonie, l'un issu d'une rénovation, l'autre d'une construction neuve. Cette démarche permet également d'approfondir la connaissance des conditions de vie des résidents dans ce type d'habitat.

En conclusion, ce mémoire cherche à évaluer dans quelle mesure le modèle Abbeyfield pourrait constituer une réponse pertinente aux enjeux du logement des personnes âgées, en leur proposant une solution viable et adaptée à leurs besoins spécifiques.

## Usage de l'intelligence artificielle

---

L'intelligence artificielle a été mobilisée dans le cadre de ce travail essentiellement pour des tâches de reformulation et de correction linguistique. Elle a permis de réécrire certains passages afin d'en améliorer la clarté, la fluidité et la cohérence, tout en préservant le sens initial. Par ailleurs, l'IA a servi à repérer et corriger des erreurs d'orthographe ou de grammaire, contribuant ainsi à assurer une qualité rédactionnelle optimale. Bien que ponctuelle, cette aide a apporté un soutien linguistique précieux tout au long du processus d'écriture.

## Remerciements

---

Je tiens tout d'abord à exprimer ma sincère reconnaissance à Madame Fabienne Courtejoie, promotrice de ce travail de fin d'études et Doyenne de la faculté d'architecture de l'Université de Liège. Sa disponibilité, la richesse de ses connaissances ainsi que la clarté de ses conseils ont grandement contribué à l'élaboration de ce mémoire. Son accompagnement a été à la fois stimulant et précieux tout au long de ce parcours.

Je souhaite également remercier Monsieur Bernard Deffet et Madame Catherine Elsen, membres du jury, pour le temps précieux qu'ils ont consacré à la lecture de mon mémoire, ainsi que pour leurs encouragements et leur disponibilité.

Par ailleurs, je tiens à exprimer ma profonde gratitude à M. Jean-Louis Della Faille, Mme Marie-Thérèse Colle et M. Jean Galloy, qui m'ont généreusement consacré du temps lors de ces entretiens riches et instructifs. Je remercie également tous les habitants des deux maisons Abbeyfield étudiées, qui ont bien voulu partager leurs expériences et leur quotidien. Sans leur dévouement, leur bienveillance et l'intérêt porté à mon travail et à mon enquête, ce mémoire n'aurait pu voir le jour. Leur contribution a largement enrichi la qualité et la profondeur de cette recherche.

Je tiens aussi à remercier chaleureusement Marie-Françoise Boulanger et Géraldine Bourdon pour la transmission des documents et informations précieuses qu'elles m'ont fournies. Ces ressources ont constitué un appui essentiel à la rédaction de ce mémoire.

Enfin, je remercie du fond du cœur ma famille pour son soutien constant tout au long de ce travail. Une pensée particulière va à ma sœur Pauline, ainsi qu'à ma mère et mon père, pour leur patience, leurs encouragements et le temps qu'ils ont consacré à la relecture de ce mémoire. Leurs regards attentifs et bienveillants m'ont permis d'avancer avec confiance jusqu'à la finalisation de ce projet.

# SOMMAIRE

INTRODUCTION .....	9
1. Contexte .....	9
2. Objectifs de la recherche.....	11
3. Structure du mémoire .....	12
ÉTAT DE L'ART.....	14
1. Le vieillissement démographique .....	14
1.1 Définition.....	14
1.2. Belgique et vieillissement de la population.....	16
1.2.1 Espérance de vie.....	17
1.3. Besoins spécifiques .....	19
1.3.1. Etat de dépendance et autonomie.....	20
1.3.2. Santé et soins .....	21
1.3.3. Sécurité.....	23
1.3.4. Conclusion .....	24
2. Cadrage théorique sur l'éventail des lieux de vie .....	25
2.1. Le domicile en ménage privé .....	25
2.2. L'offre institutionnelle de l'hébergement pour personnes âgées .....	27
2.2.1. Les maisons de repos .....	27
2.2.2. Les maisons de soins .....	29
2.2.3. Les résidences services.....	29

2.3. L'offre innovante des cadres de vies.....	31
2.3.1. Habitat intergénérationnel .....	31
2.3.2. Habitat kangourou .....	32
2.3.3. Habitat groupé.....	33
3. Modèle Abbeyfield .....	37
3.1. Définition.....	37
3.2. Origine.....	38
3.3. Conception .....	40
3.4. Motivations .....	41
3.5. Critiques .....	43
3.6. Concepteurs .....	44
3.7. Conclusion.....	46
 APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE.....	 48
1. Analyse des cas d'études .....	49
1.1. Présentation des maisons.....	51
1.1.1. La maison Jean-Remacle de la Tour à Lixhe.....	51
1.1.2. La maison L'Eau Vive à Couthuin .....	53
1.2. Présentation des personnes interrogées .....	55
1.3. Analyse de l'habitat .....	60
1.3.1. Implantation et services à proximité .....	60
1.3.2. Organisation des espaces .....	68
1.3.2.1. Interface entre domaine public et collectif .....	68
1.3.2.2. Les espaces communs .....	76
1.3.2.3. Interface entre collectif et privé .....	80
1.3.2.4. Les espaces privés .....	85



1.3.3.	Qualités constructives .....	93
1.3.3.1.	Matériaux .....	93
1.3.3.2.	Isolant.....	98
1.3.3.3.	Orientation .....	102
1.3.4.	Accessibilité et ergonomie .....	104
2.	Regards croisés sur deux habitats Abbeyfield .....	110
2.1.	Comparaison des cas d'étude .....	111
2.2.	Les apports du modèle .....	115
2.3.	Les limites du modèle.....	117
2.4.	Perspectives : Le modèle Abbeyfield face aux défis du vieillissement.....	119
2.5.	Conclusion .....	121
SOURCES.....		122
1.	Références bibliographiques .....	122
2.	Table des figures.....	128
ANNEXES .....		131
1.	Table des annexes.....	131

# INTRODUCTION

## 1. Contexte

---

Ce travail de fin d'études s'intéresse à la problématique du logement pour seniors, en mettant l'accent sur le modèle « Abbeyfield », encore peu répandu en Wallonie. L'objectif est d'analyser les avantages et les limites de ce type d'habitat, qui constitue une alternative intéressante face à la croissance continue de la population vieillissante, et en comparaison avec des solutions plus institutionnelles comme les maisons de repos.

Le vieillissement de la population est un phénomène qui touche tous les pays occidentaux et a attiré une attention particulière au cours des dernières années. Dans de nombreux pays européens, la question de la prise en charge des personnes âgées et de leur logement est devenue une préoccupation centrale (Schaff et al., 2021). La Belgique compte actuellement environ 2,3 millions de personnes âgées de plus de 65 ans, ce qui représente près de 20 % de sa population. Selon le Bureau Fédéral du Plan, cette proportion atteindra 25 % d'ici 2050. Cette évolution est en grande partie attribuée à la génération du baby-boom qui quitte progressivement la population active (Belgique en bonne santé, 2024).

L'allongement de la durée de vie en bonne santé, couplé à une augmentation du nombre de personnes âgées, s'accompagne de changements culturels, économiques et familiaux profonds. Ces transformations soulèvent des questions cruciales sur la place que la société réserve aux aînés et sur les types de lieux de vie adaptés à leurs besoins (Charlot, Guffens, Le Bien Vieillir ASBL, 2006). Ainsi, la prise en charge des seniors devient un enjeu majeur, nécessitant d'éventuels ajustements dans les différentes structures d'accueil des personnes âgées.

Parmi les nombreux ajustements nécessaires pour accompagner le vieillissement de la population, l'architecture joue un rôle clé. En effet, il est indispensable de concevoir des logements adaptés aux besoins spécifiques des personnes âgées, tout en favorisant leur intégration sociale et leur bien-être au sein de la communauté (Kedzior, 2020). Historiquement, depuis le 20<sup>e</sup> siècle, une idéologie dominante prônait l'accueil des personnes âgées dans des environnements hygiénistes, institutionnels et hospitaliers (Elsen, Schaff, 2021).

Cependant, comme mentionné précédemment, en Belgique, 20 % de la population a plus de 65 ans, dont 92,4 % sont en bonne santé et autonomes. Cela invite à repenser l'architecture destinée aux seniors, en s'éloignant des approches traditionnelles pour privilégier des environnements plus domiciliaires et conviviaux (Elsen, Schaff, 2021).

Caroline Guffens, ex-directrice d'une maison de repos et cofondatrice de l'ASBL Le Bien Vieillir, affirme que la qualité du vieillissement en maison de repos laisse à désirer, mais rester chez soi n'est pas nécessairement la meilleure solution non plus, car les logements sont souvent mal adaptés et la personne peut ressentir un sentiment d'abandon (Charlot, Guffens, Le Bien Vieillir ASBL, 2006). Face à ces enjeux, de nouvelles formes d'habitat pour les seniors ont vu le jour. L'élargissement de l'offre résidentielle pour les personnes âgées s'explique non seulement par le vieillissement de la population, mais aussi par une quête croissante d'un « mieux-vivre » qui caractérise la société actuelle (Argoud, 2008).

Dans ce contexte, le modèle Abbeyfield se présente comme une alternative intéressante à examiner. Ce type d'habitat groupé est particulièrement adapté aux personnes d'âge mûr, autonomes et indépendantes. Il propose un cadre de vie où les habitants gèrent collectivement leur maison, tant sur le plan matériel que communautaire. Ce modèle d'habitat participatif favorise ainsi un équilibre entre vie privée, vie en groupe et interactions avec l'extérieur. Il combine autonomie, sécurité et vie collective, offrant une réponse alternative aux besoins des seniors (Abbeyfield Belgium, s.d.).

Ce travail se propose donc d'analyser en profondeur les conditions de vie dans ce type d'habitat, en étudiant deux exemples spécifiques en Wallonie, afin de mieux comprendre les clés de son fonctionnement et tenter d'identifier les freins à son développement.

## 2. Objectifs de la recherche

---

Cette recherche s'appuie sur l'analyse des enjeux sociaux actuels et prend en compte les besoins des personnes âgées en matière de logement, d'infrastructures, de soins de santé et de renforcement du lien social.

Ce travail examine ensuite, sous une perspective architecturale et sociologique, deux exemples spécifiques d'habitats Abbeyfield en Wallonie conçus pour les personnes âgées : l'un résultant d'une rénovation et l'autre d'une construction neuve. L'objectif est d'analyser les attentes des résidents sur divers aspects, tout en explorant les différences de conception entre ces deux modèles. Nous aborderons ainsi des questions liées à la qualité des espaces de vie, à la dimension sociale, ainsi qu'aux activités et services offerts par ces logements, qui participent au maintien de l'autonomie des habitants.

Cette recherche cherche également à identifier les divergences entre l'« espace conçu » par les concepteurs et l'« espace vécu » par les résidents du modèle « Abbeyfield ». En s'appuyant sur des interviews réalisées in situ et sur l'analyse de ces écarts, nous pourrions, d'une part, comprendre comment les habitants s'approprient leur environnement et, d'autre part, saisir les différences entre la vision planifiée et la réalité quotidienne.

Les avantages et les limites de ce type de logement sont ainsi mis en lumière, offrant une meilleure compréhension des opportunités et des pistes d'amélioration possibles.

### 3. Structure du mémoire

---

La première partie de ce travail est consacrée à l'état de l'art, avec pour objectif de contextualiser la société actuelle en examinant des thèmes liés au vieillissement démographique et à l'espérance de vie au sein de la population âgée. Cette analyse est essentielle pour comprendre les dynamiques qui influencent le logement des seniors. Un recensement des besoins spécifiques de cette population est ensuite indispensable pour concevoir des habitats adaptés à leurs attentes. Les thèmes abordés ont été sélectionnés en fonction des récurrences identifiées dans la littérature sur le vieillissement, afin de refléter au mieux les enjeux actuels.

L'exploration des différents types de logements pour personnes âgées permettra de mieux comprendre pourquoi certaines préfèrent le modèle Abbeyfield à d'autres solutions comme les maisons de repos ou le maintien à domicile. Ce modèle, qui constitue le cœur de ce travail, est approfondi en s'appuyant sur les connaissances existantes et en identifiant les aspects encore peu explorés. Cette analyse vise à définir les principes fondamentaux du modèle Abbeyfield, en se basant sur la littérature grise relative à ce type d'habitat.

La seconde partie de ce travail porte sur l'analyse des cas d'étude, qui est au centre de cette recherche. Elle vise à répondre à la question principale ainsi qu'à ses sous-questions en analysant deux cas d'étude concrets sur le terrain et en confrontant les résultats à ceux issus de la littérature. Dans le cadre spécifique de cette étude, qui se concentre sur les Abbeyfield en Belgique francophone, une approche quantitative n'est pas envisageable. Le nombre limité de cas disponibles et la courte durée d'observation ne permettent pas une analyse statistique fiable. C'est pourquoi cette recherche privilégie les témoignages des individus concernés pour enrichir la compréhension du phénomène.

Après une recherche préalable pour recenser les différentes maisons Abbeyfield dédiées aux seniors en Belgique, deux maisons situées en Wallonie ont été sélectionnées comme cas d'étude. Pour recueillir les données nécessaires, deux types d'informations sont collectées : des entretiens avec les représentants des maisons ; et des discussions de groupe avec les résidents des habitats Abbeyfield, à travers la méthode du focus group.

Les deux études de cas retenues, sont la Maison Jean-Remacle de la Tour à Lixhe-Visé, une rénovation, et la Maison de l'Eau Vive à Couthuin, une construction neuve.

Enfin, la dernière partie se concentre sur l'analyse des données recueillies sur le terrain, en soulignant les informations clés qui permettent de formuler des recommandations futures.

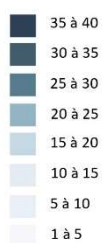
## 1. Le vieillissement démographique

### 1.1 Définition

Le « vieillissement démographique » ou « vieillissement d'une population » désigne une modification progressive de la structure par âge de cette population. L'augmentation de la proportion des personnes âgées (60 ans et plus) s'accompagne d'une diminution, d'abord de la proportion des enfants (moins de 15 ans), puis de la proportion des personnes en âge de travailler (de 15 à 59 ans) (Larousse, 2007).

Au cours de ces dernières décennies, l'Europe occidentale et l'Amérique du Nord ont subi d'importantes transformations démographiques, illustrant un vieillissement marqué de la population. Selon les projections de l'ONU, cette tendance se confirmera à l'échelle mondiale d'ici 2050 : le nombre de personnes âgées dépassera celui des enfants, avec une personne sur six ayant plus de 65 ans, contre une sur onze aujourd'hui. Ce phénomène sera particulièrement prononcé en Europe et en Amérique du Nord, qui resteront les régions les plus touchées par ce vieillissement. Dans ces régions, d'ici 2050, une personne sur quatre sera âgée d'au moins 65 ans (fig. 1) (OMS, 2024).

Fig. 1: Pourcentage de personnes âgées de 65 ans et plus en Europe (2020 et 2050) (OMS, 2024)



2020



2050

Dès les années 1960, l'allongement de l'espérance de vie des personnes âgées s'accompagne d'une amélioration notable de leur qualité de vie, marquant l'arrivée de nouvelles générations de retraités. Selon Grégoire (2016), cette période a vu l'émergence de la figure du « retraité actif », un phénomène qui s'est progressivement répandu au sein des classes moyennes en expansion. Ce changement a transformé non seulement l'état de santé des sexagénaires, mais aussi leur rôle au sein des générations, leurs ressources économiques et leur mode de vie (Bourdelaïs, 1995).

Un tournant significatif dans la définition des « personnes âgées » s'est produit avec le rapport Laroque de 1962, qui désignait cette catégorie comme les individus de 65 ans et plus. Cependant, ce rapport soulignait déjà que l'âge chronologique ne suffit pas à saisir la complexité des réalités vécues par cette population (Ennuyer, 2011). En effet, le vieillissement est un processus à la fois diffus et progressif, que plusieurs auteurs analysent en le divisant en trois temporalités principales (Schaff, 2024).

La première temporalité, correspondant à la première partie du troisième âge, regroupe les seniors dits « actifs », généralement en bonne santé et qui vivent un nouveau départ sans les contraintes liées à l'emploi, typiquement entre 65 et 75 ans. La deuxième temporalité concerne la seconde partie du troisième âge, où les seniors commencent à rencontrer des difficultés quotidiennes et des problèmes de santé plus fréquents, généralement entre 75 et 85 ans. Enfin, la troisième temporalité, le quatrième âge, inclut les personnes qui deviennent souvent dépendantes, à partir de 85 ans (Schaff, 2024). Bernard Ennuyer (2011), docteur en sociologie, souligne qu'au-delà de l'âge, il est essentiel de considérer des critères tels que la validité physique, l'état psychologique et l'autonomie pour élaborer des politiques sociales appropriées. La personne âgée est-elle définie exclusivement par son âge ou par d'autres facteurs également ? Réduire cette notion à un critère d'âge semble réducteur, quand la condition de certaines personnes de 80 ans peut parfois être « meilleure » que celle d'une personne de 60 ans (Ennuyer, 2011).

Sur un même territoire, la réalité du vieillissement englobe une grande diversité, non seulement en termes d'âge, mais également dans le niveau de dépendance et d'engagement social (Blasquie-Revol et al., 2018). Pourtant, l'âge reste souvent le principal critère retenu dans la littérature pour définir les « personnes âgées ».



La notion de « personne âgée » a profondément évolué au fil des siècles. En 1890, par exemple, l'espérance de vie était de 43 ans et 7 mois pour les hommes et de 46 ans et 8 mois pour les femmes, et il n'était pas rare de considérer qu'une personne de plus de 40 ans entrait dans la vieillesse. Cette perception a considérablement évolué aujourd'hui, au fur et à mesure que l'espérance de vie ne cessait d'augmenter (Ennuyer, 2011).

## 1.2. Belgique et vieillissement de la population

La Belgique connaît un vieillissement marqué de sa population. En Wallonie, les projections pour 2060 indiquent qu'une personne sur quatre sera âgée de 65 ans ou plus, et près d'une sur dix aura 80 ans ou plus. Cela représente plus d'un million de Wallons et Wallonnes pour la première catégorie et plus de 400 000 pour la seconde. Face aux défis engendrés par cette « révolution grise », il est crucial de réfléchir à l'évolution des dispositifs d'accompagnement pour les personnes âgées, et plus largement à la question du *bien vieillir* en Wallonie (Iweps, 2019).

Pour mieux comprendre ce vieillissement démographique, deux indicateurs clés méritent d'être analysés : le pourcentage de la population de plus de 65 ans et la structure d'âge en Wallonie. En Wallonie, selon les perspectives du Bureau fédéral du Plan, la part des 65 ans et plus devrait atteindre 28,3 % en 2071 contre 19,9 % en 2024. Cette observation est également valable pour la Belgique où le pourcentage de la population âgée de plus de 65 ans passerait de 20,03 % à 26,77 % en 2071. La part de personnes âgées augmenterait donc d'environ 9 % en Wallonie en moins de 50 ans (Iweps, 2025).

En Wallonie, la pyramide des âges pour la période allant de 2024 à 2071 garde des traces des bouleversements historiques passés (fig. 2). La baisse des naissances durant la Deuxième Guerre mondiale, suivie du baby-boom d'après-guerre jusqu'en 1964, a momentanément renforcé les classes d'âge inférieures. Cependant, le rétrécissement de la base s'est ensuite accentué, modifiant progressivement la forme de la pyramide en une structure en « meule de foin » avec une base étroite et un sommet plus large (Iweps, 2025).

Ce sommet, représentant les personnes âgées, continue de croître sous l'effet des avancées en longévité. Cette évolution, marquée par une base de plus en plus fine et un sommet de plus en plus large, annonce des changements significatifs dans la part des 20-64 ans, qui constituent la main-d'œuvre potentielle du marché du travail (Iweps, 2025).

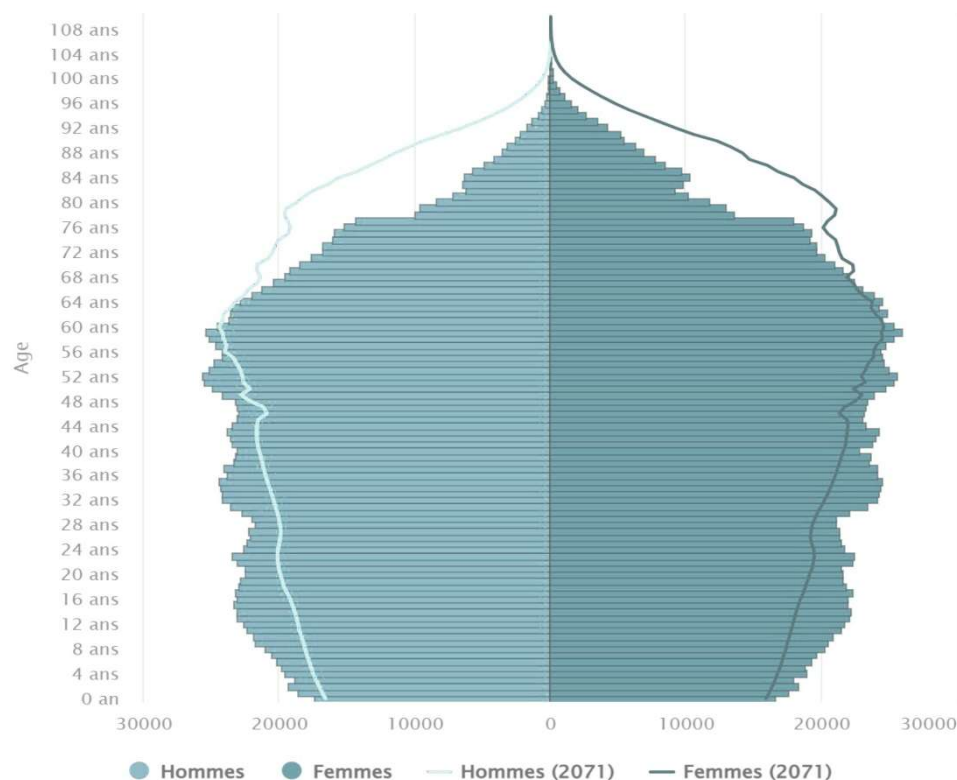


Fig. 2: Pyramide des âges en Wallonie (en chiffres absolus) (2024 et 2071) (IWEPS, 2025)

Avec ce vieillissement démographique croissant, la demande en logements adaptés pour les seniors et en diversification de l'offre s'intensifie. La création de nouveaux types d'habitats pour accueillir les personnes âgées, qu'elles soient autonomes ou dépendantes, offre l'occasion de repenser le cadre de vie pour cette partie de la population.

### 1.2.1 Espérance de vie

En examinant l'évolution de l'espérance de vie en Belgique, on constate une nette progression au fil des siècles. Comme mentionné précédemment, l'espérance de vie avoisinait les 40 ans en 1890 (Ennuyer, 2011). En 2023, elle atteint désormais 82,3 ans en Belgique, avec une différence notable entre les sexes : 84,3 ans pour les femmes (fig. 3) contre 80,2 ans pour les hommes (fig. 4). Pour la première fois, en 2023, l'espérance de vie masculine a franchi le cap des 80 ans. La progression a d'ailleurs été plus marquée chez les hommes que chez les femmes : entre 2000 et 2023, l'espérance de vie a augmenté de 5,6 ans pour les hommes et de 3,4 ans pour les femmes, réduisant ainsi l'écart entre les deux sexes (Belgique en bonne santé, 2024).

L'espérance de vie n'a cessé d'augmenter pendant des décennies, sauf en 2012 et en 2015, où une légère baisse a été observée. En 2020, en raison de la surmortalité causée par la COVID-19, l'espérance de vie a diminué de 1 an pour atteindre 80,8 ans. En 2022, on a observé une surmortalité de 5,1 % concentrée durant les vagues épidémiques de COVID-19, durant les périodes de chaleur et pendant les épidémies de grippe et bronchiolite. En 2023, l'espérance de vie a augmenté pour atteindre le niveau le plus élevé observé, au-dessus du niveau de 2019 (période pré-COVID) (Belgique en bonne santé, 2024).

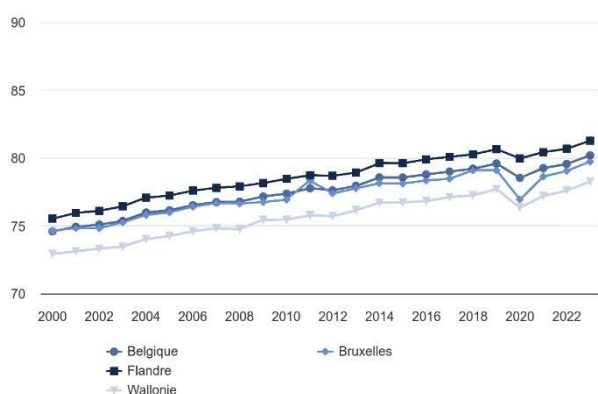


Fig. 3 : Espérance de vie à la naissance chez les hommes, Belgique et régions, 2000-2023 (Belgique en bonne santé, 2024)

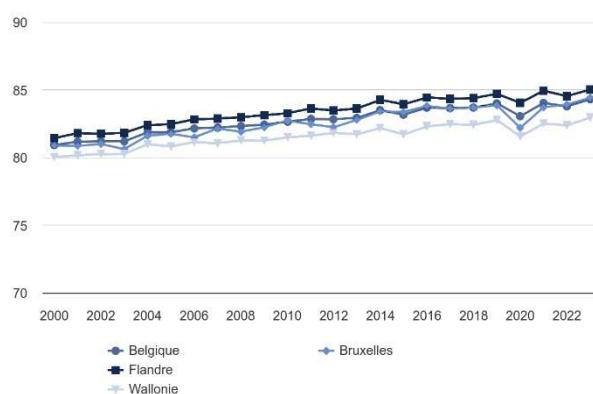


Fig. 4 : Espérance de vie à la naissance chez les femmes, Belgique et régions, 2000-2023 (Belgique en bonne santé, 2024)

La baisse de l'espérance de vie en 2020 a touché les hommes de manière plus marquée que les femmes. Cette différence résulte, en partie, de la fragilité biologique moindre des femmes, mais surtout de comportements et activités distincts. En effet, les hommes ont tendance à adopter des comportements plus risqués, à fumer davantage et à consommer plus d'alcool. Les femmes, de leur côté, sont généralement plus attentives à leur santé et consultent plus régulièrement les médecins. Cela conduit à une surmortalité masculine par rapport aux femmes pour l'ensemble des causes de décès (Pilson, Meslé, 2022).

Ainsi, cet allongement de la durée de vie s'accompagne non seulement d'une amélioration de la longévité, mais aussi d'une amélioration des conditions de vie et de l'autonomie des personnes âgées. Face à ces changements, il devient crucial de prévoir davantage de logements et de les adapter afin de répondre aux besoins actuels et futurs des personnes âgées, dont les attentes évoluent au rythme de la société.

### 1.3. Besoins spécifiques

Dans le cadre d'un vieillissement démographique en constante évolution, il est essentiel de s'interroger sur les besoins spécifiques associés au « bien vieillir ».

À la lumière des évolutions démographiques, médicales, sociétales et générationnelles qui ont eu lieu au cours du dernier siècle, il est nécessaire de réévaluer ce que signifie réellement « bien vieillir » à l'heure actuelle (Schaff, 2024). Ce concept englobe un ensemble de principes et de conceptions visant à créer des conditions favorables à un vieillissement satisfaisant et acceptable pour la société. Initialement perçu comme une invitation à adopter un vieillissement positif, le bien-vieillir est devenu une norme et une série d'injonctions (Bille, Martz, 2018). Cette idée évoque l'aspiration à vieillir tout en conservant l'enthousiasme des sociétés modernes pour la jeunesse. « En d'autres termes, bien vieillir, c'est vieillir jeune, vieillir sans être vieux. » (Bille, Martz, 2018, p. 85).

Pourtant, malgré cette volonté de bien vieillir, la littérature scientifique a surtout étudié les individus âgés, en négligeant souvent les environnements physiques et sociaux où ils évoluent. Cette approche a laissé peu de place à l'analyse des interactions entre les seniors et leur habitat (Futurage group, 2011). Or, il est de plus en plus reconnu que l'environnement physique joue un rôle essentiel dans la santé et la qualité de vie des personnes âgées (Baconnier-Baylet, Chaudet, Madoré, 2018), ce qui a conduit les politiques publiques à s'intéresser de près aux questions d'habitat dès les années 1960-1970 (Malevergne, 2011).

Dans ce contexte, une tendance nouvelle émerge, où certains seniors revendiquent un rôle actif dans la gestion de leur vieillissement, refusant de voir la vieillesse comme une simple fatalité (Argoud, 2011). Cette volonté d'autonomie marque un tournant dans leur prise en charge : les personnes âgées cherchent à préserver leur indépendance face aux institutions et aux familles, inventant leurs propres modalités d'accompagnement (Argoud, 2011). Ce désir d'autonomie est également étroitement lié à la satisfaction de besoins profonds, notamment celui de nouer des « relations signifiantes » pour se sentir reconnu et valorisé, éléments clés de leur qualité de vie (Grégoire, 2016).

Cependant, cette recherche de qualité de vie pose une question fondamentale : les besoins des seniors se réduisent-ils à des fonctions de base comme manger, dormir et se distraire, ou bien incluent-ils également des éléments affectifs et sociaux, comme le maintien de relations amicales ou la capacité d'accueillir famille et petits-enfants ? Avec l'âge, certains besoins se renforcent, notamment ceux liés à l'accès aux soins de santé, au suivi médical, à la sécurité et à la mobilité (Grégoire, 2016). Tous ces changements en cours et à venir auront ainsi des répercussions sur la manière d'envisager le « bien vieillir » et l'habitat du troisième âge, posant les bases de nouvelles perspectives pour les années à venir (Schaff et al., 2018).

### *1.3.1. Etat de dépendance et autonomie*

Aujourd'hui, l'augmentation de l'espérance de vie constitue certes un progrès, mais elle implique aussi des défis pour la santé publique, car vieillir en bonne santé n'est pas garanti pour tous. En effet, bien que les années de vie se soient allongées, elles ne sont pas toujours synonymes de santé, et avec l'avancée en âge, le risque de dépendance ou de perte d'autonomie, nécessitant alors un soutien pour accomplir les actes de la vie quotidienne, s'accroît considérablement (Brabant-Delannoy, 2019).

La question de la dépendance est complexe, et sa définition, telle que donnée par le Larousse (1977) « situation d'une personne qui dépend d'autrui » prend plusieurs sens. Le verbe « dépendre » évoque autant l'incapacité de réaliser des actions sans aide extérieure que l'appartenance ou la subordination à un tiers, cette dernière connotation soulignant une dimension de servitude (Ennuyer, 2013). Dans les années 1970, avec le développement de la gériatrie, cette notion de « dépendance » a progressivement évolué pour orienter les débats sur le vieillissement vers les thèmes des incapacités, du handicap et des maladies liées à l'âge (Ennuyer, 2003, 2013).

Pour décrire la dépendance, Rengot (2015) identifie trois critères essentiels : l'altération des fonctions physiques, sensorielles ou cognitives ; la réduction de la capacité à accomplir les activités de la vie quotidienne ; et la nécessité d'une aide extérieure. Ces critères montrent que la dépendance ne concerne pas seulement des limitations physiques, mais englobe également des aspects cognitifs et sensoriels, impactant profondément la vie quotidienne des seniors.

Néanmoins, Il est essentiel de souligner que l'avancée en âge ne rime pas systématiquement avec dépendance et limitations. En effet, Gilles Berrut (2015) rappelle que la dépendance ne touche qu'une faible proportion de seniors, et réduire la vieillesse à ce seul critère reviendrait à ignorer une large part des aînés qui demeurent pleinement autonomes. Des données récentes confirment d'ailleurs qu'avant 80 ans, la perte d'autonomie physique reste rare, touchant moins de 5 % de la population et ne devenant significative qu'à un âge plus avancé (Colin, 2001). Contrairement aux idées reçues qui associent vieillesse à handicap ou maladie, une majorité de jeunes seniors sont autonomes et profitent pleinement de leur quotidien (Déoux et al., 2011; Kedzior, 2011). Ce besoin d'aide, lorsqu'il se manifeste, marque souvent une transition vers la dépendance, mais n'affecte pas uniformément toutes les personnes âgées (Berrut, 2015).

### *1.3.2. Santé et soins*

Cette dépendance entraîne dans certains cas, la prise de soins de santé. Ces dernières années, la question des soins à offrir aux personnes âgées est devenue un sujet de débat social incontournable (Doucet, 2002). Cette évolution n'est pas sans fondement, car les systèmes de santé vont bientôt devoir faire face à un contexte en constante transformation. En effet, l'avenir de la santé sera principalement influencé par une forte augmentation des maladies chroniques et le vieillissement de la population, qui entraîneront d'importants changements épidémiologiques (Monod, 2018). Même en prenant en compte une éventuelle compression de la morbidité et une hausse de l'espérance de vie en bonne santé, les besoins en soins et en accompagnement risquent de croître de manière exponentielle (Monod, 2018).

Pour répondre à cette demande croissante, il est globalement attendu de devoir doubler les capacités de prise en charge des personnes âgées. Une étude belge sur les besoins médico-sociaux et sanitaires des seniors, projetée pour 2040, prévoit que la Belgique devra compter 124.000 professionnels de santé supplémentaires d'ici cette date, en plus des 600.000 déjà actifs. Selon les résultats de l'étude, la Wallonie devra recruter 42.000 professionnels de santé supplémentaires, tandis que la Flandre aura besoin de 74.000 travailleurs additionnels, et Bruxelles de 8.200 (Belga, 2024).

Selon les données de l'Enquête nationale de santé de 2018, reprises par l'IWEPS (2025) (fig. 5), une première observation notable se dégage : le pourcentage de Wallons ayant recours aux soins de santé augmente de manière significative avec l'âge. En particulier, les personnes de plus de 65 ans consultent plus fréquemment un médecin, et le taux d'hospitalisation progresse encore davantage chez les plus de 75 ans. Ces résultats mettent en lumière les défis futurs liés à la prise en charge de la population vieillissante.

			15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75+	Total	Belgique
Médecin généraliste ou un cabinet de médecins généralistes attitrés	93,9	Hommes	97	88	91	95	94	96	96	93	93
		Femmes	98	95	93	94	97	98	97	95	95
Contact avec un médecin généraliste au cours des douze derniers mois	80,6	Hommes	67	66	74	78	85	93	91	76	80
		Femmes	76	78	87	87	89	95	98	85	86
Contact avec un médecin spécialiste au cours des douze derniers mois	56,6	Hommes	39	30	44	50	56	67	72	48	48
		Femmes	59	74	69	70	68	69	73	65	62
Consommation de médicaments prescrits au cours des deux dernières semaines	52,3	Hommes	22	25	41	55	73	84	92	45	46
		Femmes	42	54	61	63	80	87	94	59	57
Hospitalisation au cours des 12 derniers mois	9,8	Hommes	9	7	12	11	14	13	26	10	10
		Femmes	6	8	6	10	12	10	25	9	11

Fig. 5 : Consommation de soins en pourcentage de la population wallonne par groupe et par sexe (IWEPS, 2018)

L'environnement extérieur peut représenter une menace pour la santé de nos aînés, particulièrement vulnérables aux effets du changement climatique, tels que les vagues de chaleur. En effet, le réchauffement climatique et la multiplication des périodes de chaleur extrême exposent les personnes de plus de 65 ans à des risques accrus, comme l'a tragiquement démontré la canicule de l'été 2003 en Europe, où de nombreux décès ont touché cette population (Augère-Granier & McEldowney, 2020). Cet événement marquant a conduit à associer les conséquences sanitaires des canicules à la crise des urgences hospitalières, devenant ainsi un symbole médiatique des difficultés structurelles de l'hôpital (Bungener, 2004).

### 1.3.3. Sécurité

La sécurité constitue un besoin fondamental pour les individus de tout âge, mais il tend à s'intensifier avec l'avancée en âge. En effet, l'insécurité, particulièrement chez les personnes âgées, attire souvent une forte attention médiatique, témoignant d'une prise de conscience collective de cette problématique (Rougier, 2016). Les seniors sont en effet confrontés à des risques perçus différemment par rapport au reste de la population. Par exemple, certains dangers spécifiques, comme les chutes, peuvent être négligés ou sous-estimés par les plus jeunes générations, ce qui complique le partage des espaces communs et la compréhension de ces enjeux intergénérationnels. Cet écart de perception montre l'importance de concevoir des espaces publics qui tiennent compte des besoins de sécurité des personnes âgées, notamment par des aménagements comme des cheminements piétons distincts et éloignés des voies de circulation, réduisant ainsi les risques d'accidents (Riom et al., 2015).

Les risques liés à l'environnement prennent une importance accrue avec la fragilité corporelle croissante due à l'âge. Des incidents autrefois anodins, comme une simple chute, peuvent devenir de véritables dangers lorsque les capacités physiques déclinent. La sociologie du vieillissement documente largement ce phénomène, en particulier les graves répercussions physiques des chutes pour les aînés, telles que les fractures du col du fémur, qui sont courantes et souvent lourdes de conséquences (Dargent-Molina et Cassou, 2008). Cette vulnérabilité contribue à renforcer un sentiment de crainte chez les personnes âgées, pleinement conscientes des risques que représentent ces incidents pour leur santé et leur autonomie (Riom et al., 2015). Ce besoin de sécurité incite souvent les seniors à choisir des logements spécifiques, tels que les centres d'accueil pour personnes âgées autonomes, où ils bénéficient de la proximité de soins de santé et d'une surveillance constante (Bacconier-Baylet, Chaudet, Madoré, 2018). Cet exemple illustre combien le besoin de sécurité influe sur les choix de logement des aînés.



### 1.3.4. Conclusion

L'augmentation de l'espérance de vie rend essentiel un regard approfondi sur le vieillissement, car les besoins des aînés vont bien au-delà des seuls aspects physiques. Les dimensions sociales et affectives, comme la sécurité, l'accès aux soins de santé, le maintien de l'autonomie et les relations sociales, sont tout aussi importantes. Cette prise de conscience permet à la société d'envisager un accompagnement plus adapté aux défis du vieillissement.

L'habitat est un élément central dans cette démarche, car il est étroitement lié aux problématiques qui peuvent affecter l'autonomie des aînés. Un logement inadapté au vieillissement, que ce soit d'un point de vue architectural, économique (comme un logement trop grand, mal isolé, coûteux à entretenir) ou social (par exemple un voisinage peu accueillant, un éloignement des commerces et l'absence de transports publics), peut aggraver ces risques et nuire à la qualité de vie des aînés (Labit, 2016). Ainsi, en intégrant l'habitat comme un élément clé de la prise en charge globale du vieillissement, la société peut mieux répondre aux besoins variés des personnes âgées.

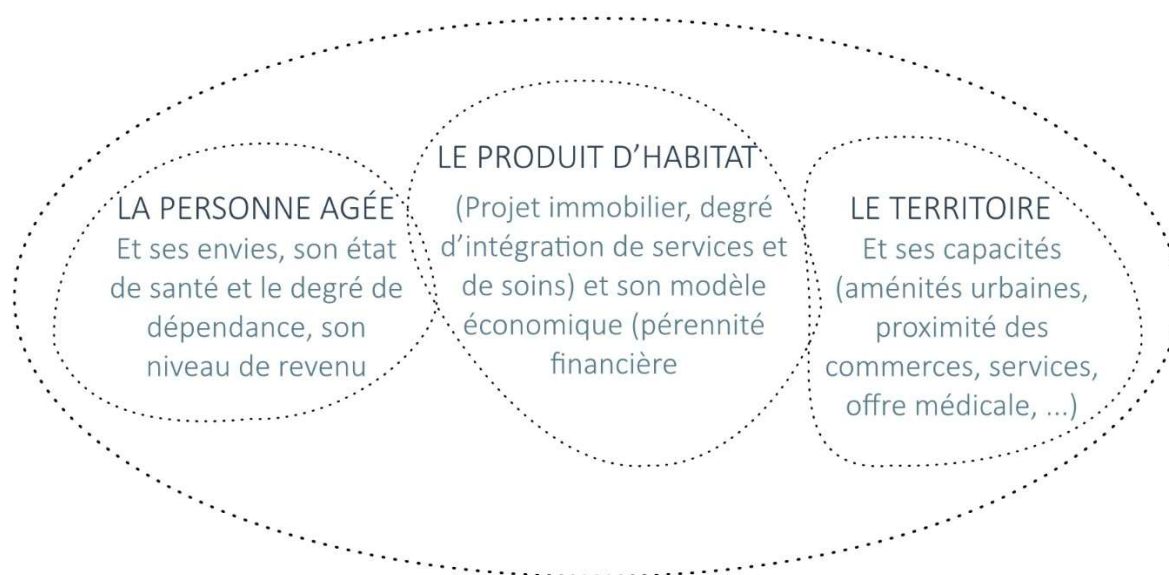


Fig. 6 : Trois approches pour un produit d'habitat adapté aux personnes âgées (Le Piolet, 2020)

## 2. Cadrage théorique sur l'éventail des lieux de vie

---

### 2.1. Le domicile en ménage privé

La volonté de vivre chez soi le plus longtemps possible est une aspiration partagée par la majorité des personnes âgées, en particulier en Europe de l'Ouest et en Belgique, où les études montrent un même constat (Schaff, 2024; Charlot, Guffens, Le Bien Vieillir ASBL, 2006). Ce désir repose sur des motivations profondes : la recherche de liberté, de confort, de bien-être et, dans une certaine mesure, la prise de risque (Dreyer, 2017).

En Belgique, les politiques publiques ont pris acte de cette demande croissante pour le maintien à domicile et ont orienté leurs actions en conséquence, notamment en Wallonie, où des plans spécifiques ont été mis en place pour favoriser cette option (SPW, 2024). Cette stratégie répond non seulement aux souhaits des seniors, mais elle s'avère aussi économiquement et démographiquement viable, étant donné le coût élevé et le nombre limité des structures d'accueil comme les maisons de repos, insuffisantes pour faire face à une population vieillissante en forte augmentation (Dagnies, 2016).

Dans cette optique, le gouvernement wallon a mis en place des mesures destinées à réserver les places en maison de repos aux personnes âgées les plus dépendantes, tout en renforçant les aides pour celles qui souhaitent rester à domicile. Afin de soutenir ce choix, des programmes d'adaptation des logements ont été développés pour garantir autonomie et sécurité (SPW, 2024).

Pour les personnes âgées de 60 à 80 ans, le maintien à domicile correspond autant à une volonté politique qu'à une préférence individuelle, particulièrement pour les propriétaires, qui représentent plus de 70 % des ménages dans cette tranche d'âge (Argoud, 2011). En effet, pour beaucoup d'entre eux, quitter leur domicile n'est envisagé qu'en dernier recours, les solutions d'hébergement collectif étant souvent perçues comme insatisfaisantes et impersonnelles (Argoud, 2011).

Cependant, malgré les initiatives en faveur du maintien à domicile, de nombreux défis persistent. Les logements actuels en Europe sont rarement adaptés aux besoins des personnes à mobilité réduite, et leur entretien peut devenir source de stress pour les habitants âgés (Dagnies, 2016). Par ailleurs, certains environnements résidentiels manquent de services de proximité, rendant difficiles des activités essentielles comme les courses pour les seniors ayant des difficultés de déplacement (Thomas et al., 2011). De plus, les habitations unifamiliales ne favorisent pas le maintien de liens sociaux, limitant ainsi les opportunités de soutien et d'échanges quotidiens (Mechkat, Bouldin, 2006).

Or, les personnes âgées peuvent être amenées, à un moment de leur vie, à rechercher un lieu de vie plus fonctionnel, proche de leurs proches ou encore plus sécurisant, voire à envisager une résidence en communauté ou en maison de repos. Ce parcours de mobilité résidentielle, qui accompagne souvent le vieillissement, invite à repenser la notion de chez-soi sous une forme renouvelée et porteuse de sens, adaptée aux réalités de cette étape de la vie (Dreyer, 2017).

## 2.2. L'offre institutionnelle de l'hébergement pour personnes âgées

### 2.2.1. Les maisons de repos

Bien que le maintien à domicile demeure l'option privilégiée par de nombreuses personnes âgées, cette solution devient de plus en plus difficile à soutenir lorsque l'état de santé se dégrade. En effet, les coûts et la charge de travail pour les aidants familiaux augmentent, rendant parfois cette option irréalisable (Charlot, Guffens, Le Bien Vieillir ASBL, 2006). Dans ce contexte, les maisons de repos représentent une alternative structurée pour les seniors nécessitant une aide continue. En Wallonie, ces établissements, régis par le décret de 1997, accueillent les personnes âgées de 60 ans et plus, leur offrant un hébergement permanent ainsi que des soins infirmiers et paramédicaux adaptés à leurs besoins (Charlot, Guffens, Le Bien Vieillir ASBL, 2006). En 2022, la Wallonie comptait 49 754 places en maison de repos, en augmentation de 2 226 depuis 2011, témoignant d'un effort continu pour répondre à la demande croissante (Wallonie santé, 2022).

Cependant, les maisons de repos traditionnelles suivent souvent un modèle médicalisé, rappelant l'environnement hospitalier, ce qui limite l'intimité des résidents et entrave leur sentiment d'être chez eux (Adam, Bonsang, Perelman, 2010). Cette approche, centrée sur les aspects médicaux, accentue l'association entre vieillesse, maladie et perte d'autonomie, plaçant les résidents dans un climat de dépendance qui érode progressivement leur indépendance et leur sentiment d'autonomie (Charlot, Guffens, Le Bien Vieillir ASBL, 2006).

De plus, ces établissements sont organisés autour des besoins du système de soins lui-même plutôt que de ceux des résidents. En effet, le personnel suit des directives hiérarchiques rigides, laissant peu de place à des adaptations individualisées pour chaque résident (Seaton, Edwards, 2011 ; Carson et al., 2015). Ce modèle de soins paternaliste privilégie l'efficacité des tâches à accomplir au détriment de la qualité de vie des résidents, renforçant ainsi une logique de protection qui peut parfois limiter leur autonomie personnelle (Argoud, 2008).

La demande en lits de soins résidentiels est amenée à augmenter significativement dans les années à venir, posant un défi pour les systèmes de santé. Pour répondre à cette tendance, il est essentiel de favoriser le maintien des personnes âgées autonomes dans leur environnement habituel afin de réserver les places en maison de repos aux individus véritablement dépendants (Belgique en bonne santé, 2024).

Actuellement, les maisons de repos accueillent encore de nombreuses personnes relativement autonomes ou légèrement dépendantes, pour lesquelles des alternatives adaptées pourraient être mieux appropriées. Malgré une réduction de cette proportion au fil des années (fig. 7), certains seniors se retrouvent en maison de repos faute de solutions adaptées à leurs besoins, qu'il s'agisse de soins de santé mentale ou d'hébergement social. Cela souligne l'importance de développer des services alternatifs, permettant une utilisation plus efficiente des places pour les personnes nécessitant des soins intensifs (Belgique en bonne santé, 2024).

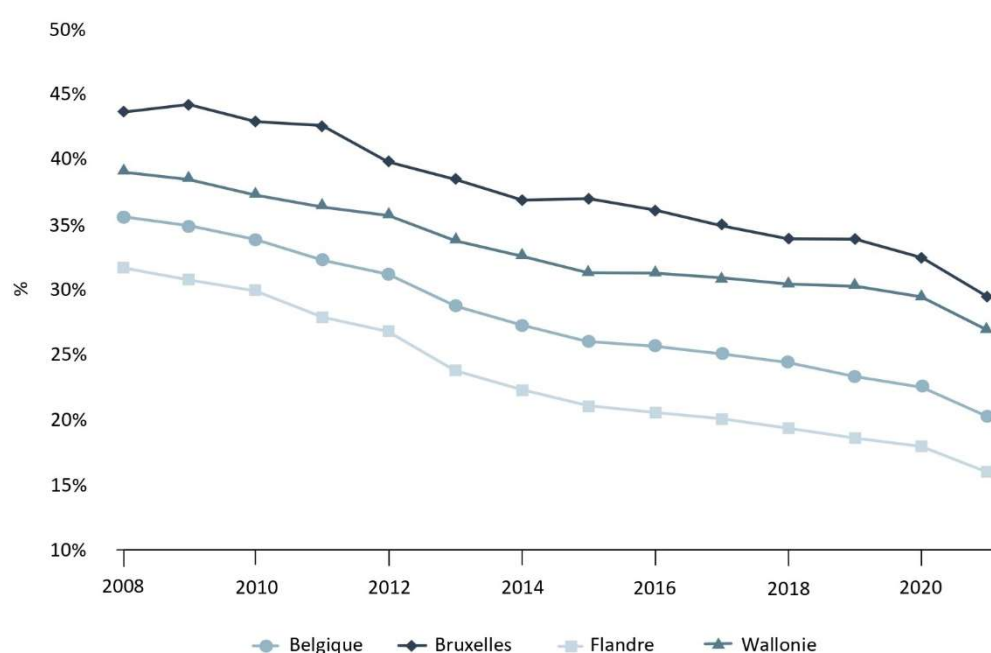


Fig. 7: Pourcentage de personnes indépendantes ou légèrement dépendantes dans les structures de soins résidentiels (Belgique en bonne santé, 2021).

Par ailleurs, bien que les maisons de repos puissent réduire l'isolement par la présence d'autres résidents et du personnel, elles ne suffisent pas toujours à pallier le sentiment de solitude. Les personnes âgées qui vivent en institution se retrouvent souvent éloignées de leurs familles et de leur milieu de vie habituel, ce qui peut créer un isolement émotionnel, même au sein de la collectivité. Les résidents qui n'ont pas choisi d'y entrer, mais y ont été « placés », ressentent particulièrement cette distance, d'où l'importance de distinguer entre un « placement » et une « entrée » en maison de repos (Van rompaey, 2003).

« Entrer » en maison de repos suppose d'impliquer autant que possible la personne âgée dans la décision, en respectant son ressenti et en tenant compte de l'impact émotionnel que cela engendre, pour elle comme pour sa famille. Cet accompagnement permet de transformer cette transition en une opportunité positive pour tous : les relations familiales peuvent se redéployer plus sereinement, libérées des lourdeurs et tensions qui entourent souvent les soins quotidiens à domicile (Van rompaey, 2003).

### *2.2.2. Les maisons de soins*

Les maisons de soins (MRS) sont des établissements conçus pour accueillir des personnes atteintes de maladies de longue durée dont le degré de dépendance empêche le maintien à domicile, sans toutefois nécessiter une hospitalisation. Ces structures prennent en charge des individus souvent très âgés, présentant des profils complexes qui nécessitent un accompagnement adapté à leurs pathologies spécifiques. Bien que les MRS puissent également accueillir des personnes de moins de 60 ans, leur principal objectif reste d'offrir des soins spécialisés à ceux qui en ont le plus besoin. Selon l'article 1er de l'annexe 1 de l'arrêté royal du 21 septembre 2004, ces patients ont besoin non seulement de soins médicaux généraux et infirmiers, mais également de soins paramédicaux, kinésithérapeutiques, ainsi que d'aide dans les activités quotidiennes (Charlot, Guffens, Le Bien Vieillir ASBL, 2006).

Les personnes dépendantes requièrent donc une combinaison d'assistance à la vie quotidienne et de soins médicaux, illustrant ainsi que leurs besoins relèvent d'un ensemble plus large de services sociaux et de santé. Il est crucial de souligner que ces besoins ne sont pas dissociables ; la prise en charge de la dépendance et la prise en charge médicale doivent s'opérer de manière concomitante pour garantir un accompagnement efficace (Assous, 2001).

### *2.2.3. Les résidences services*

Les places en maisons de repos (MR) ou maisons de repos et de soins (MRS) ne représentent pas les seules solutions pour garantir un vieillissement de la population dans des conditions de qualité et de sécurité. D'autres alternatives, comme les résidences-services, ont connu un développement significatif ces dernières années. En effet, le nombre de logements dans ces établissements a considérablement augmenté, passant de 1.646 dans 86 établissements en 2011 à 4.246 dans 191 établissements en 2022. Cela démontre un potentiel de développement encore considérable dans ce domaine (Wallonie santé, 2022).

Les résidences-services, parfois appelées « seniories » ou « seigneuries », sont encadrées par une législation spécifique qui les distingue des autres formes de logement. Ces établissements allient des caractéristiques du domicile privé à un cadre institutionnel. D'une part, ils proposent des logements privés tels que des studios ou des appartements, tout en étant soumis à des règles légales précises (Charlot, Guffens, Le Bien Vieillir asbl, 2006).

En ce sens, une résidence-services se définit comme un ou plusieurs bâtiments constituant un ensemble fonctionnel, géré par un organisme. Ce dernier, en contrepartie d'un paiement, offre des logements indépendants aux personnes âgées de 60 ans ou plus, permettant ainsi à ces résidents de mener une vie autonome. Par ailleurs, si les résidents le souhaitent, ils peuvent avoir accès à divers services qui répondent à leurs besoins. Ces résidences sont fréquemment rattachées à une maison de repos ou à une maison de repos et de soins, offrant ainsi des unités de logements individuels où les personnes âgées, qu'elles soient seules ou en couple, peuvent vivre de manière indépendante. En plus de cela, elles bénéficient de services communs tels que l'entretien des espaces partagés et un système d'appel d'urgence. Des services additionnels, comme l'entretien du linge ou la fourniture de repas chauds, peuvent également être proposés, enrichissant ainsi l'offre de soutien disponible pour les résidents (Charlot, Guffens, Le Bien Vieillir ASBL, 2006).

## 2.3. L'offre innovante des cadres de vies

Nous avons vu que, « l'habitat peut accroître la dépendance et l'isolement, ou, au contraire, être un puissant facteur de prévention » (Haut Comité pour le Logement des Personnes Défavorisées, p5, 2012). Partant de cette réalité désormais bien établie, des offres d'habitat alternatives au maintien à domicile se développent progressivement, car pour de nombreuses personnes âgées, le domicile traditionnel ne répond pas toujours aux exigences d'un vieillissement de qualité. Bien que cette offre alternative soit variée et encore peu étudiée, elle est souvent regroupée sous le terme d'« habitat intermédiaire ». Cependant, cette appellation peut induire en erreur, en laissant penser qu'il ne s'agit que d'une étape transitoire avant une entrée inévitable en Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes. Pourtant, la perte d'autonomie n'est pas une fatalité pour tous, et nombre de ces solutions d'habitat visent précisément à accompagner les personnes âgées dans des conditions de vie de qualité jusqu'à la fin de leur parcours (Labit, 2016). Anne Labit (2016) parle ainsi d'« offre innovante », c'est-à-dire d'une « réponse nouvelle à une situation sociale jugée insatisfaisante ».

### 2.3.1. Habitat intergénérationnel

Les habitats intergénérationnels adoptent aujourd'hui diverses formes, dont deux principales. La première consiste en un immeuble où deux appartements sont reliés : l'un est occupé par une personne âgée et l'autre par un jeune, favorisant ainsi une cohabitation enrichissante. La seconde forme est celle d'un immeuble plus classique conçu pour encourager une mixité générationnelle (Argoud, 2011). Depuis une vingtaine d'années, plusieurs modèles de ces habitats se sont développés. En dehors des configurations familiales traditionnelles, ils partagent comme caractéristique commune l'inclusion d'au moins une génération ayant atteint l'âge de la retraite (Némoz, 2017).

Par ailleurs, l'« habitat groupé intergénérationnel » se distingue par une planification réalisée par une collectivité ou un groupement privé, visant à loger jeunes et aînés dans un même espace. Ce modèle favorise les interactions entre générations par la mise en commun de certains espaces de vie, situés à proximité des unités résidentielles individuelles (Némoz, 2017).



La popularité de ces habitats trouve son origine dans le caractère souvent ségrégatif des structures d'accueil classiques pour personnes âgées, une séparation que celles-ci contestent parfois. En outre, en favorisant les échanges intergénérationnels, ces habitats contribuent à la mixité sociale et réduisent la spécialisation des lieux en fonction des âges, limitant ainsi les risques de communautarisme (Argoud, 2011).

### *2.3.2. Habitat kangourou*

Le « logement kangourou » est un concept d'origine québécoise, désormais implanté en Belgique. Ce terme fait référence à l'image protectrice de la poche du kangourou, dans laquelle le jeune trouve sécurité et confort (Charlot, Guffens, Le Bien Vieillir ASBL, 2006). Ce modèle consiste à ce qu'une personne âgée de 60 ans ou plus héberge, chez elle, des jeunes adultes, des familles ou d'autres individus, leur offrant des espaces privés au sein de son domicile, en échange d'un loyer modique défini par contrat (Némoz, 2017).

Dans la pratique, l'aménagement spatial de ces habitats facilite cette proximité tout en respectant l'intimité de chacun. La personne âgée occupe souvent le rez-de-chaussée, tandis qu'un jeune couple ou une famille s'installe dans une autre partie de la maison. En général, la personne âgée est propriétaire, et un contrat régit non seulement le loyer accessible mais aussi les conditions d'entraide (Charlot, Guffens, Le Bien Vieillir ASBL, 2006).

Ce dispositif permet aux seniors de rester chez eux plus longtemps en bénéficiant de la bienveillance de leurs cohabitants, tout en conservant leur environnement familial et leur quartier d'origine (Charlot, Guffens, Le Bien Vieillir ASBL, 2006).

Au-delà du soutien entre générations, ce type de logement peut aussi jouer un rôle important pour l'intégration des personnes immigrées. Les résidents plus âgés peuvent ainsi aider les nouveaux arrivants à s'intégrer dans le quartier, tandis que cette relation se fait réciproque : chacun devient à la fois aidant et aidé. Ce modèle est d'autant plus efficace dans des cultures où les personnes âgées occupent une place centrale dans la vie familiale. Il repose ainsi sur une dynamique triangulaire entre la personne âgée accueillante, la famille immigrée en tant que locataire, et une entraide qui se concrétise au quotidien (Charlot, Guffens, Le Bien Vieillir ASBL, 2006).

En Belgique, cependant, l'application de ce modèle varie selon les régions. En Flandre, un décret mis en place en 2012 fixe des conditions pour les logements kangourou, mais en Wallonie et à Bruxelles, aucune réglementation spécifique n'encadre encore ce type d'habitat, ce qui crée des incertitudes juridiques et administratives. Plusieurs obstacles freinent l'implantation de ce type de logement, notamment le permis de travaux, rarement délivré par les communes, l'augmentation du revenu cadastral et des complications liées au statut des résidents. En outre, les cohabitants ne sont pas considérés comme appartenant à la même famille sur le plan fiscal, ce qui entraîne des impacts négatifs sur les aides sociales, telles que les allocations d'études ou de chômage (Zimmo, 2023).

### 2.3.3. Habitat groupé

Aujourd'hui, la majorité des personnes âgées expriment le souhait de vieillir et de rester chez elles. Ce désir, amplifié par l'augmentation du capital social des nouvelles générations de retraités, rend l'entrée en institution collective de plus en plus difficile à accepter. Dans ce contexte, malgré les améliorations apportées aux maisons de retraite, celles-ci peinent à satisfaire cette aspiration à l'autonomie (Argoud, 2011).

Les nouvelles formes d'habitat pour personnes âgées s'éloignent donc volontairement du cadre institutionnel et médicosocial pour s'inscrire dans l'habitat ordinaire. Elles visent à préserver la liberté individuelle et se positionnent comme des alternatives aux structures collectives, répondant aux attentes des retraités actuels de manière plus respectueuse de leur autonomie (Argoud, 2011).

L'habitat groupé, bien qu'il ne soit pas spécifiquement destiné aux personnes âgées, est une notion complexe et variée, définie différemment en fonction des auteurs et des critères retenus. L'association *Le Bien Vieillir* (2006, p46) voit cet habitat comme « l'aboutissement de l'action concertée d'un petit groupe d'individus qui sont parvenus à façonner leur environnement immédiat à l'image de leur désir et cela, par un triple biais: l'action volontariste, l'action collective et l'action sur l'espace ». Cette vision met en avant l'appropriation volontaire et partagée d'un espace commun, adapté aux besoins de chacun.

Un autre point de vue est apporté par Ledent, qui se concentre davantage sur les formes de logement pour les personnes âgées en Belgique, et particulièrement sur l’habitat groupé participatif. Il introduit les notions d’habitat, qui valorise l’aspect privatif d’un logement dans lequel la personne « habite » plutôt qu’elle n’y « réside », et de groupé, qui suggère une communauté de résidents partageant une situation de vie similaire. À ces concepts, l’auteur ajoute celui de participatif, en insistant sur la diversité des interactions de groupe que permet cet habitat (Charlot, Guffens, Le Bien Vieillir ASBL, 2006). Ces éléments forment ainsi un cadre social et solidaire qui répond aux attentes d’individus désireux de s’impliquer dans leur cadre de vie.

Bien que la vie collective en soit un élément central, ce type de logement vise avant tout à préserver l’autonomie de chacun, en répondant aux besoins de soutien par la solidarité et l’entraide entre résidents, plutôt qu’en ayant recours aux services gérontologiques traditionnels (Argoud, 2011). Ce modèle reflète donc une volonté de s’éloigner des réponses institutionnelles au profit de liens de proximité. L’habitat groupé est ainsi perçu comme un « monde des possibles » qui réunit des valeurs partagées telles que la solidarité, l’écologie et l’entraide, donnant un sens fort à l’action collective (Beurthey, Costes, 2018).

Dans cette même optique, Carlson (1998), développe la notion de « petites unités de vie » plutôt que celle d’habitat groupé. Il décrit des « unités » marquées par leur petite taille, qui favorisent à la fois l’intimité d’un « chez-soi » et la sécurité d’un « chez-nous » partagé. Bien que les petites unités de vie reposent sur une philosophie différente, elles s’inscrivent dans la continuité des initiatives des années septante, qui cherchaient à améliorer les conditions de logement tout en préservant l’autonomie des personnes âgées (Argoud, 2008). Il insiste aussi sur le rôle des habitants et de leur entourage familial et professionnel dans la création de ce cadre de vie adapté. Ces unités de vie s’intègrent dynamiquement dans des environnements à échelle de quartier ou de village et se construisent autour d’un projet de vie commun, participant ainsi d’une logique communautaire et de solidarité renforcée (Charlot, Guffens, Le Bien Vieillir ASBL, 2006).

« Changer le regard sur la vieillesse », tel est donc aussi l'ingrédient essentiel des formules d'habitat considérées ici. On peut dès lors se demander pourquoi ces formes d'habitat n'ont pas encore obtenu de reconnaissance institutionnelle dans la récente loi sur l'Adaptation de la société au vieillissement. Bien que cette loi affiche l'ambition de « changer le regard sur la vieillesse », elle reste, en matière d'habitat, ancrée dans les solutions classiques de maintien à domicile et les formules intermédiaires, comme les logements-foyers ou les résidences services (Labit, 2016).

# LA DIVERSITÉ DES TYPOLOGIES D'HABITAT ADAPTÉES AUX PERSONNES AGÉES

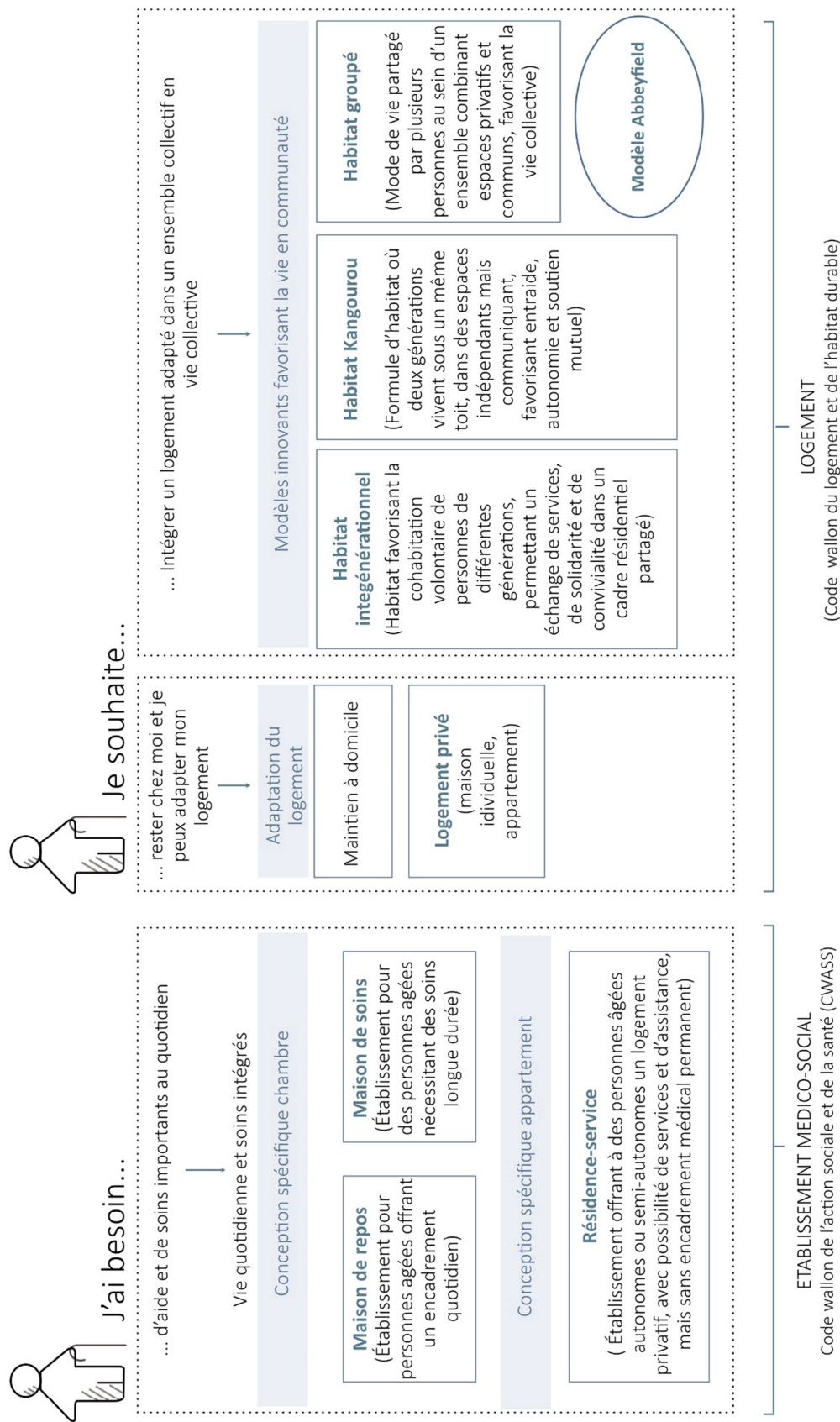


Fig. 8 : Synthèse des différentes formes d'habitat adaptées aux personnes âgées

## 3. Modèle Abbeyfield

---

### 3.1. Définition

Ce mémoire s'intéresse au modèle Abbeyfield, une forme d'habitat groupé développée par l'association Abbeyfield Belgium et destinée aux personnes d'âge mûr, encore autonomes et indépendantes. Ce concept propose un cadre de vie collectif et participatif, où les résidents s'impliquent activement dans l'organisation de leur quotidien. Il favorise un équilibre entre vie privée et vie commune, tout en renforçant les liens avec l'extérieur. Fondées sur un principe de cogestion, ces résidences attirent particulièrement des personnes âgées isolées, désireuses de retrouver une vie communautaire riche et stimulante (Abbeyfield Belgium, s.d.).

Ce modèle innovant combine les avantages d'un domicile privé avec ceux d'un hébergement collectif, permettant aux résidents de conserver leur statut de locataire tout en se sentant véritablement chez eux (Argoud, 2011). D'après Michel Grégoire, deux options en termes d'habitats sont possibles : le logement peut soit s'adapter aux besoins évolutifs des habitants, soit permettre une transition fluide vers un autre habitat sans perturbation majeure de l'univers de vie de la personne. Il estime ainsi que les maisons Abbeyfield représentent une alternative intéressante aux logements traditionnels pour personnes âgées (Grégoire, 2016).

Contrairement à d'autres solutions de logement pour seniors, l'habitat Abbeyfield repose sur l'autogestion et la liberté d'association, offrant des logements individuels sans inclure de services de soins. En cas de besoin médical, les résidents prennent eux-mêmes les dispositions nécessaires, préservant ainsi leur autonomie et leur intimité dans un cadre qui rappelle davantage une maison qu'une institution (Fanovard, 2014). De plus, la possibilité d'apporter leurs propres meubles renforce leur sentiment d'appartenance et de confort dans leur environnement (Grégoire, 2016).

Ce modèle favorise une vie sociale active et la solidarité au quotidien, avec une gestion partagée entre résidents et bénévoles, tout en maintenant l'indépendance de chacun (Grégoire, 2016). Le choix de ce type de résidence est souvent influencé par des éléments comme la proximité des proches et la qualité des services disponibles (Bacconier-Baylet, Chaudet, Madoré, 2018 ; Hallier-Nader, 2012). En Europe, ce concept est couramment désigné par le terme « cohousing », qui combine des espaces privatifs et une implication active des résidents dans la gestion de l'habitat (Labit, 2013).

Les maisons Abbeyfield sont également conçues pour être ouvertes sur l'extérieur, encourageant les résidents à participer à la vie du quartier et permettant aux voisins de s'impliquer dans des activités communes. Cette approche favorise l'inclusion et le sentiment d'appartenance à la communauté (Fanovard, 2014). Situées idéalement à proximité des transports et des commerces, elles facilitent l'intégration sociale et l'autonomie des résidents (Argoud, 2011).

Ce concept ne constitue pas une réponse unique au défi du logement des personnes âgées, il représente une option complémentaire intéressante pour les aînés autonomes qui recherchent un cadre de vie enrichissant et solidaire, sans nécessiter de tous les services d'une maison de repos (Grégoire, 2016).

### 3.2. Origine

Originaire d'Angleterre, le modèle Abbeyfield s'est implanté dans une quinzaine de pays, y compris en Belgique. Abbeyfield se présente comme une réponse à la situation préoccupante qui régnait en Angleterre après la Seconde Guerre mondiale, touchant particulièrement les jeunes seniors, les soldats démobilisés, les veuves de guerre, ainsi que les fonctionnaires et civils de retour des anciennes colonies britanniques devenues indépendantes... La précarité financière et le manque de logements étaient alors alarmants (Leroy, 2008).

Face à ce constat, Richard Carr-Gomm, colonel à la retraite, propose un modèle de logement groupé pour restaurer la dignité de ces personnes, en leur offrant un cadre de vie associant espace privé et vie collective, où chacun peut bénéficier du soutien mutuel et de l'aide de volontaires. En 1956, avec l'aide de quatre volontaires, il acquiert une maison sur Abbeyfield Road à Londres et y crée un premier habitat de ce type, donnant ainsi naissance au mouvement Abbeyfield, nommé d'après cette rue. Progressivement, d'autres maisons Abbeyfield sont créées, et le projet s'ouvre à des milieux sociaux variés, tout en se concentrant particulièrement sur les personnes âgées intéressées par ce mode de vie communautaire (Hal'âge, 2017).

L'idée fait rapidement écho dans les pays du Commonwealth, puis aux États-Unis, au Japon, en Afrique du Sud, ainsi qu'en Europe, notamment en Italie, aux Pays-Bas et en Belgique. Aujourd'hui, Abbeyfield International, dont le siège est à Londres, regroupe plus de 600 maisons réparties dans 9 pays et mobilise près de 10 000 volontaires (Hal'âge, 2017).

Le label Abbeyfield repose sur une charte qui met en avant les droits et le rôle des personnes âgées dans la société, en valorisant leur dignité, leur respect, leur autonomie, et la reconnaissance de leurs droits (Fanovard, 2014). En 1995, Mme Monique Verstraeten a introduit ce concept en Belgique avec la création de la maison Monticelli à Villers-la-Ville, une résidence aménagée dans un ancien couvent qui conserve son architecture d'origine tout en offrant des appartements privés (Charlot, Guffens, Le Bien Vieillir ASBL, 2006).

En 1996, l'association Abbeyfield Belgium a été fondée et est devenue membre de l'organisation internationale « Abbeyfield International ». Comme chaque association nationale, Abbeyfield Belgium a développé son projet en l'adaptant aux spécificités culturelles et aux besoins de la population locale, tout en respectant les principes de la charte Abbeyfield (Hal'âge, 2017).

Depuis, l'association a contribué à l'ouverture de onze maisons Abbeyfield en Belgique (fig. 9) (Fanovard, 2014), toutes inspirées du modèle Monticelli pour encourager une vie communautaire harmonieuse. Ce cadre de vie hybride offre aux résidents un équilibre entre leur besoin d'intimité et leur désir de solidarité (Leroy, 2008).





Fig. 9 : Maisons Abbeyfield recensées en Belgique (Abbeyfield Belgium, s.d.).

### 3.3. Conception

L'architecture des maisons Abbeyfield en Belgique se caractérise par une grande diversité. À ce jour, sept nouvelles maisons ont été construites, tandis que les autres sont aménagées dans des bâtiments anciens réhabilités, tels qu'une abbaye, un château ou des immeubles situés en centre-ville (Mettetal, Mandon, 2019).

Chaque maison est constituée d'un immeuble de taille moyenne comportant une dizaine d'appartements, chacun d'au moins 40 m<sup>2</sup>, auxquels s'ajoute une chambre d'amis. Le logement comprend une pièce de séjour, une chambre et une salle de bains. Les installations sanitaires et électroménagers de base sont fournis, mais les résidents apportent leurs propres meubles, permettant à chacun de personnaliser son espace de vie (Habiter autrement, 2023).

Les espaces communs incluent un salon avec vestiaire et toilettes, une petite salle de télévision lorsque l'espace le permet, une salle à manger, ainsi qu'une cuisine spacieuse pour stocker, préparer, et nettoyer après les repas communs (avec local à poubelles). Une buanderie équipée d'une machine à laver et d'un sèche-linge est également disponible. Ces espaces communautaires sont conçus pour accueillir des activités ouvertes aux visiteurs extérieurs, renforçant ainsi le lien avec la communauté environnante (Mettetal, Mandon, 2019).

### 3.4. Motivations

Les motivations pour intégrer une maison Abbeyfield se regroupent en cinq grandes catégories : la santé, la solitude ou le besoin de se rapprocher de la famille, un logement inadapté, un changement dans la composition familiale (comme la perte d'un conjoint ou le départ d'un proche), et enfin, l'attractivité des services et de l'environnement résidentiel (Bacconier-Baylet, Chaudet, Madoré, 2018). Ces motivations reflètent un désir commun de trouver un cadre de vie plus adapté et sécurisé, en lien avec l'aspiration à une vieillesse plus épanouie.

Dans cette perspective, rompre avec la solitude et l'isolement devient une motivation centrale, surtout pour les veufs et veuves vivant seuls après le départ de leurs enfants. Touchées par l'isolement, ces personnes trouvent dans l'habitat groupé une opportunité de renouer avec une vie sociale active (Labit, 2013). L'organisation même de l'habitat groupé crée un espace propice aux échanges quotidiens, offrant une réponse concrète aux défis de l'isolement (Charlot, Guffens, Le Bien Vieillir ASBL, 2006).

Parallèlement, la recherche de sécurité motive certains résidents, souvent soucieux de leur santé ou craignant un accident (chute, maladie, etc.), à choisir l'habitat groupé, qui leur apporte un sentiment de réassurance. Ce cadre collectif permet de compter sur le soutien bienveillant des autres en cas de besoin, tout en leur offrant la possibilité de soutenir à leur tour leurs voisins, incarnant ainsi l'idée de « vivre chez soi tout en vivant avec les autres » (Labit, 2016). Pour certains, cette recherche de sécurité répond également à un désir de s'éloigner d'une insécurité perçue dans leur ancien quartier (Charlot, Guffens, Le Bien Vieillir ASBL, 2006).

La sécurité et la diminution de la solitude vont de pair avec une aspiration à la liberté. Nombre de résidents souhaitent conserver leur autonomie dans un cadre collectif. Le mode de vie communautaire attire certains, notamment ceux désireux de s'investir dans un projet commun avec d'autres résidents, particulièrement ceux impliqués dans la création de tels habitats. Cette combinaison d'autonomie et d'engagement collectif reflète un désir de préserver son indépendance tout en jouissant d'une vie sociale enrichissante (Charlot, Guffens, Le Bien Vieillir ASBL, 2006).

De plus, l'idée de quitter son domicile familial est souvent motivée par des contraintes matérielles : avec l'âge, l'entretien d'une maison, les escaliers et le jardinage deviennent plus difficiles. Parfois, des médecins conseillent à leurs patients de chercher des logements mieux adaptés, en cas de risques trop élevés, facilitant ainsi la transition vers un habitat groupé qui réduit les contraintes tout en offrant un environnement sécurisé (Charlot, Guffens, Le Bien Vieillir ASBL, 2006).

Pour d'autres, l'entrée en habitat groupé découle d'une anticipation du vieillissement. Bien qu'ils bénéficient d'un certain confort matériel, certains résidents redoutent de devenir un fardeau pour leurs enfants ou, en l'absence de famille, de dépendre de personnes étrangères. En optant pour un logement autogéré, ils envisagent leur vieillesse dans un contexte de solidarité, sans peser sur leur entourage (Charlot, Guffens, Le Bien Vieillir ASBL, 2006).

L'environnement extérieur influence également le cadre de vie des seniors. En effet, les possibilités de sorties, la proximité des commerces et la qualité du quartier contribuent à un vieillissement harmonieux. Ces espaces, appelés « territoires du bien vieillir » ou « espaces capacitants », permettent aux résidents de rester actifs et engagés dans leur quartier (Baconnier-Baylet, Chaudet, Madoré, 2018). La proximité des services et commerces, quelle que soit la forme d'habitat, reste un critère apprécié (Baconnier-Baylet, Chaudet, Madoré, 2018 ; Hallier-Nader, 2012).

En somme, l'habitat groupé se distingue par sa flexibilité et sa capacité d'autogestion, permettant aux résidents de moduler les moments privés et partagés selon leurs besoins. Cette diversité de modes de vie assure une meilleure adéquation entre l'habitat et les attentes de ses occupants, répondant ainsi aux aspirations d'une vieillesse sereine et dynamique (Charlot, Guffens, Le Bien Vieillir ASBL, 2006).

### 3.5. Critiques

Bien que la vie collective soit l'une des principales motivations pour intégrer ce type de logement, des recherches menées par Anne Labit (2016) révèlent que la cohabitation peut parfois engendrer des conflits. Ces tensions naissent autant de visions divergentes du projet résidentiel entre habitants (concernant l'aménagement et l'usage des espaces communs, la répartition entre vie collective et vie privée, etc.) que de désaccords de voisinage plus courants (bruit, rangement des espaces partagés, différences de rythmes de vie, etc.). Dans certains cas, ces conflits deviennent si pesants que certains résidents choisissent de se retirer de la vie collective, voire remettent en question le projet lui-même (Labit, 2016).

Une étude secondaire de l'ASBL « Le Bien Vieillir » rapporte également que certains résidents ont éprouvé des difficultés à maintenir leur vie privée, leurs choix d'activités et leurs relations extérieures, tant les exigences de leur nouvel habitat demandaient d'énergie et d'engagement. Trouver un équilibre entre vie collective (sans y être ni trop impliqué ni trop distant) et vie privée s'avère parfois délicat (Charlot, Guffens, Le Bien Vieillir ASBL, 2006).

Toujours selon cette étude, les activités privées des résidents sont très variées et dépendent du parcours de chacun avant d'intégrer le groupe, prolongeant souvent une continuité de vie. Cependant, certains résidents ont ressenti la nécessité de réduire le nombre et l'importance de leurs activités depuis leur arrivée dans le logement collectif, surtout ceux qui recherchent un haut niveau d'autogestion. Pour ces derniers, il semble particulièrement difficile de maintenir leurs anciens loisirs (Charlot, Guffens, Le Bien Vieillir ASBL, 2006).

Par ailleurs, on peut se demander si ce modèle de logement ne traduit pas une tentative de « libérer » la société de la présence des personnes âgées dans la vie sociale quotidienne. La création de logements exclusivement réservés aux seniors pose ainsi une question cruciale : « Est-ce un moyen de reléguer les personnes âgées à des espaces spécifiques, les éloignant de la société active jusqu'à la fin de leur vie ? ». Cette question prend d'autant plus de poids que, selon Adam et al. (2017, p390), l'âgisme, défini comme « toutes les formes de discrimination, de ségrégation ou de mépris fondées sur l'âge », est aujourd'hui la première forme de discrimination dans notre société, surpassant celles liées au sexe, à l'origine ethnique ou à la religion (Adam, et al., 2017).

### 3.6. Concepteurs

Il est de plus en plus reconnu que la profession d'architecte peut jouer un rôle crucial dans l'amélioration de la santé et du bien-être des personnes âgées grâce à des espaces mieux conçus (Marsh et al., 2020). Cependant, les chercheurs et praticiens en architecture sont encore peu présents dans les études et interventions portant sur l'habitat et les soins destinés aux aînés (Després et al., 2017). Ils se montrent également mal préparés à concevoir des projets qui prennent en compte la multiplicité des besoins des usagers seniors (Chrysikou et al., 2016). Une des grandes difficultés réside dans la traduction des résultats de recherche en pratiques concrètes : il est essentiel de se demander comment concevoir des espaces architecturaux dans les habitations partagées, en tenant compte de ces multiples dimensions et besoins.

Les architectes engagés dans des projets d'habitat alternatif jouent souvent un rôle militant, se montrant bien plus impliqués que dans les projets conventionnels. Certains d'entre eux se spécialisent dans le logement collectif social, qui inclut des résidences pour étudiants, jeunes travailleurs, migrants ou maisons de retraite. Leur objectif est de concilier qualité architecturale et contraintes budgétaires, tout en tenant compte des perceptions et des pratiques des habitants. Cette volonté de répondre aux besoins des usagers ouvre la voie à une seconde catégorie d'architectes qui se concentre sur l'élaboration de projets urbains au sein de processus participatifs, renforçant ainsi le lien entre architecture et communauté (Biau, 2012).

Cette dynamique participative est particulièrement évidente chez les architectes qui ont œuvré dans le domaine de l'habitat autogéré ou participatif durant les années 1970 et 1980. Ils ont collaboré avec des organismes de logement social innovants et organisé des ateliers publics pour impliquer les futurs résidents dans le processus de conception. De plus, les initiatives actuelles de démocratie participative pourraient favoriser l'émergence d'un nouveau groupe d'architectes axés sur la conception collaborative, la citoyenneté active et le partenariat avec des associations de quartier, rendant le processus de création architecturale encore plus inclusif (Biau, 2012).

L'implication des architectes dans des projets d'habitat alternatif les amène à réfléchir sur les contours de leur mission, qu'il s'agisse de l'assistance à la maîtrise d'ouvrage, de la programmation ou de la conception. Ce processus de réflexion implique également une redéfinition du dialogue entre architectes et habitants. Les projets de ce type soulèvent des questions sur l'expression architecturale de la diversité au sein d'une même unité. Alors que l'architecture traditionnelle repose sur la cohérence, les attentes variées des résidents peuvent mener à des divergences visibles sur la façade, prenant la forme d'un patchwork de matériaux, d'ouvertures et de couleurs. Cela pousse l'architecte à repenser son approche, passant d'une vision unitaire à une conception qui valorise la diversité (Biau, 2012).

Dans ces projets, les espaces partagés jouent un rôle fondamental en reflétant les valeurs et la dynamique du groupe. Ces espaces, souvent créés grâce à une programmation libre et créative de la part des habitants, peuvent parfois nuire à la réflexion sur leur propre logement individuel. Ils résultent d'une co-conception où les professionnels proposent des solutions spatiales tout en laissant aux habitants le soin de gérer la vie collective à l'avenir. Cette interaction entre professionnels et résidents enrichit le processus de conception et renforce le sentiment d'appartenance (Biau, 2012).

### 3.7. Conclusion

En conclusion, le modèle Abbeyfield propose une alternative aux solutions traditionnelles de logement pour les personnes âgées, combinant autonomie et solidarité au sein de communautés de vie partagée. Ce modèle, qui a évolué depuis sa création en Angleterre, offre un cadre de vie hybride permettant aux résidents de préserver leur intimité tout en participant à la gestion collective de leur habitat. Il répond à des besoins courants tels que la réduction de l'isolement, la recherche de sécurité, et l'accès à une vie sociale enrichissante, tout en fournissant un environnement flexible adapté aux évolutions de la vie des occupants.

Néanmoins, ce modèle présente certains défis. Des tensions peuvent émerger dans la vie collective, et des questions se posent quant à l'éventuel isolement des résidents au sein d'espaces réservés. Ces aspects soulignent la complexité de la cohabitation et de l'équilibre entre vie privée et vie partagée. L'architecture, et plus particulièrement la co-conception participative, joue un rôle essentiel dans l'élaboration de ces espaces, en tenant compte des besoins spécifiques des résidents. L'implication des architectes dans ce processus peut contribuer à enrichir l'expérience de ces habitats alternatifs, en adoptant une approche inclusive et attentive à la diversité des attentes.

Ainsi, le modèle Abbeyfield représente une réponse aux défis contemporains liés au vieillissement, et il incite à repenser l'habitat senior non seulement comme un espace de vie fonctionnel, mais aussi comme un lieu de lien social et d'interaction communautaire.

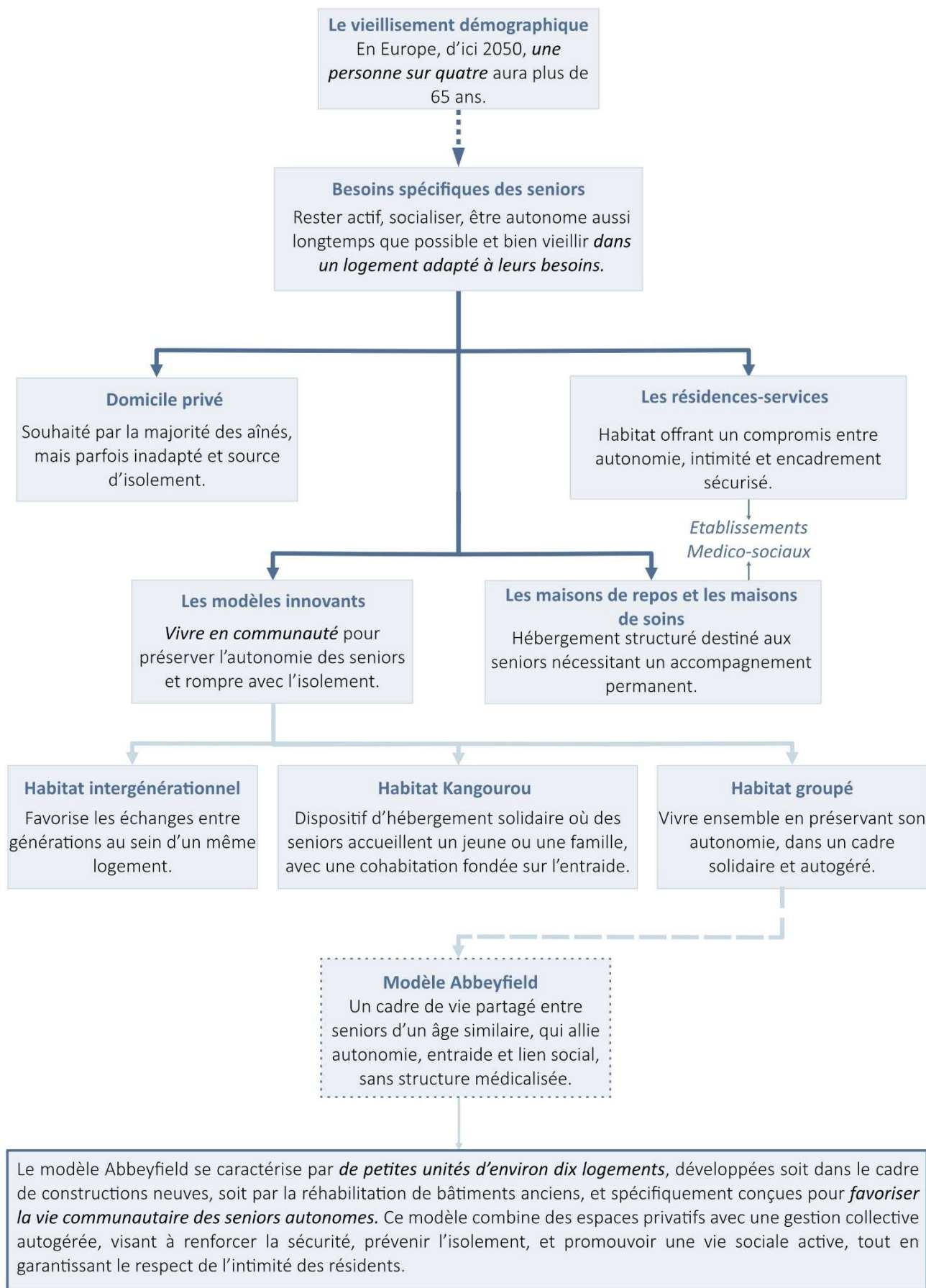


Fig. 10 : Tableau récapitulatif de l'état de l'art



## APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE

Comme mentionné précédemment, ce mémoire repose sur une approche qualitative visant à collecter des données à la fois auprès des représentants des maisons Abbeyfield sélectionnées et des résidents vivant dans ces logements. Cette démarche a pour objectif de mieux comprendre les spécificités liées à la conception, à l'organisation et à l'expérience de vie dans ces maisons.

Avant de procéder aux enquêtes sur le terrain, une première étape essentielle a consisté en une analyse approfondie de la documentation scientifique. Cette analyse a permis de cadrer les problématiques, d'identifier les enjeux majeurs liés à la conception des maisons, et de structurer des guides d'entretien en adéquation avec les thématiques explorées dans l'état de l'art. À partir de cette littérature, une attention particulière a été portée à la distinction entre les projets de nouvelles constructions et ceux issus de rénovations. Cette distinction permettra d'alimenter la réflexion comparative menée dans ce mémoire, en croisant les apports théoriques avec les réalités observées sur le terrain.

Dans le cadre de cette recherche, la constitution du panel de participants a été pensée de manière à assurer une diversité de profils, en tenant compte de critères tels que le sexe, l'âge, et la date d'emménagement dans la maison. Cette sélection visait à recueillir des perspectives variées sur l'expérience de vie en habitat groupé Abbeyfield. Afin d'approfondir l'analyse, deux cas d'étude ont été retenus, chacun illustrant à sa manière les enjeux et spécificités de ce modèle. Leur présentation permet de mettre en lumière les dimensions sociales, architecturales et organisationnelles à l'œuvre dans ce type de projet.

## 1. Analyse des cas d'études

---

Dans le cadre de ce mémoire, deux projets ont été sélectionnés comme cas d'étude en raison de leurs démarches architecturales distinctes mais complémentaires. L'objectif est de mettre en regard deux approches de la réalisation de logements Abbeyfield : l'une basée sur la transformation d'un bâtiment existant, l'autre sur une construction neuve.

Actuellement, l'association Abbeyfield compte onze maisons en Belgique, dont quatre issues de la rénovation de bâtiments existants et sept résultant de constructions neuves. Parmi celles-ci, deux ont été retenues pour cette étude : la maison Jean-Remacle de la Tour à Lixhe, un manoir classé réhabilité, et la maison L'Eau Vive à Couthuin, issue d'une nouvelle construction. La première illustre les défis de la rénovation et de l'adaptation du patrimoine, tandis que la seconde met en avant les opportunités d'une conception contemporaine sur mesure.

Ces deux projets permettent d'observer la manière dont la conception du modèle Abbeyfield peut s'adapter à des contextes variés, tout en respectant les principes fondamentaux définis par l'association. Chaque maison Abbeyfield comprend en principe entre huit à dix appartements privés, accompagnés d'espaces communs destinés à favoriser la vie collective. Ces logements sont idéalement implantés dans des zones urbaines, à proximité des commerces, des services et des transports en commun (Abbeyfield Belgium, s.d.).

La configuration des lieux, tout comme les choix techniques et fonctionnels, doivent répondre aux besoins spécifiques des résidents et soutenir les objectifs du vivre-ensemble (Abbeyfield Belgium, s.d.). Les prescriptions architecturales relatives à ce type d'habitat feront l'objet d'un développement détaillé dans les chapitres suivants.



Fig. 11 : Maisons Abbeyfield recensées en Belgique (Abbeyfield Belgium, s.d.).

## 1.1. Présentation des maisons

### 1.1.1. La maison Jean-Remacle de la Tour à Lixhe



Fig. 12 : Localisation de la maison Jean-Remacle de la Tour

La maison Jean-Remacle de la Tour, située à Lixhe, tire son nom de Jean-Remacle de la Tour, qui l'édifia vers 1730 comme manoir de villégiature. Sa dernière propriétaire, Mademoiselle Gabrielle de Coune, en fit don à la Fondation Roi Baudouin, qui transforma le bâtiment en maison Abbeyfield à vocation sociale (Abbeyfield Belgium, 2024).

Le projet a consisté en la restauration et la reconversion d'un bâtiment classé. Depuis son ouverture en juillet 2005, la résidence comprend huit appartements de 30 à 56 m<sup>2</sup> destinés aux personnes âgées, ainsi qu'une conciergerie, pour une superficie totale d'environ 1 800 m<sup>2</sup> (Bureau Greisch, 2024).

Ce type de projet s'inscrit dans une dynamique plus large des politiques urbaines et architecturales contemporaines, qui visent à redonner vie à des bâtiments dont la fonction d'origine est devenue obsolète. Comme le souligne Ribeiro Peixoto (2002), ces initiatives assurent une continuité historique en valorisant la mémoire des lieux tout en leur conférant de nouveaux usages, adaptés aux besoins actuels. Elles participent ainsi à la construction d'une identité urbaine renouvelée, tout en réactivant l'héritage architectural.

Dans ce contexte, la reconversion de bâtiments patrimoniaux en logements collectifs constitue une modalité particulièrement significative de cette démarche. Toutefois, elle soulève des défis techniques, juridiques et symboliques : il s'agit de trouver un équilibre subtil entre la préservation des caractéristiques historiques du bâti et l'intégration des exigences contemporaines en matière de confort, d'accessibilité et de durabilité. En Wallonie, ce type d'intervention est strictement encadré par la législation, notamment par l'Agence Wallonne du Patrimoine (AWaP), qui doit valider toute modification apportée à un bien classé (Wallonica, 2025). Ce cadre réglementaire impose donc des choix précis et parfois contraignants, tant sur le plan de la conception que de la réalisation.

C'est dans cette logique que s'inscrit la réhabilitation de la maison Jean-Remacle de la Tour, un exemple particulièrement révélateur des tensions et synergies possibles entre conservation patrimoniale et innovation sociale. Intégrée au sein du modèle Abbeyfield, cette transformation met en lumière les multiples dimensions du projet : respect du bâti ancien, adaptation des espaces aux usages collectifs, et ancrage social dans son environnement. L'analyse de ce cas concret permet ainsi de mieux comprendre les mécanismes à l'œuvre dans ce type d'initiative et d'illustrer, de manière tangible, les enjeux d'une réhabilitation patrimoniale à finalité sociale.

### 1.1.2. La maison L'Eau Vive à Couthuin



Fig. 13 : Localisation de la maison L'Eau Vive

Inaugurée en avril 2018, la maison L'Eau Vive, située à Couthuin, est un exemple d'habitat Abbeyfield issu d'une construction neuve. Elle comprend huit appartements, dont deux adaptés aux personnes à mobilité réduite, avec des surfaces comprises entre 45 et 55 m<sup>2</sup>, ainsi qu'environ 150 m<sup>2</sup> d'espaces communs destinés à favoriser les interactions entre les résidents (Abbeyfield Belgium, 2024).

La construction neuve offre une grande liberté architecturale par rapport aux projets de réhabilitation, notamment en matière de conception spatiale et technique. Toutefois, cette liberté est encadrée par des normes strictes, telles que celles imposées par le Code wallon de l'habitation durable. En Région wallonne, ce code régule les nouvelles constructions en matière de performance énergétique, de mobilité, de mixité sociale et d'intégration urbaine (SPW, 2023). Ces exigences renforcent l'importance d'une approche cohérente et durable, capable de répondre aux besoins spécifiques des résidents.

Cela est d'autant plus vrai pour les logements destinés aux personnes âgées, dont les attentes nécessitent une attention particulière. Il convient d'y intégrer des critères supplémentaires tels que l'accessibilité, la sécurité et le confort d'usage. Ces éléments influencent directement la conception des espaces, depuis leur agencement jusqu'à l'installation d'équipements adaptés. Ils soulignent la nécessité d'une approche intégrée qui, tout en respectant les standards contemporains de l'habitat, prend en compte les besoins spécifiques de cette population (Cunin, 2011).

C'est dans ce cadre que s'inscrit le projet de la maison L'Eau Vive, qui se distingue par son intégration au sein d'un centre de vie intergénérationnel. Ce centre regroupe notamment une crèche inclusive accueillant des enfants valides et en situation de handicap, ainsi qu'une piscine adaptée. Déjà présente avant la création de la maison Abbeyfield, cette dernière fait désormais partie intégrante de cet environnement dynamique. Cette configuration singulière a été rendue possible grâce à un partenariat avec l'ASBL Au Fil de l'Eau, qui met son bâtiment à disposition de l'association Abbeyfield (Habitat Abbeyfield, s.d.).

La maison L'Eau Vive constitue ainsi un exemple abouti de construction neuve répondant aux enjeux contemporains liés à l'habitat pour personnes âgées. Elle combine fonctionnalités, autonomie des résidents et ouverture sur le quartier. Dès la phase de conception, le projet intègre les principes du vivre-ensemble et de l'inclusion sociale, dans le but de créer un cadre de vie à la fois adapté aux occupants et harmonieusement inscrit dans son environnement (Habitat Abbeyfield, s.d.).

L'analyse conjointe de la maison Jean-Remacle de la Tour et de la maison L'Eau Vive illustre ainsi deux démarches architecturales contrastées dans la mise en œuvre du modèle Abbeyfield. Ces projets montrent comment ce type d'habitat peut s'adapter à des contextes bâtis et sociaux variés.

Afin de prolonger cette réflexion, la suite du mémoire propose une analyse détaillée de ces habitats selon plusieurs axes : l'implantation et l'environnement immédiat, l'organisation des espaces (qu'ils soient communs ou privés), les qualités constructives (matériaux, isolation, orientation), ainsi que les dispositifs en matière d'accessibilité et d'ergonomie.

Parallèlement à cette analyse spatiale et architecturale, les discours des résidents et des représentants sont recueillis et étudiés. Ces témoignages permettent de confronter les intentions de conception aux usages réels et aux perceptions des personnes directement concernées, enrichissant ainsi la compréhension globale du fonctionnement de ces habitats.

## 1.2. Présentation des personnes interrogées

Dans cette perspective, il est utile de présenter brièvement les personnes ayant accepté de participer à cette recherche. Leur profil, leur rôle au sein des maisons Abbeyfield ou leur lien avec la structure éclairent la diversité des regards portés sur le projet. Qu'il s'agisse de résidents, de responsables ou de bénévoles, chacun apporte un éclairage complémentaire sur les dynamiques sociales, organisationnelles et spatiales propres à ces lieux de vie. Cette présentation permet ainsi de mieux comprendre la portée et la spécificité de leurs témoignages.

Le nombre de personnes interrogées s'est toutefois révélé inférieur aux prévisions initiales, en raison notamment de la réticence de certains résidents à ouvrir leur sphère privée à des intervenants extérieurs. Par ailleurs, le processus de prise de contact et de mise en place des entretiens s'est avéré particulièrement chronophage, dans un contexte où le temps imparti à l'étude était restreint. Pour autant, dans une approche qualitative, la priorité est donnée à la diversité et à la richesse des profils plutôt qu'à leur nombre. Une attention particulière a donc été portée à la représentativité des participants, afin de garantir la pertinence et la qualité des résultats obtenus.

Il convient également de souligner que l'ensemble de la démarche de collecte s'est déroulée dans le respect strict des principes éthiques, notamment en ce qui concerne la confidentialité et l'anonymisation des participants. À ce titre, tous les noms des habitants mentionnés dans cette étude sont purement fictifs et ont été créés afin de garantir la protection de leur identité. Ces précautions visent à préserver leur vie privée tout en assurant la fiabilité des données recueillies, lesquelles serviront de base à l'analyse approfondie présentée dans les chapitres suivants.



	Nom des interviewés	Sexe	Age	Lieu de vie antérieur	Moyen de transport	Maison Abbeyfield actuelle	Année d'emménagement
1	Raymond	Homme	67	Maison personnelle	Voiture	Jean-Remacle de la Tour	2024
2	Colette	Femme	74	Maison Abbeyfield (l'Eau Vive)	Covoiturage/Taxi social	Jean-Remacle de la Tour	2024
3	Fernand	Homme	79	Maison personnelle	Voiture	Jean-Remacle de la Tour	2018
4	Nicole	Femme	72	Maison de son fils	Voiture	L'Eau Vive	2024
5	Maurice	Homme	73	Maison personnelle	Voiture	L'Eau Vive	2022
6	Brigitte	Femme	73	Maison personnelle	Voiture	L'Eau Vive	2024
7	Marie	Femme	79	Maison personnelle	Voiture	L'Eau Vive	2023
8	Odette	Femme	83	Maison Abbeyfield (Le tour de table)	Voiture	L'Eau Vive	2018

Fig. 14 : Tableau des caractéristiques des personnes interrogées

La première étape de cette analyse a consisté à explorer les motivations ayant conduit les résidents à emménager dans une maison Abbeyfield. L'étude des témoignages recueillis a permis d'identifier quatre grandes catégories de raisons : les aspects financiers, les caractéristiques de l'environnement, les spécificités du logement lui-même, ainsi que les attentes liées à la vie communautaire.

Sur le plan financier, le principal facteur mentionné est le niveau des loyers, généralement considéré comme modéré par les habitants. Bien qu'il varie en fonction de la maison et de la superficie des chambres, il oscille entre 750 et 850 euros dans les deux établissements étudiés. À titre de comparaison, un séjour en maison de repos entraîne un coût mensuel compris entre 1 950 € et 2 550 € en moyenne (RetraitePlus, 2025). Le coût raisonnable de ce modèle en fait une option envisageable pour des personnes âgées cherchant à concilier autonomie et gestion maîtrisée de leur budget.

Concernant l'environnement, les résidents ont largement mis en avant l'attrait d'un cadre de vie rural, propice au calme et à une certaine qualité de vie, loin de l'agitation urbaine.

S'agissant du logement, plusieurs critères apparaissent déterminants pour une partie significative des personnes interrogées : la recherche d'un espace plus restreint, fonctionnel et facile à entretenir, en lien avec l'avancée en âge ; mais aussi l'attrait pour le charme de la maison, la qualité des extérieurs et le confort des espaces de vie.

Enfin, la vie communautaire constitue un levier important : la possibilité d'évoluer dans un environnement où les résidents partagent des rythmes de vie et des centres d'intérêt similaires, associée à la présence rassurante d'autrui en cas de besoin, est perçue comme essentielle.

À partir de ces différents éléments, un tableau à double entrée (fig. 15) a été élaboré, synthétisant les principales motivations mentionnées par les résidents interrogés pour rejoindre une maison Abbeyfield. Afin de visualiser la répartition de ces raisons dans l'ensemble des réponses collectées, un graphique circulaire (fig. 16) a également été réalisé, présentant les différentes motivations en pourcentage.

Raisons	Raymond	Colette	Fernand	Nicole	Maurice	Brigitte	Marie	Odette	Total
Financier	1/1	0/1	1/1	0/1	0/1	0/1	0/1	0/1	2/8
Loyer raisonnable	X		X						2/8
Environnement	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	0/1	7/8
Cadre de vie agréable en milieu rural	X	X	X	X	X	X	X		7/8
Logement	1/4	3/4	2/4	1/4	2/4	2/4	2/4	1/4	14/32
Taille réduite		X	X		X	X	X		5/8
Charme de la maison		X	X						2/8
Espace extérieur	X	X		X		X		X	5/8
Facilité de l'entretien					X		X		2/8
Vie communautaire	0/2	0/2	1/2	2/2	1/2	2/2	2/2	2/2	10/16
Collocation avec des personnes du même âge			X	X	X	X	X	X	6/8
Sécurité				X		X	X	X	4/8

Fig. 15 : Tableau des raisons d'emménagement par habitant interrogé

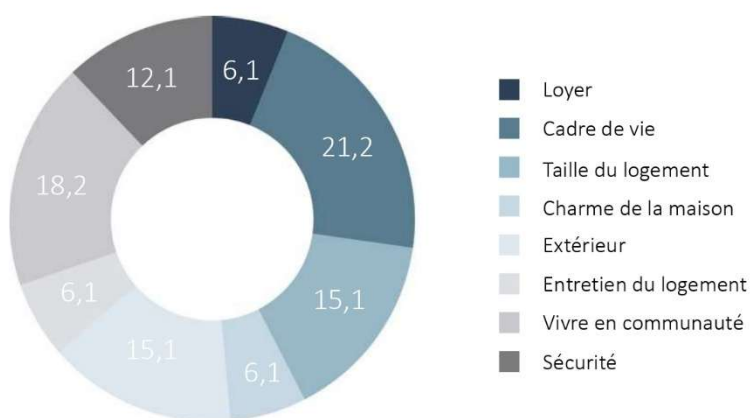


Fig. 16 : Graphe en pourcentage des motivations d'emménagement exprimées par les résidents

En somme, l'analyse des motivations ayant conduit les résidents à intégrer une maison Abbeyfield met en évidence des dynamiques structurées autour de priorités claires. Si plusieurs facteurs entrent en jeu, trois grandes tendances se distinguent nettement. En premier lieu, le cadre de vie en milieu rural constitue un attrait fort, apprécié pour son calme, sa qualité de vie et l'éloignement de l'agitation urbaine.

Ensuite, les caractéristiques physiques du logement, notamment la présence d'un espace extérieur et la taille réduite des unités d'habitation, apparaissent comme des éléments décisifs, traduisant un besoin de contact avec la nature, d'autonomie, de confort et de gestion facilitée du quotidien.

Enfin, la dimension communautaire, associée au sentiment de sécurité qu'elle procure, représente une motivation centrale : la possibilité de vivre parmi des personnes du même âge, de partager un mode de vie commun et de pouvoir compter sur une présence bienveillante favorise l'adhésion au modèle Abbeyfield.

En complément des témoignages des habitants, trois entretiens ont été menés avec des personnes impliquées dans la gestion des maisons Abbeyfield : M. Jean-Louis Della Faille, président de l'organe d'administration de l'ASBL Abbeyfield en Wallonie, Mme Marie-Thérèse Colle, responsable de la maison L'Eau Vive à Couthuin, et M. Jean Galloy, bénévole actif à la maison Le Tour de Table à Namur. Leurs regards éclairent le fonctionnement interne des maisons, les enjeux de gestion et les valeurs portées par le modèle.

Malgré un échantillon plus restreint que prévu, ces entretiens ont permis de recueillir une diversité de points de vue essentiels pour comprendre les dynamiques à l'œuvre. Les motivations des résidents traduisent une articulation fine entre besoins individuels, attentes collectives et quête de sécurité, tandis que les témoignages des représentants offrent un éclairage précieux sur les défis d'organisation et de pérennisation. Cette approche croisée, entre vécu quotidien et perspectives institutionnelles, constitue un socle solide pour approfondir l'analyse.

Dans la continuité de ces premiers résultats, l'étude se concentre désormais sur les caractéristiques spatiales des cas d'étude retenus. Cette analyse permettra d'interroger concrètement la manière dont les espaces sont conçus, investis et appropriés, et comment ils participent à la construction d'un cadre de vie fonctionnel, convivial et adapté au vieillissement.

### 1.3. Analyse de l'habitat

#### 1.3.1. *Implantation et services à proximité*

Dans un contexte de vieillissement de la population, à la fois géographiquement différencié et marqué par des politiques gérontologiques sectorisées et individualisées, le territoire s'impose de plus en plus comme un outil d'analyse des problématiques liées à la vieillesse, mais aussi comme un levier d'action politique (Blanchet, Pihet, Chapon, 2017).

L'analyse des territorialités et des processus de territorialisation soulève de nombreuses interrogations, tant sur les réalités vécues par les personnes âgées que sur les politiques publiques qui leur sont destinées. Elle conduit notamment à s'interroger sur la localisation et la répartition de ces populations, ainsi que sur celle des activités et services qui leur sont dédiés (Blanchet, Pihet, Chapon, 2017).

Dans cette perspective, le vieillissement des sociétés ne peut plus être abordé uniquement sous l'angle sanitaire ou social. Il convient aussi de l'appréhender à travers les dynamiques territoriales et les logiques de réseau qui structurent les espaces de vie (Blanchet, Pihet, Chapon, 2017).

La mobilité spatiale apparaît ainsi comme un facteur clé du maintien de l'autonomie des personnes âgées. Comme le soulignent Touboul et al. (2011), la capacité à se déplacer hors du domicile conditionne largement l'accès aux ressources essentielles du quotidien. La localisation du logement devient donc déterminante, en particulier en ce qui concerne la proximité des commerces, des services de santé et des infrastructures de transport (Argoud, 2011).

Dans cette optique, ce point s'intéresse à l'implantation des maisons Abbeyfield étudiées, en mettant l'accent sur la proximité des services de base et sur les alternatives à la voiture individuelle, afin d'évaluer la qualité de la desserte dont bénéficient ces logements.

Pour les deux maisons analysées, une recherche a été menée sur les équipements présents dans leur environnement immédiat : les commerces de proximité, les grandes surfaces, les équipements médicaux et de santé, les maisons de repos ainsi que les infrastructures de transport ont ainsi été recensés afin d'établir un diagnostic territorial précis.

La maison Jean-Remacle de la tour est située à Lixhe, un quartier de la ville de Visé, dans la province de Liège. Implantée en bord de Meuse et à proximité du RAVeL, elle bénéficie d'un accès direct à un réseau de cheminements propices à la marche et aux déplacements doux. Sa proximité avec des axes routiers comme l'E25 facilite également les déplacements en voiture. Toutefois, ces atouts ne compensent pas un déficit important en services de proximité : hormis une pharmacie située à 500 mètres, aucun commerce n'est accessible à pied dans un rayon raisonnable.

Pour accéder aux services essentiels du quotidien, les résidents doivent se rendre dans le centre de Visé, où se trouvent la plupart des équipements nécessaires. Par exemple, la grande surface la plus proche, un Aldi, est située à 2,6 km. Cette distance rend les habitants fortement dépendants de leur véhicule personnel, ce qui pose un réel enjeu à mesure que l'avancée en âge limite les capacités de mobilité. Tous les résidents interrogés déclarent d'ailleurs utiliser leur voiture pour faire leurs courses, à l'exception de Colette, qui s'organise avec d'autres pour se faire accompagner ou fait appel à des services de taxi social. Cette entraide illustre l'esprit solidaire propre aux habitats Abbeyfield, mais révèle également une vulnérabilité structurelle liée à l'éloignement des services de première nécessité, en particulier pour les personnes ne disposant pas de moyen de transport personnel.

Concernant l'accès aux soins, le médecin généraliste le plus proche se trouve à 1,5 km de la maison. Pour les besoins médicaux plus importants, l'hôpital le plus proche, situé à 2,9 km, assure une prise en charge adaptée. Il est à noter qu'un arrêt de bus est situé devant la clinique, permettant aux résidents de s'y rendre en toute autonomie dans des conditions relativement favorables.

En matière d'hébergement pour personnes âgées en perte d'autonomie, plusieurs maisons de repos sont implantées à proximité de la maison. Cette présence est à souligner, car il peut arriver qu'un résident ne soit plus en mesure de vivre chez lui en raison d'un déclin physique ou cognitif. Pouvoir intégrer un établissement situé à proximité de son ancien domicile permet à la personne âgée de rester dans un environnement familier, près de ses repères, de sa famille et de son réseau social. Cette continuité géographique favorise non seulement l'adaptation, mais aussi le maintien des liens sociaux, essentiels à la qualité de vie et au bien-vieillir.

Du point de vue des transports en commun, un arrêt de bus est situé à environ 280 mètres de la maison. Cette distance reste relativement accessible, bien qu'elle puisse devenir contraignante dans certaines conditions (météo défavorable, port de charges, mobilité réduite). Par ailleurs, la gare de Visé, à 2,8 km, offre une connexion ferroviaire utile, mais sa distance et son accessibilité limitent son usage régulier, notamment pour les résidents les plus âgés.

En définitive, malgré un cadre de vie agréable et des opportunités de mobilité douce, l'implantation de la maison Abbeyfield de Lixhe limite partiellement l'autonomie des résidents sans véhicule personnel. Cette configuration souligne l'importance, dans les futurs projets d'habitat pour aînés, de prévoir un accès facilité aux services essentiels sans recourir systématiquement à la voiture individuelle.

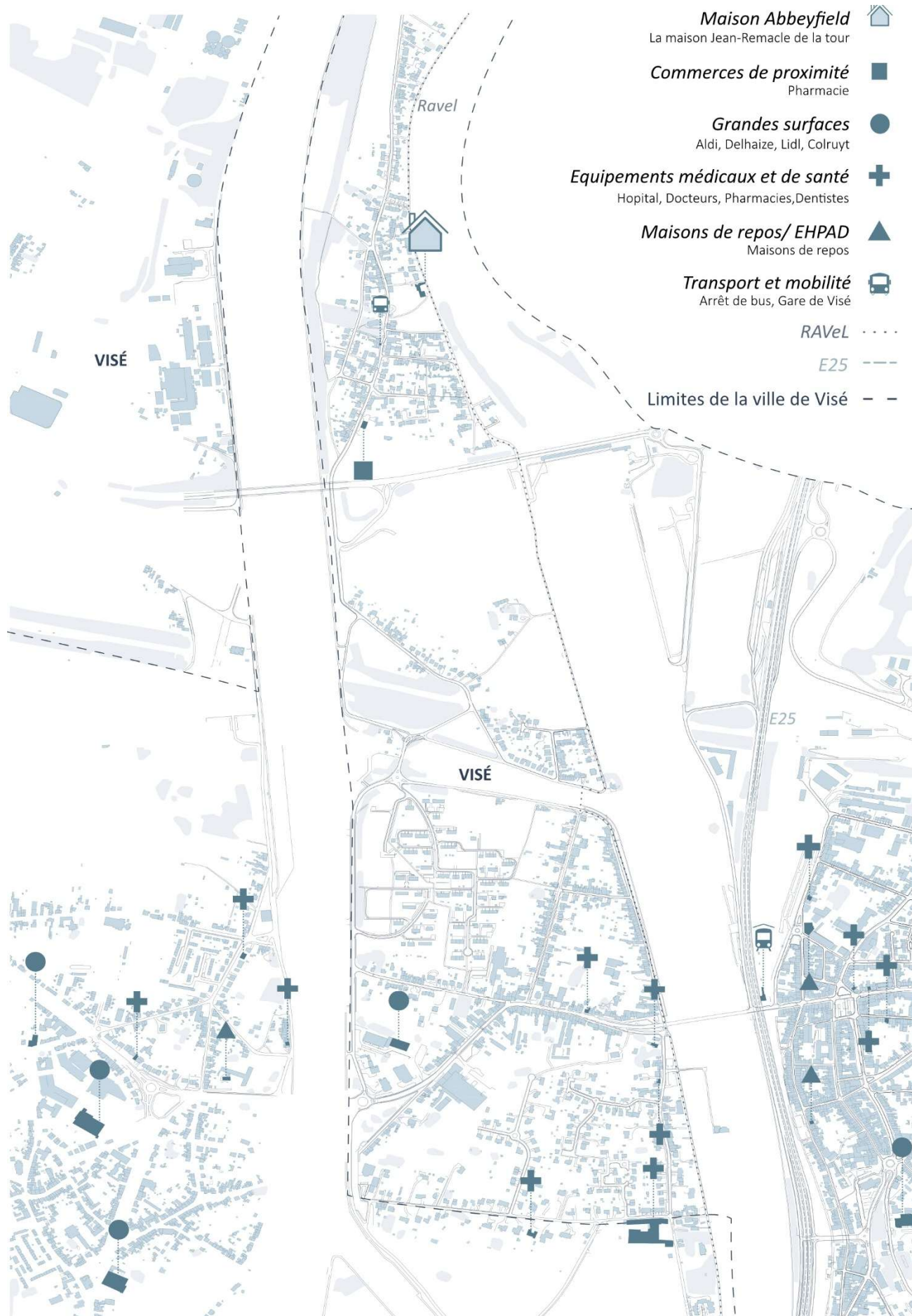


Fig. 17 : Implantation des services à proximité - Maison Jean-Remacle de la Tour



La maison l'Eau Vive se situe à Couthuin, en milieu rural, dans la province de Liège. Implantée à proximité de zones agricoles et d'espaces verts, elle offre un cadre calme et agréable. Des sentiers de randonnée proches permettent aux résidents de pratiquer la marche et de profiter d'activités physiques en plein air. L'accessibilité automobile est facilitée par la présence de l'E42, à environ trois kilomètres.

Malgré une situation relativement isolée, la maison dispose d'un certain nombre de services de proximité, tels qu'une boulangerie, une petite supérette Louis Delhaize, une pharmacie et un bureau de poste, accessibles dans un périmètre raisonnable. En revanche, pour des achats plus importants ou spécifiques, les résidents doivent se rendre à Andenne, située à 7,1 km, où se trouve le supermarché le plus proche. Cette configuration rend l'usage de la voiture quasi indispensable pour les courses hebdomadaires, un constat partagé par l'ensemble des habitants rencontrés.

L'accès aux soins médicaux suit une logique similaire : le médecin généraliste le plus proche se trouve à 2,1 km, tandis que l'hôpital d'Andenne, situé à 7,5 km, assure une prise en charge des pathologies plus complexes. Comme à Lixhe, plusieurs maisons de repos sont implantées dans les environs, ce qui constitue une ressource importante lorsque le maintien à domicile n'est plus possible. La proximité de ces structures permet aux personnes âgées de rester dans un environnement familial, ce qui facilite la transition vers une prise en charge institutionnelle, tout en favorisant le maintien des liens sociaux.

Du côté des transports en commun, l'arrêt de bus le plus proche est situé à environ 750 mètres. Bien que cette distance reste raisonnable, elle peut devenir problématique pour les personnes âgées ou à mobilité réduite, surtout par mauvais temps ou en cas de port de charges. Quant à la gare d'Andenne, elle se situe à plus de 6 km, ce qui en limite l'usage au quotidien, en particulier pour les seniors.

À l'instar de la maison Jean-Remacle de la Tour, la maison de Couthuin met en évidence la quasi-nécessité de posséder un véhicule personnel pour maintenir une véritable autonomie. Ce constat se reflète dans les témoignages recueillis. Ce besoin de mobilité a incité Odette, une résidente, à acheter une voiture dès son emménagement. *« Si un jour je ne peux plus conduire, je partirai moi-même de la maison. Je ne veux pas dépendre des autres résidents. »* [Odette, habitante].

Ce témoignage souligne à la fois la volonté d'indépendance des aînés et les limites imposées par une implantation rurale, où l'absence d'alternatives efficaces à la voiture individuelle constitue un véritable défi pour les habitats destinés au vieillissement actif.

Face aux constats évoqués, Jean-Louis Della Faille reconnaît les limites d'une implantation en milieu rural pour les maisons Abbeyfield. Selon lui, l'idéal serait de privilégier des localisations situées à proximité immédiate des services essentiels aux personnes âgées — qu'il s'agisse des commerces de première nécessité, des cabinets médicaux, des pharmacies ou encore des services administratifs. Toutefois, il rappelle que ces secteurs géographiques, plus densément équipés et mieux desservis, sont également associés à un coût foncier plus élevé. À cela s'ajoutent des coûts de construction souvent plus importants, rendant ce type de localisation plus difficilement accessible pour des projets reposant sur une logique associative et solidaire (Halleux et al, 2021).

Cet argument se vérifie à l'analyse des données immobilières, mettant en évidence des écarts de prix au mètre carré entre les zones rurales et urbaines. Bien qu'ils puissent être moins marqués en Wallonie qu'ailleurs, ces écarts demeurent perceptibles à l'échelle locale. À titre d'exemple, le prix moyen au mètre carré pour une maison à Couthuin, localité rurale, s'élève à environ 1 542 € (Immoweb, s.d.), tandis qu'il atteint 1 730 € dans le centre d'Andenne (Immoweb, s.d.), ville plus densément équipée, distante d'à peine quelques kilomètres. L'écart atteint environ 12 %, ce qui constitue une différence non négligeable dans le budget global de construction.

Cet écart de prix peut entraîner des répercussions notables dans le cadre de projets collectifs comme ceux portés par Abbeyfield, dont le fonctionnement repose sur le versement d'un loyer mensuel par les habitants. Un coût de construction plus élevé, notamment lié à l'achat du terrain, peut influencer sur l'équilibre financier global du projet et, par conséquent, sur le montant des loyers proposés. Dans cette perspective, une implantation en zone rurale ou semi-rurale peut constituer une option plus avantageuse sur le plan économique (Halleux et al, 2021). Toutefois, cette localisation implique également des défis en matière d'accessibilité aux services et de mobilité, qui doivent être pris en compte dans l'évaluation globale du projet.

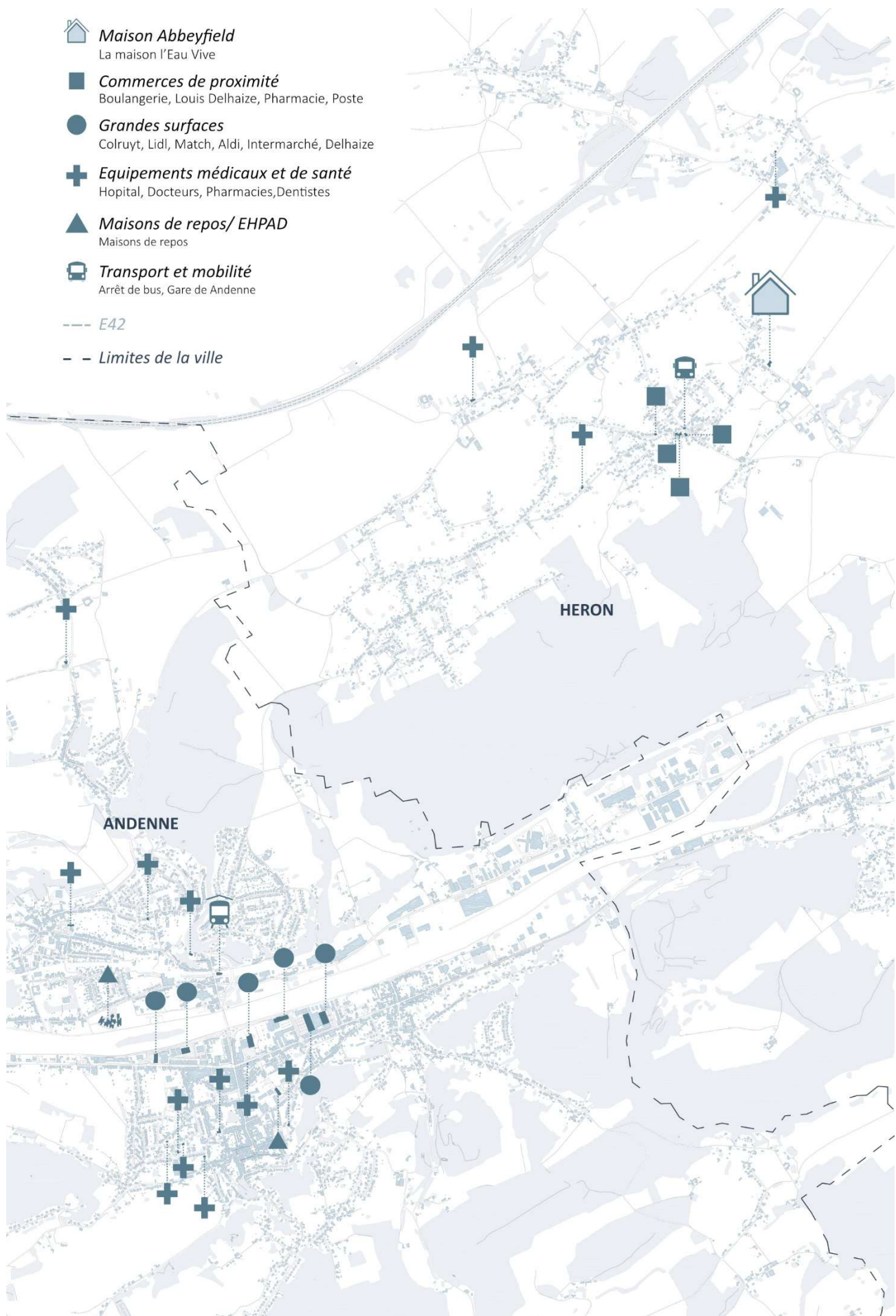


Fig. 18 : Implantation des services à proximité - Maison L'eau Vive

En résumé, la mobilité apparaît comme un facteur déterminant pour préserver l'indépendance et améliorer la qualité de vie des personnes âgées vivant dans les maisons Abbeyfield. Si la majorité des résidents disposent encore d'une voiture, d'autres formes de mobilité comme le covoiturage entre voisins ou les taxis sociaux permettent de maintenir un certain lien avec l'environnement extérieur, en particulier pour les personnes non motorisées. Les transports en commun, bien que présents, restent peu sollicités au quotidien, souvent en raison d'une accessibilité partielle ou de distances peu compatibles avec les capacités physiques des résidents.

Toutefois, garantir l'autonomie des personnes âgées ne repose pas uniquement sur leur capacité à se déplacer vers l'extérieur. Elle dépend tout autant de l'organisation et de la qualité des espaces à l'intérieur même du lieu de vie. En effet, lorsque les déplacements vers les commerces, services ou espaces publics deviennent contraignants, le logement et ses abords immédiats doivent offrir un environnement à la fois accessible, confortable et socialement stimulant (Cunin, 2011).

Dans cette perspective, la réflexion sur la mobilité territoriale s'articule directement avec celle de l'aménagement spatial des maisons Abbeyfield. Ce prochain point abordera donc l'agencement des lieux de vie à travers quatre dimensions complémentaires : l'interface entre domaine public et collectif, les espaces communs, l'interface entre le collectif et le privé, ainsi que les espaces privés, qui ensemble conditionnent le confort de vie et les interactions sociales au quotidien.

### 1.3.2. Organisation des espaces

#### 1.3.2.1. Interface entre domaine public et collectif

La question du passage d'un espace à un lieu bien défini pose celle de la limite qui vient différencier « l'ici » de « l'ailleurs ». Le rôle des limites est d'établir un point d'ancrage — un « ici » — et de délimiter un lieu. Murs, parois et clôtures marquent une séparation qui atténue l'importance de ce qui se trouve au-delà, au profit de ce qui est situé en deçà. Ils créent ainsi une frontière symbolique entre un dedans et un dehors. La maison devient alors un espace propre, distinct du dehors précisément parce qu'elle est circonscrite entre quatre murs. Ces limites opèrent une séparation entre la tension excentrique du monde extérieur et la tranquillité centripète de la maison, qui apparaît comme un refuge, un abri (Vassart, 2006).

Ces deux dimensions — le dedans et le dehors — ne sont pas opposées, mais plutôt liées par une relation dialectique. Pour Fisher (1997), Cette relation prolonge notre vécu intérieur et reflète notre perception de l'environnement extérieur. Elle est étroitement associée à la dynamique d'ouverture et de fermeture, qui détermine la perméabilité des espaces (Vassart, 2006).

Dans ce contexte, l'analyse se concentre désormais sur les interfaces spatiales entre le domaine public extérieur et les espaces collectifs au sein des deux maisons étudiées. Il s'agit d'examiner comment les entrées organisent la transition entre la rue — lieu d'animation publique — et les lieux de sociabilité partagée à l'intérieur. Ces seuils jouent un rôle fondamental dans la gestion des flux, la perception d'accueil et la création d'un lien entre la communauté résidentielle et son environnement extérieur. Comprendre ces points de passage permet ainsi d'appréhender la manière dont l'architecture favorise l'ouverture vers l'extérieur tout en définissant un cadre protégé pour la vie collective (Vassart, 2006).

Dans la maison Jean-Remacle de la Tour, l'interface entre l'extérieur et les espaces communs se matérialise par deux accès distincts : une entrée principale, plus formelle, et une entrée secondaire, plus discrète, donnant sur le RAVeL. L'entrée principale pour les visiteurs est accessible depuis la route. En contraste, l'accès par le RAVeL s'inscrit dans une logique de mobilité douce et joue le rôle d'un seuil plus ouvert vers la maison. Sa connexion directe avec le parc en fait un point d'entrée plus perméable à l'environnement extérieur. Les résidents, quant à eux, bénéficient d'un accès privatif depuis le parking, qui traverse le jardin avant de révéler progressivement un ancien manoir de trois étages. Ce recul par rapport à la route, associé à une végétation dense, confère à cette façade arrière un caractère intimiste, presque privé.

Les deux accès conduisent à des espaces de transition clairement définis, accentuant le passage progressif du domaine public vers le collectif. Sur le plan architectural, l'entrée principale est marquée par une façade relativement fermée, où seule une ouverture signale le passage, renforçant ainsi la notion de seuil contrôlé. À l'inverse, la façade de l'entrée secondaire s'ouvre généreusement sur le paysage, favorisant une continuité visuelle avec l'extérieur, et incarnant une interface plus perméable et accueillante.

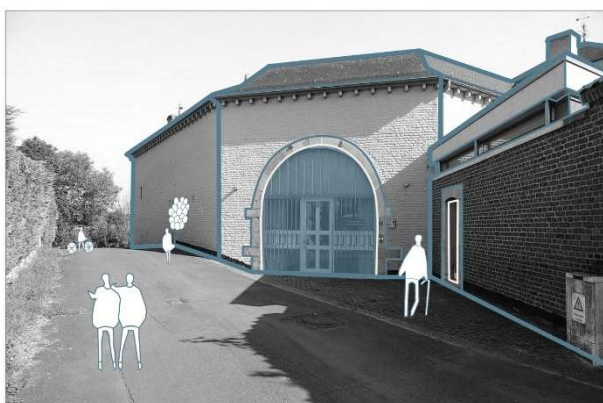


Fig. 19 : Collage illustrant l'entrée principale de la maison (façade Nord-Ouest)



Fig. 20 : Collage illustrant l'entrée secondaire de la maison (façade Nord-Est)



Fig. 21 : Collage illustrant la vue de la maison depuis le parking des résidents



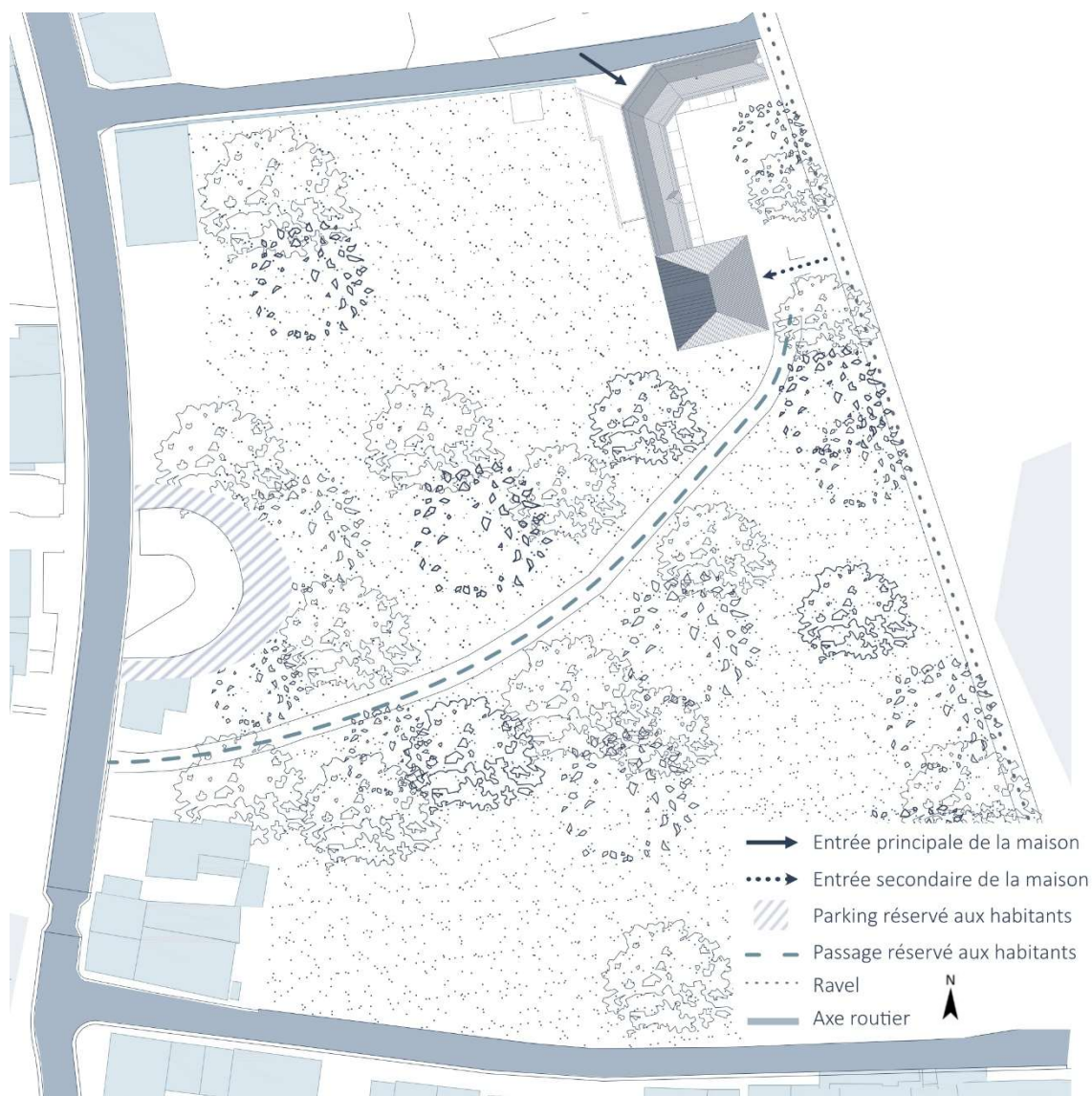


Fig. 22 : Implantation et accès- Maison Jean-Remacle de la Tour

Une fois franchis, les deux accès mènent à des espaces aux fonctions bien distinctes, révélant une articulation subtile entre l'espace public extérieur et les différentes sphères de la vie intérieure. L'entrée principale constitue une véritable transition douce entre l'espace extérieur et la vie collective de la maison. Elle s'ouvre progressivement sur les espaces communs, et donne directement sur la façade vitrée qui offre une vue dégagée sur le jardin. Cette disposition favorise une continuité visuelle et symbolique entre l'environnement extérieur (le quartier, la rue) et l'intérieur collectif de la maison. La lumière naturelle, filtrée par la baie vitrée, assure un éclairage diffus de l'espace, ce qui contribue à définir cette entrée comme espace d'accueil et de sociabilité (fig. 23).

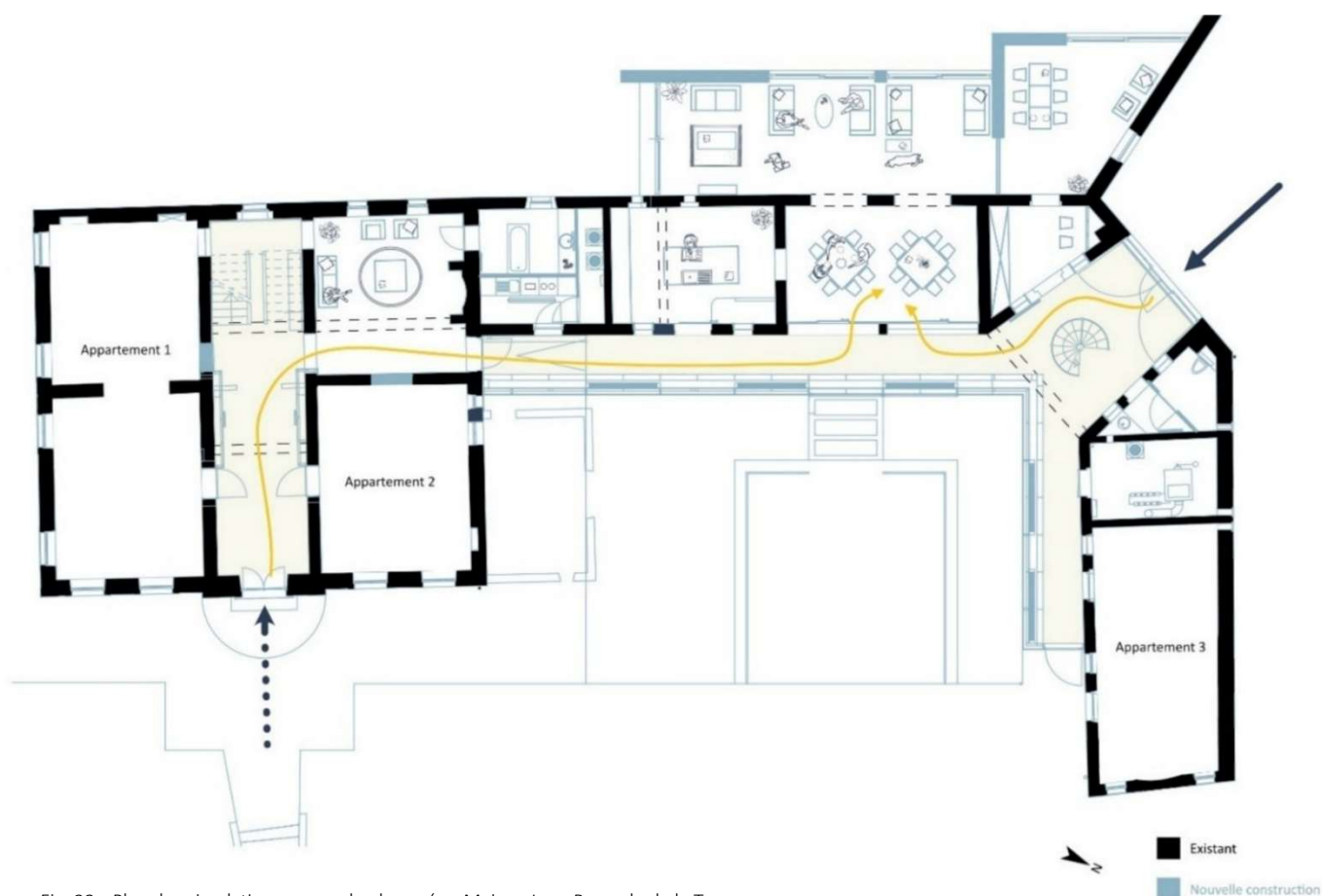


Fig. 23 : Plan des circulations au rez-de-chaussée - Maison Jean-Remacle de la Tour



Dans la maison L'Eau Vive, l'organisation des accès et des interfaces spatiales reflète la complexité de son usage en tant que centre de vie intergénérationnel. Le bâtiment se compose de trois entrées distinctes, chacune desservant une aile spécifique du bâtiment. L'entrée principale, située en façade avant, occupe une position centrale et visible, et donne accès à la piscine intégrée.

L'espace Abbeyfield dispose d'un accès dédié situé sur la façade latérale, dans une zone plus discrète et en retrait. Comme l'entrée principale du bâtiment, cet accès a été aménagé pour garantir l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, témoignant de l'attention portée à l'inclusion et au confort des usagers. Un second accès, réservé aux résidents, est également prévu à l'arrière du bâtiment et permet de rejoindre une terrasse en hauteur.

Un troisième accès, situé en contrebas de la façade latérale, dessert la crèche installée à l'étage inférieur de la maison Abbeyfield, illustrant la mixité des usages et la cohabitation de différentes générations au sein du bâtiment.



Fig. 24 : Collage illustrant l'entrée principale du bâtiment menant à la piscine, et entrée distincte de la maison Abbeyfield (façade Sud-Ouest et façade Nord-Ouest)



Fig. 25 : Collage illustrant l'accès depuis l'arrière de la façade (façade Nord-Est)



Fig. 26 : Collage illustrant l'entrée de la crèche (façade Nord-Ouest)

Sur le plan architectural, l'entrée principale de la maison Abbeyfield se caractérise par une façade structurée, rythmée par les ouvertures correspondant à chaque appartement, ce qui renforce la régularité et l'organisation de la façade (fig. 26). En revanche, la façade arrière présente des ouvertures plus irrégulières, reflétant la diversité et la nature des espaces communs qu'elle dessert (fig. 25).

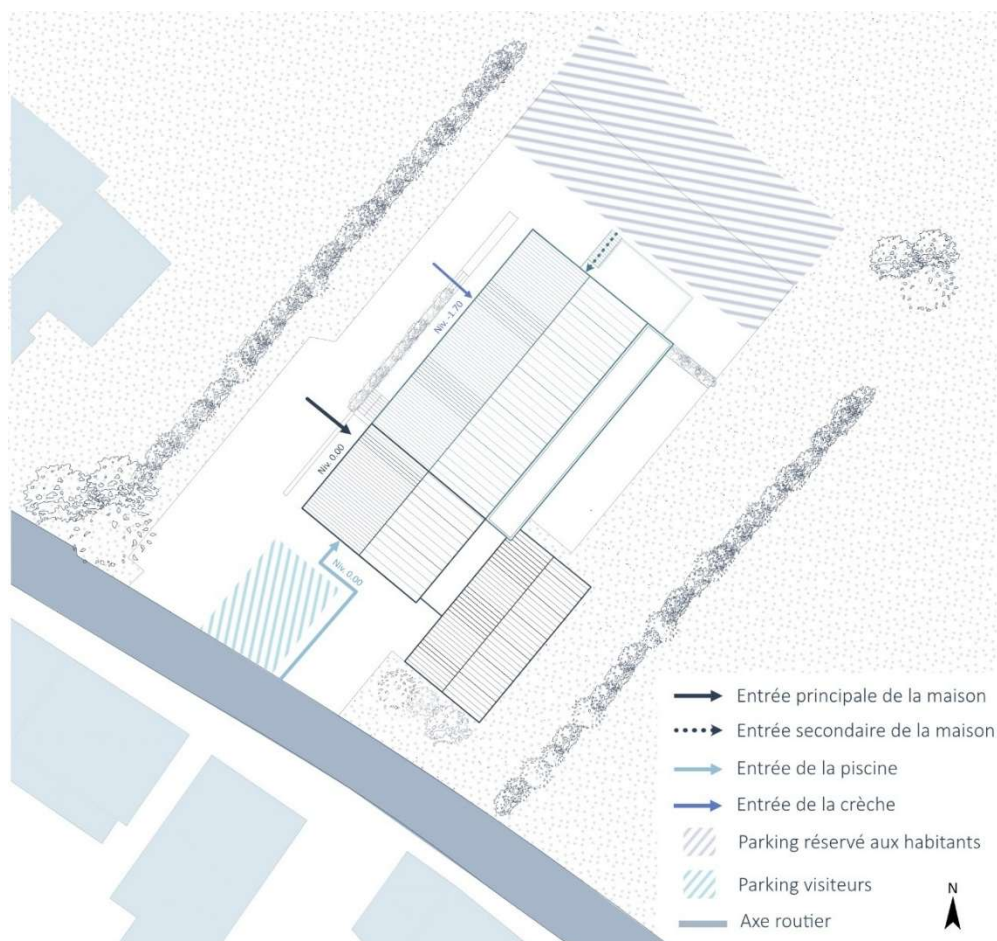


Fig. 27 : Implantation et accès - Maison l'Eau Vive

Une fois franchis, les deux accès convergent vers un même couloir, qui fait office de lien entre l'espace public extérieur et les différentes sphères de la vie intérieure, tout en traduisant une distinction subtile dans l'usage et la nature de ces entrées. L'entrée principale oriente la circulation vers ce couloir, lequel mène ensuite au cœur des espaces communs. Contrairement à la maison Jean-Remacle de la Tour, ces espaces collectifs ne bénéficient pas d'une visibilité accrue par rapport aux entrées des appartements individuels, rendant leur localisation moins évidente pour un visiteur non familier avec le bâtiment. Ainsi, il est nécessaire de connaître la configuration interne pour appréhender pleinement le cheminement depuis l'entrée principale jusqu'aux lieux de sociabilité partagée.

L'accès par la terrasse, en revanche, constitue une entrée plus discrète et privée, réservée aux résidents. Bien qu'elle rejoigne ce même couloir central, cette voie marque une transition plus intime vers les espaces communs, renforçant la séparation entre le public et le privé au sein du bâtiment.

Cette organisation spatiale souligne l'importance accordée à la gestion des seuils et des circulations internes, où l'architecture joue un rôle déterminant pour équilibrer ouverture et protection, convivialité et intimité. La manière dont ces accès sont conçus reflète ainsi une volonté d'offrir un cadre à la fois accessible et préservé, permettant aux résidents de s'approprier les espaces collectifs tout en maintenant une certaine discrétion vis-à-vis de l'extérieur.

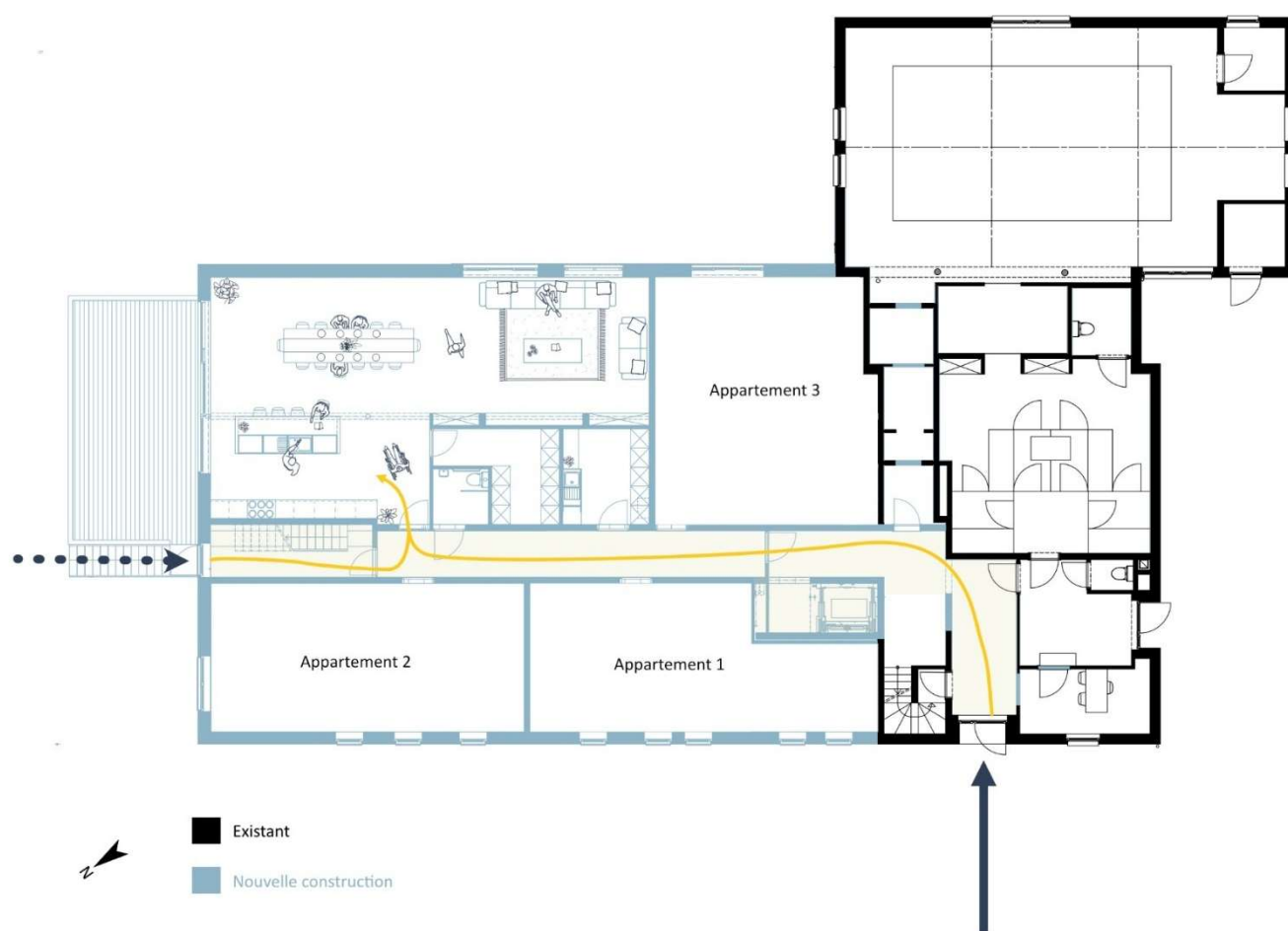


Fig. 28 : Plan des circulations au rez-de-chaussée – Maison L'Eau Vive

Dans les deux maisons, un système de sonnettes à l'entrée principale permet aux visiteurs de contacter directement les résidents, soulignant une volonté d'organisation et de contrôle dans l'accès. Cependant, la perception extérieure varie d'une maison à l'autre : la maison Jean-Remacle, notamment via son accès par le RAVeL, semble plus ouverte et accessible aux visiteurs, tandis que la maison L'Eau Vive, avec ses accès latéraux et arrière, adopte une posture plus en retrait, accentuant l'idée d'un espace plus protégé.

L'observation des interfaces entre l'extérieur et les espaces communs dans les maisons Jean-Remacle de la Tour et L'Eau Vive révèle des stratégies spatiales contrastées, témoignant de conceptions différentes de l'accueil, de la visibilité et du rapport à l'environnement. Tandis que la maison Jean-Remacle de la Tour valorise une perméabilité progressive grâce à une entrée secondaire ouverte sur le RAVeL et connectée au jardin, L'Eau Vive affirme une posture plus discrète, en multipliant les seuils réservés et en consolidant le caractère protégé de ses accès. Dans les deux cas, ces dispositifs participent à la définition du degré d'ouverture de la maison sur son environnement et à la manière dont les résidents, comme les visiteurs, sont amenés à s'y insérer.

Ces interfaces ne sont toutefois que la première étape d'un parcours spatial qui conduit progressivement vers le cœur de la vie collective : les espaces communs. Ces derniers jouent un rôle structurant dans le quotidien des habitants, en tant que lieux de rencontre, d'activités partagées et de socialisation informelle. C'est donc à l'analyse de leur aménagement, de leur répartition et des usages qu'ils suscitent que s'attarde désormais cette étude, afin de comprendre comment ils contribuent, au-delà des seules circulations, à façonner une expérience résidentielle commune.

#### 1.3.2.2. Les espaces communs

Dans le cadre de la cohabitation en habitat intermédiaire, les espaces collectifs occupent une place centrale dans l'expérience résidentielle. Vivre ensemble ne se réduit pas à un simple voisinage physique : cela implique le partage quotidien de lieux de vie, de circulation et d'échange, véritables scènes d'une cohabitation active (Leroux, 2008). Le fait de « voisiner », comme le souligne Leroux (2008), renvoie à la rencontre de différentes manières d'habiter qu'elles soient sociales, générationnelles ou personnelles. Ces pratiques du quotidien reflètent les relations sociales tout en les façonnant. Elles s'expriment à travers une série de filtres spatiaux — de la rue jusqu'à la chambre — marquant la transition progressive entre espace public, collectif et privé.

Dans ce contexte, les habitats intermédiaires tels que les maisons Abbeyfield s'inscrivent dans une logique où les espaces partagés ne sont pas accessoires, mais bien structurants, tant sur le plan architectural que social. Ces lieux communs — cuisines, salons, buanderies, jardins, etc. — sont conçus pour favoriser la convivialité, encourager la solidarité et permettre aux résidents de participer à des activités, qu'elles soient formelles (organisées par la structure) ou informelles (initiées par les habitants). Ils contribuent ainsi à enrichir le sentiment de « chez-soi », en ajoutant à la sphère privée une dimension collective, investie à la fois affectivement et socialement (Serfaty-Garzon, 2006 ; Gérard, 2017). Sur un plan fonctionnel, ces espaces permettent de réduire la taille des logements en mutualisant certaines fonctions (buanderie, cuisine), tout en créant des opportunités d'ouverture sur le quartier à travers des usages partagés (Dutilleux & Grabczan, 2017).

Pour encadrer ces usages, Abbeyfield Belgium (s.d.) a défini un socle d'espaces communs standards : un hall d'entrée avec vestiaire et sanitaires PMR, un séjour, une salle à manger, une cuisine (avec cellier si possible), une buanderie, un local à vélos, un local poubelles et un espace pour le matériel de jardin. Si cette base assure une certaine homogénéité fonctionnelle entre les maisons, elle laisse néanmoins place à des adaptations, selon les spécificités architecturales ou les attentes des résidents.

C'est précisément cette variabilité que cette étude entend interroger. À travers une analyse comparative des maisons Abbeyfield, il s'agit d'examiner comment ces espaces collectifs sont concrètement conçus, organisés et vécus, en fonction des particularités de chaque projet et des pratiques développées par leurs habitants.

Ainsi, à la maison Jean Remacle de La Tour, les espaces collectifs se déclinent en une cuisine équipée, une salle à manger, un salon, un jardin d'hiver, un salon d'accueil, une buanderie et une salle de bain commune avec baignoire. L'ensemble est complété par un parc de 1,5 hectare, offrant aux résidents un accès privilégié à un espace extérieur. Pourtant, derrière cette organisation spatiale pensée pour la convivialité, l'appropriation des lieux collectifs se révèle plus complexe. La structure existante a fragmenté ces espaces en plusieurs lieux allongés et dispersés à travers la maison, limitant les interactions spontanées (fig.29). Une annexe ajoutée au manoir a permis d'intégrer un jardin d'hiver, aujourd'hui investi comme salon principal, tandis que l'ancien salon a été reconverti en bureau. Dans les faits, ces espaces partagés sont surtout fréquentés lors des repas, laissant apparaître un usage ponctuel plutôt que continu.

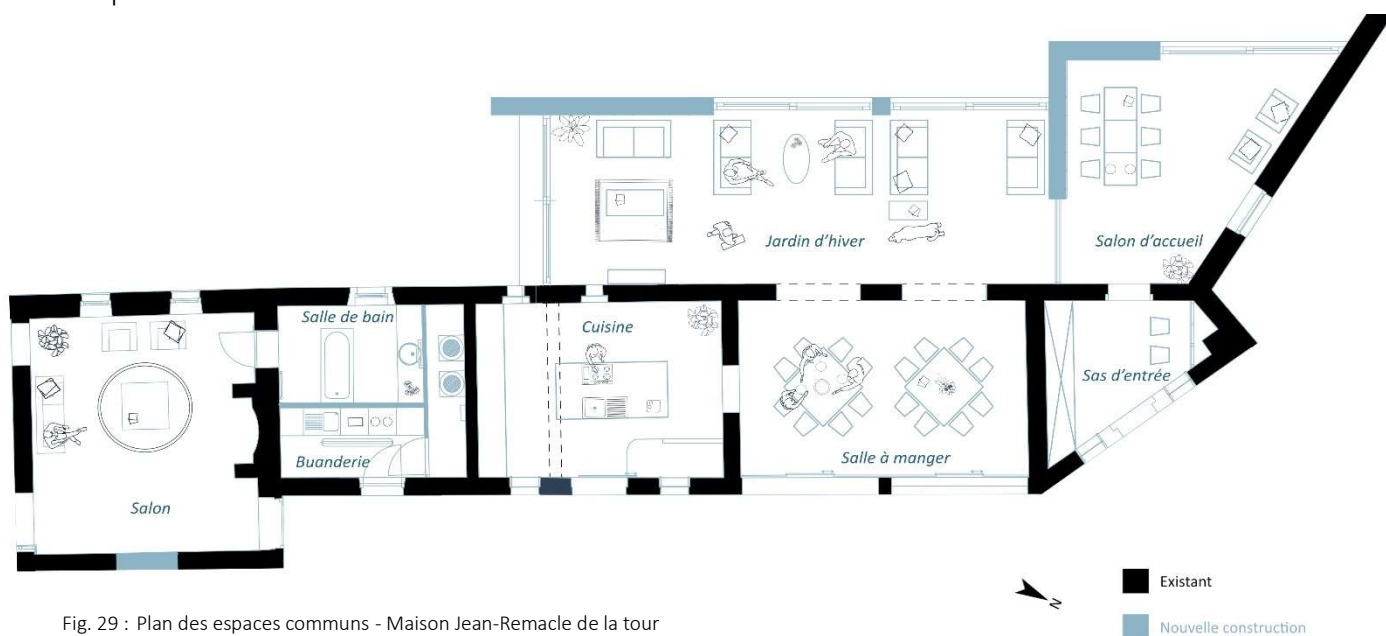


Fig. 29 : Plan des espaces communs - Maison Jean-Remacle de la tour

	Cuisine	Salle à manger	Jardin d'hiver	Salon d'accueil	Salon	Buanderie	Salle de bain	Jardin
Superficie	≈ 20 m <sup>2</sup>	≈ 20 m <sup>2</sup>	≈ 37 m <sup>2</sup>	≈ 20 m <sup>2</sup>	≈ 25 m <sup>2</sup>	≈ 5 m <sup>2</sup>	≈ 7 m <sup>2</sup>	≈ 1,5 ha
Total	≈ 135 m <sup>2</sup>							

Fig. 30 : Tableau des superficies des pièces communes – Maison Jean-Remacle de la Tour

Cette appropriation partielle des espaces collectifs souligne les tensions qui traversent la vie en habitat partagé. Ils sont parcourus, parfois disputés, et leur bon fonctionnement repose sur la manière dont les résidents les perçoivent, les utilisent et les régulent collectivement. Comme le souligne Gérard (2017), chaque habitant doit trouver sa place dans un espace déjà habité par d'autres, en négociant un équilibre délicat entre intimité personnelle et ouverture à la vie collective. Cette dynamique est conditionnée par des éléments concrets : la configuration spatiale, les connexions entre les différentes pièces, la qualité des aménagements, mais aussi les règles — explicites ou implicites — qui encadrent les usages quotidiens.

Au sein de la maison, si certains résidents entretiennent des relations cordiales, notamment entre trois ou quatre personnes, tous s'accordent à dire que les liens avec les autres restent généralement distants. D'après leurs témoignages, la vie en communauté tend à générer davantage de tensions que de véritables moments de partage et de solidarité. La principale source de conflit réside dans l'absence de compteurs individuels pour l'énergie : les charges étant réparties collectivement, chacun se retrouve à supporter la consommation des autres, alimentant frustrations et désaccords.

Plus largement, les questions financières apparaissent comme le nœud des frictions au sein de la maison. *« Si tu souhaites concevoir ce type de logements à l'avenir, installe des compteurs indépendants pour chaque appartement, et cela résoudra 99 % des problèmes dans la maison. »* [Raymond, habitant].

Ces tensions observées dans l'usage des espaces collectifs renvoient en partie à la qualité de leur conception. La fragmentation des espaces, l'éloignement entre les lieux clés de la vie commune ou encore l'absence de régulation technique — comme le manque de compteurs individuels — contribuent à fragiliser les équilibres relationnels. Ainsi, le confort d'usage et l'ergonomie des espaces apparaissent comme des leviers essentiels pour soutenir une cohabitation harmonieuse.



La maison L'Eau Vive propose, elle aussi, un ensemble complet d'espaces communs : une cuisine entièrement équipée, une salle à manger, un salon, une buanderie et une réserve. À cela s'ajoute un espace extérieur apprécié des résidents, composé d'un jardin et d'une terrasse aménagée d'environ 30 m<sup>2</sup>.

Toutefois, cette maison se distingue par sa conception spatiale : ici, les espaces collectifs ne sont pas dispersés, mais regroupés dans un noyau central d'environ 110 m<sup>2</sup> (fig. 31). Cette organisation plus compacte favorise les interactions entre habitants, en concentrant les lieux de rencontre et d'activité dans un espace cohérent et facilement accessible. Ce choix architectural semble ainsi mieux soutenir la dynamique communautaire, en créant un véritable cœur de vie partagée au sein de la maison.

Lors de la visite, cette configuration spatiale se traduisait concrètement par une ambiance plus fluide et conviviale : les échanges entre les habitants paraissaient naturels, et les usages collectifs mieux intégrés au quotidien. L'agencement centralisé semblait ainsi faciliter la cohabitation, en réduisant les distances physiques et en encourageant une appropriation collective de l'espace.

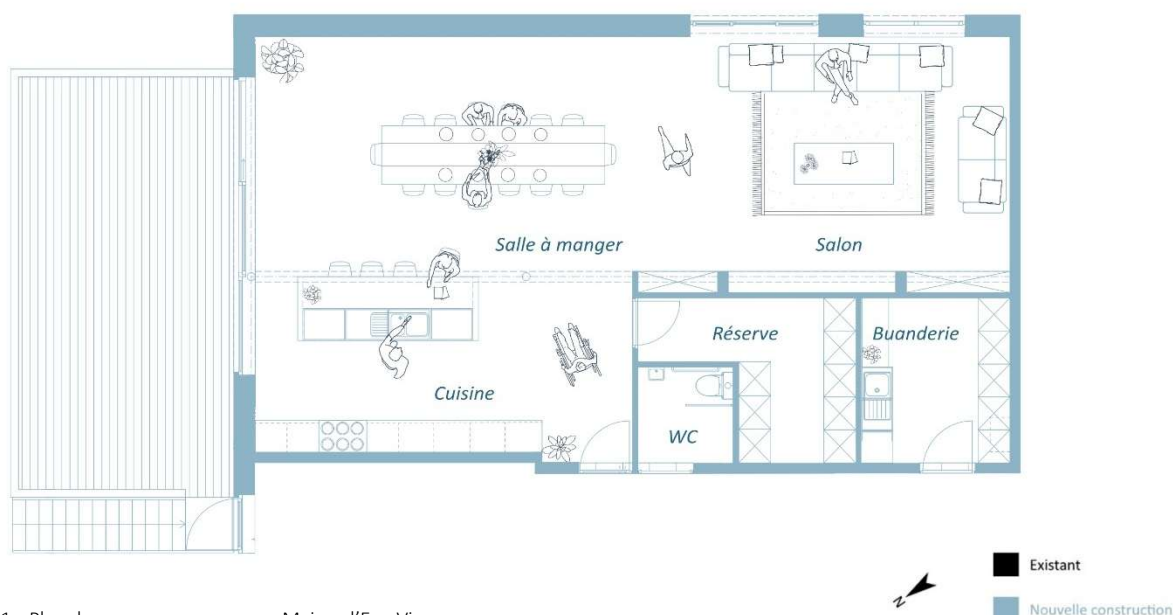


Fig. 31 : Plan des espaces communs – Maison L'Eau Vive

	Cuisine	Salle à manger	Salon	Buanderie	Réserve	Terrasse
Superficie	≈ 25 m <sup>2</sup>	≈ 35 m <sup>2</sup>	≈ 35 m <sup>2</sup>	≈ 10 m <sup>2</sup>	≈ 10 m <sup>2</sup>	≈ 30 m <sup>2</sup>
Total	≈ 115 m <sup>2</sup>					

Fig. 32 : Tableau des superficies des pièces communes – Maison L'Eau Vive



Ainsi, si les espaces collectifs forment le socle matériel et symbolique de la vie en communauté, leur conception et leur organisation spatiale influencent directement les dynamiques relationnelles qui s’y déploient. Entre opportunités de convivialité et sources potentielles de tensions, ces lieux partagés révèlent les équilibres parfois fragiles de la cohabitation.

Pour mieux comprendre ces équilibres, il convient désormais d’observer comment s’articulent les interfaces entre ces espaces communs et les sphères privées des résidents : c’est bien à ces frontières que se négocient, au quotidien, les modalités du « vivre ensemble » en habitat intermédiaire Leroux (2008)

#### 1.3.2.3. Interface entre collectif et privé

Dans le contexte de l’habitat intermédiaire, la simple existence d’un espace privé ne suffit pas à garantir la construction du sentiment de chez-soi. Si celui-ci passe en partie par la possibilité de disposer d’un lieu personnel, il se nourrit tout autant de la manière dont ce lieu s’inscrit dans un ensemble plus large, constitué d’espaces partagés et de relations sociales. L’appropriation conjointe de ces deux sphères – l’intime et le collectif – est indispensable pour donner sens à l’installation résidentielle (Leroux, 2008 ; Gérard, 2017).

L’espace privé, notamment la chambre, s’insère dans un système spatial plus vaste, dont la centralité se déplace progressivement vers les lieux de vie communs (Salon, 2006). Cette organisation spatiale, loin d’être neutre, traduit une évolution des modèles résidentiels : on passe d’une conception fonctionnaliste centrée sur l’efficacité technique et le confort, à une approche plus domestique, visant à reproduire un cadre de vie proche de celui de la maison. C’est dans cette logique que s’inscrivent les structures Abbeyfield, généralement qualifiées de « petites unités de vie », qui privilégient des ambiances chaleureuses et familiales, pensées pour favoriser l’autonomie tout en maintenant un lien social (Salon, 2006).

L'analyse de ces environnements ne peut se limiter à l'intérieur de la chambre. Les articulations spatiales – seuils, couloirs, paliers – jouent un rôle fondamental dans la manière d'habiter le lieu. Ces « épaisseurs de transition », souvent réduites à une simple porte, méritent une attention particulière car elles structurent la relation entre la sphère privée et le collectif. Elles permettent de moduler la porosité entre les deux, en filtrant les regards, en créant une forme de distance symbolique, voire en installant une temporalité propre à l'entrée ou à la sortie de l'intimité (Salon, 2006).

Dans certains agencements, cette frontière est volontairement atténuée. Les espaces communs peuvent ainsi se rapprocher des logements au point d'en redessiner les limites, voire de les effacer partiellement. Pour répondre à cette proximité, l'aménagement d'espaces intermédiaires – ni tout à fait privés, ni complètement collectifs – prend tout son sens. Ces zones tampons, comme des vestibules, alcôves ou recoins de circulation, permettent d'adoucir le passage entre les deux sphères. Elles jouent le rôle de filtres sensibles, facilitant la transition et renforçant le sentiment d'habiter (Salon, 2006).

Ces interfaces, discrètes mais essentielles, sont le reflet d'un équilibre délicat entre intimité et vie communautaire. Leur qualité d'aménagement influence directement la capacité des résidents à s'approprier les lieux, à y construire leur quotidien et à se sentir chez eux dans un environnement partagé.

Au sein de la maison Jean Remacle de La Tour, le bâtiment se divise en deux ailes distinctes. D'un côté, un escalier en colimaçon situé à l'entrée principale dessert deux appartements, tandis que l'autre partie, s'élevant sur quatre niveaux, distribue six logements supplémentaires. Dans l'aile ouest, les deux appartements accessibles par l'escalier nécessitent un cheminement via une mezzanine, créant ainsi une séquence spatiale avant d'atteindre l'espace privé (fig. 33).

Cette organisation résulte en partie de la nécessité de s'adapter à la structure existante du bâtiment, ce qui a conduit à une dispersion des espaces privés autour des lieux collectifs. Les appartements ne sont donc pas regroupés de manière compacte mais éparpillés selon les contraintes architecturales, renforçant la complexité des circulations internes et la diversité des seuils d'accès aux logements.

Du côté sud-est, la transition entre les espaces communs et les logements privés s'opère de manière plus progressive. Le passage commence par une déambulation semi-immersive dans le jardin, empruntant un chemin en pierre apparente qui matérialise subtilement la frontière entre les parties communes et les zones intermédiaires. L'annexe vitrée qui prolonge cette traversée renforce cette impression d'être à l'extérieur, tout en restant intégré aux espaces partagés.

Enfin, en pénétrant dans le salon, les résidents accèdent à un vaste hall d'entrée, véritable nœud de circulation verticale desservant les différents appartements. Ainsi, la connexion entre espaces collectifs et logements privés s'organise autour de zones tampons visibles, qui guident naturellement le déplacement et participent à structurer les rapports entre sphères communes et individuelles.

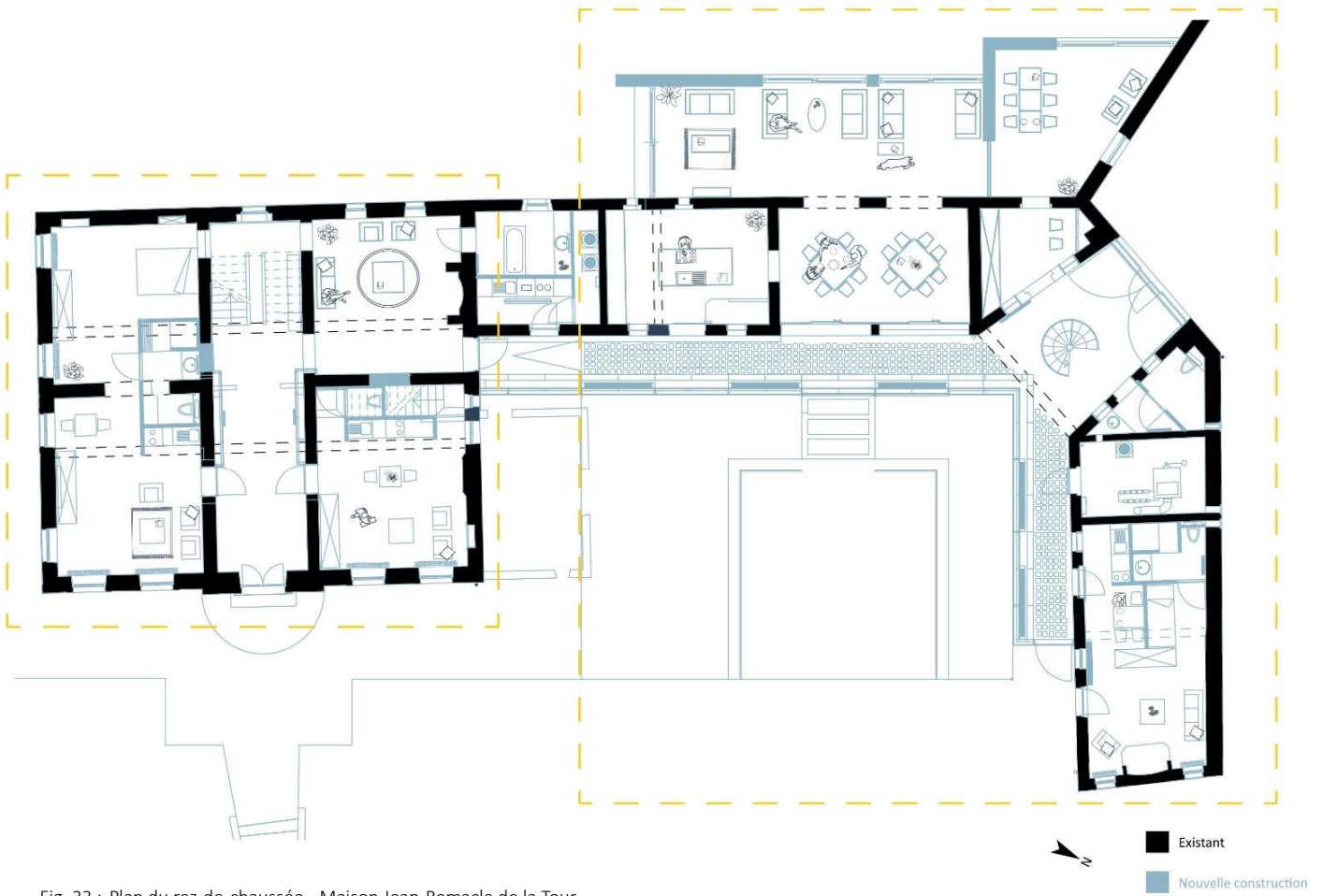


Fig. 33 : Plan du rez-de-chaussée - Maison Jean-Remacle de la Tour

Cette logique de transition se retrouve également dans la maison L'Eau Vive. Le noyau central, qui regroupe les espaces communs, est clairement séparé des appartements par un long couloir qui parcourt toute la longueur du bâtiment et dessert chaque logement. Cette organisation illustre bien l'importance de la hiérarchie spatiale, telle que l'avait théorisée l'architecte Louis Kahn avec sa distinction entre « espaces servis » et « espaces servants » : les premiers désignent les pièces de vie (salon, salle à manger, bureaux), tandis que les seconds regroupent les espaces fonctionnels (escaliers, sanitaires, rangements) (Archikino, 2022).

Dans cette maison, cette hiérarchie se lit également dans les choix de matériaux. Le revêtement de sol, par exemple, se prolonge de manière continue à travers les espaces de circulation et les zones servantes des appartements, avant de changer pour signaler l'entrée dans les espaces de vie plus intimes. Ce jeu de transitions matérielles est perceptible dans chacun des logements, sur les deux niveaux de la maison. Ce traitement différencié des espaces, à travers les matériaux comme à travers la distribution, participe ainsi à renforcer le sentiment de maîtrise de son cadre de vie, en rendant lisible la progression vers l'intimité.

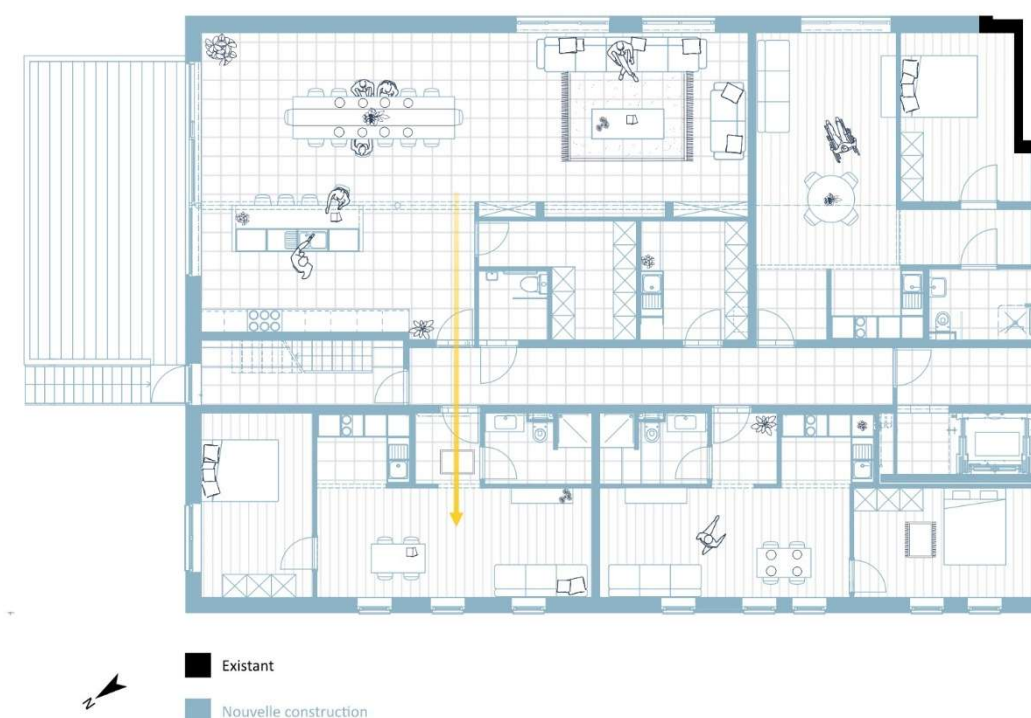


Fig. 34 : Plan du rez-de-chaussée - Maison l'Eau Vive

Ainsi, dans ces deux maisons, l'articulation entre espaces collectifs et privés ne repose pas uniquement sur une séparation physique, mais sur une véritable mise en scène des transitions. Qu'il s'agisse des séquences de cheminement à la maison Jean Remacle de La Tour ou de la hiérarchie spatiale affirmée à L'Eau Vive, ces dispositifs intermédiaires — couloirs, halls, jardins traversants — jouent un rôle central dans la régulation des rapports entre le commun et l'intime. Ils assurent une médiation à la fois symbolique et fonctionnelle, conditionnant la manière dont les résidents investissent leur lieu de vie.

Dans cette continuité, il convient désormais d'examiner plus en détail les espaces privés, en tant que socles du sentiment de chez-soi et de l'appropriation résidentielle au sein de l'habitat intermédiaire.

#### 1.3.2.4. Les espaces privés

Dans le cadre de l'habitat intermédiaire, et plus particulièrement au sein des maisons Abbeyfield, les espaces privés jouent un rôle fondamental dans la construction du sentiment de chez-soi. Bien que ces formes d'habitat reposent sur une logique de vie collective, la possibilité pour chaque résident de disposer d'un espace personnel, identifiable et appropriable, reste essentielle. C'est à travers ces lieux privatifs – souvent réduits à un petit logement individuel – que s'exprime le besoin d'intimité, de retrait, mais aussi d'enracinement dans un environnement partagé (Abbeyfield Belgium, s.d.).

L'appropriation de l'espace privé repose d'abord sur la notion de territoire, c'est-à-dire une zone où l'individu exerce un certain contrôle, parfois symbolique, souvent perceptible. Ce contrôle se manifeste par des signes lisibles : la fermeture d'une porte, la présence d'objets personnels, l'installation de repères visibles comme des photos, des décorations, ou même le nom sur la porte. Ces marques permettent au résident de s'inscrire dans son lieu de vie, d'en affirmer la possession et d'en faire un prolongement de soi (Dutilleux & Grabczan, 2017).

La personnalisation prolonge l'appropriation de l'espace : elle révèle l'investissement affectif et identitaire de l'habitant. Modifier l'agencement, choisir les couleurs, disposer les meubles, autant de gestes qui rendent l'espace singulier, habité aussi émotionnellement que physiquement. Chaque personne façonne son lieu selon son histoire, ses habitudes et son imaginaire. Même avec des configurations similaires, les lieux ne sont jamais vécus de la même façon d'un individu à l'autre (Vassart, 2006).

Dans ce contexte, le chez-soi ne se limite pas à un espace fonctionnel. Il désigne un lieu chargé de sens, un environnement où l'on peut se reconnaître et se retirer, un refuge intime et personnel. L'étymologie du terme en témoigne : « chez », issu du latin *casa* (la maison), est suivi de « soi », soulignant cette dimension profondément subjective du lieu habité. Être chez soi, c'est pouvoir s'isoler du collectif, mais aussi y revenir, à partir d'un espace à soi qui fait tampon entre l'individu et la vie partagée (Amphoux & Mondada, 1989).

Enfin, l'espace privé s'inscrit dans une hiérarchie spatiale minimale, indispensable pour qu'un lieu soit reconnu comme un véritable logement. Selon Leroux (2008), une unité d'habitation doit comprendre au moins un espace de repos, un coin cuisine et une zone pour l'hygiène personnelle. Ces fonctions de base structurent l'expérience résidentielle, mais leur mise en œuvre dans un cadre collectif comme celui des maisons Abbeyfield interroge la manière dont le résident peut s'approprier, adapter et habiter son espace.

Dans cette perspective, l'analyse s'attache à observer comment les espaces privés sont configurés, investis et vécus dans les deux maisons étudiées. Leur place, leur degré d'ouverture ou de retrait, ainsi que les pratiques d'appropriation qui s'y développent, éclairent la manière dont le sentiment de chez-soi se construit au sein même de ces structures de vie partagée.

Les appartements Abbeyfield sont conçus pour offrir un cadre de vie à la fois fonctionnel, confortable et respectueux du rythme de chacun. D'une superficie généralement comprise entre 40 et 55 m<sup>2</sup>, ils sont conçus pour répondre aux besoins fondamentaux du quotidien. Leur taille optimisée et leurs aménagements fonctionnels permettent une gestion plus simple des tâches domestiques. Chaque logement allie praticité et bien-être : rangements intégrés, circulation fluide et équipements adaptés contribuent à un confort au jour le jour. De plus, les résidents peuvent aménager leur intérieur selon leurs préférences, renforçant ainsi le sentiment d'appartenance et d'appropriation de leur lieu de vie (Abbeyfield, s.d.).

À la maison Jean Remacle de la Tour, neuf appartements ont été aménagés selon cinq typologies différentes, avec des surfaces comprises entre 30 et 56 m<sup>2</sup>. Chaque logement comprend une kitchenette ouverte sur le séjour, une chambre et une salle de bain. La majorité sont aménagés de plain-pied, à l'exception d'un duplex où la chambre et la salle de bain se trouvent à l'étage (fig. 35). Conçus dans le respect de la structure existante, ces logements offrent une certaine diversité de formats, permettant d'accueillir des profils variés et de s'adapter à différents usages.

Cette flexibilité constitue un atout : Raymond, originaire des Ardennes, a par exemple choisi le plus petit appartement pour disposer d'un pied-à-terre à Visé, tout en conservant sa maison de campagne. Dans son cas, le logement est utilisé comme résidence secondaire, illustrant la capacité du lieu à accueillir aussi bien des résidents permanents que des occupants plus occasionnels. Autre dispositif apprécié, un appartement est réservé pour le stage d'adhésion : d'une durée d'un mois, il permet aux futurs résidents de tester leur intégration à la communauté, avant qu'une décision collective ne soit prise quant à leur admission. En dehors de ces périodes, cet espace fait également office de chambre d'amis, pouvant accueillir les proches des habitants.

Les logements sont appréciés pour leur luminosité, leur confort thermique et leur fonctionnalité au quotidien. Les ouvertures, positionnées de manière à optimiser l'apport de lumière naturelle, permettent également une ventilation traversante, améliorant ainsi la qualité de l'air intérieur. Par ailleurs, la majorité des appartements dispose d'une vue dégagée sur le parc, un élément particulièrement apprécié par les résidents. *« C'est un vrai plaisir de pouvoir boire son café le matin en profitant d'une si belle vue »* [Colette, habitante].

Cependant, certaines limites ont été relevées par les résidents. Les superficies restent modestes, en raison des contraintes de la structure d'origine. Surtout, l'organisation des espaces peut parfois freiner l'appropriation complète du logement. Les cuisines, par exemple, ne disposent que de deux foyers, ce qui rend difficile la préparation de repas plus élaborés. Pour Colette, cette limitation devient problématique lorsqu'elle reçoit ses enfants et petits-enfants. Ce choix d'aménagement découle d'une volonté de privilégier la cuisine commune, mieux équipée, et de soutenir la vie collective.



Autre point soulevé par les habitants : la présence d'une marche dans certaines douches, qui peut s'avérer glissante une fois mouillée. Cette configuration, peu adaptée aux personnes âgées ou à mobilité réduite, représente un risque de chute non négligeable et questionne l'accessibilité de certains logements, pourtant destinés à un public senior.

Ces observations soulignent une tension dans l'habitat intermédiaire, entre équipements pensés pour la collectivité et exigences individuelles liées au confort, à la sécurité et à l'autonomie. La cuisine, tout comme la salle de bain, reste un lieu fort de l'intimité domestique. Pour certains habitants, comme Colette, la difficulté à investir pleinement ces espaces réduit le sentiment de « chez-soi » et freine une appropriation entière du logement.



Fig. 35 : Typologies d'appartements- Maison Jean-Remacle de la Tour

Dans la maison L'Eau Vive, neuf appartements sont répartis en trois typologies, dont deux sont accessibles aux personnes à mobilité réduite. La première typologie, d'une surface de 50 m<sup>2</sup>, est située sur la façade nord-ouest, tandis que les deux autres, de 55 m<sup>2</sup> chacune, se trouvent sur la façade sud-est. À l'image de la maison Jean-Remacle de la Tour, chaque appartement comprend un séjour avec cuisine ouverte, une chambre et une salle de bain.

L'agencement, relativement homogène d'un logement à l'autre, distingue clairement les espaces privés : les zones dites « servantes », sont situées à l'avant des logements, tandis que les pièces de vie, en retrait côté façade, bénéficient d'un bon apport en lumière naturelle.

En ce qui concerne l'ergonomie des appartements, deux habitantes ont exprimé des remarques, estimant que l'aménagement des meubles de cuisine n'était pas adapté à leurs besoins liés à l'âge. Par exemple, le réfrigérateur, petit et placé au sol, rend l'accès aux aliments du fond difficile et peut causer des douleurs aux genoux. En outre, la hauteur des armoires peut être problématique, car bien que le premier niveau soit accessible, le second est plus difficile à atteindre, notamment les armoires situées à droite, qu'elle doit souvent atteindre en forçant sur son épaule ou en montant sur un support, ce qui représente un risque de chute. *« Moi, c'est bien simple, je ne range rien dans ces espaces inaccessibles, j'ai toujours peur de me blesser en essayant de récupérer quelque chose »* [Marie, habitante].

Ces remarques soulignent les limites d'une conception standardisée qui ne prend pas toujours en compte les évolutions des capacités physiques liées à l'âge. Pour les habitantes concernées, ces maladresses d'aménagement viennent restreindre leur autonomie au quotidien, en les obligeant à solliciter de l'aide ou à renoncer à utiliser certains espaces de rangement. Cette situation révèle combien la qualité d'usage des espaces privés, et leur adaptation fine aux besoins des personnes âgées, participe directement à la construction du sentiment de chez-soi. Un logement dans lequel on peut circuler, atteindre ses affaires sans risque et préparer ses repas en toute sécurité, devient un lieu où l'on se sent pleinement maître de son quotidien.



Fig. 36 : Typologies d'appartements - Maison l'Eau Vive

Ces constats rejoignent plus largement les débats actuels sur la nécessité de concevoir des habitats « évolutifs », capables de s'adapter aux parcours de vie des occupants. Dans le contexte de la maison L'Eau Vive, ils posent la question d'éventuels ajustements ou réaménagements pour mieux répondre aux besoins des résidents à mesure qu'ils avancent en âge : réfrigérateurs surélevés, armoires à hauteur modulable ou encore rangements bas ergonomiques pourraient ainsi renforcer le confort d'usage tout en sécurisant les gestes du quotidien.

Dans cette logique, l'ASBL demande aux constructeurs, maîtres d'ouvrage ou promoteurs de prévoir systématiquement deux appartements soit déjà accessibles, soit facilement adaptables. L'objectif est de permettre aux habitants de poursuivre leur parcours résidentiel en restant dans leur logement, même en cas de perte de mobilité, ou d'accueillir directement des personnes à mobilité réduite. L'association envisage également la possibilité d'échanger les logements entre résidents, si l'un d'eux devait, soudainement, nécessiter un appartement adapté. Cependant, cette solution reste délicate. *« Parce qu'évidemment c'est de nouveau aussi arracher la personne de ce qui est devenu son chez soi »* [Jean-Louis Della Faille, président ].

Dans le modèle idéal porté par Abbeyfield, chaque logement devrait donc être évolutif et accessible dès l'origine. C'est d'ailleurs le principe qui a guidé la conception de leur projet le plus récent, l'Entre2Val à Fosses-la-Ville, pensé pour garantir l'accessibilité dans l'ensemble des espaces dès la phase de construction avec 8 appartements adaptables.

Ainsi, l'observation des espaces privés au sein des maisons Abbeyfield met en lumière l'enjeu fondamental de leur adaptabilité face aux évolutions du parcours de vie des résidents. Si ces logements offrent une base solide pour la construction du sentiment de chez-soi, leur conception gagnerait parfois à être davantage anticipatrice des besoins liés au vieillissement, afin de garantir un maintien optimal de l'autonomie et du confort. L'exemple du projet Entre2Val, qui intègre d'emblée ces principes d'accessibilité et d'évolutivité, illustre cette évolution vers un habitat plus inclusif et durable.

Au-delà de l'agencement des espaces, cette réflexion sur la qualité résidentielle invite à élargir l'analyse aux qualités constructives des bâtiments eux-mêmes : le choix des matériaux, la performance des isolants et l'orientation des logements sont autant de facteurs qui participent également à la qualité d'usage et au bien-être des habitants. C'est à ces dimensions que nous allons à présent nous intéresser.

### 1.3.3. Qualités constructives

Les qualités constructives des maisons Abbeyfield jouent un rôle tout aussi déterminant dans la qualité de vie quotidienne. Si elles restent souvent invisibles ou peu perçues de manière consciente par les habitants, ces dimensions — choix des matériaux, performance thermique et acoustique, orientation des logements — participent pleinement au confort, à la durabilité et à l'efficacité des bâtiments (Habiter autrement, 2023).

#### 1.3.3.1. Matériaux

Afin de répondre aux exigences techniques, patrimoniales et esthétiques propres à chaque projet, une attention particulière a été portée aux choix des matériaux et aux systèmes constructifs mis en œuvre. Qu'il s'agisse de la restauration d'un bâtiment classé ou d'une construction neuve, ces choix participent à la cohérence globale de l'architecture, tout en garantissant performance, durabilité et respect du contexte (Ministère De La Culture, s.d.).

Les choix de matériaux et de systèmes constructifs varient selon les contraintes propres à chaque bâtiment : niveau de protection patrimoniale, état initial, orientation, usage prévu, etc. L'analyse des habitations suivantes illustre comment ces principes ont été adaptés de manière spécifique pour répondre aux besoins de chaque projet.

La Maison Jean Remacle de la Tour, en tant que bâtiment classé, a conservé plusieurs éléments d'origine, notamment ses murs porteurs en maçonnerie traditionnelle d'une épaisseur de 52 centimètres. En plus de sa valeur patrimoniale, ce type de maçonnerie offre une excellente inertie thermique et une isolation phonique naturelle, contribuant au confort intérieur du bâtiment (Energieplus, s.d.).

Le plancher est constitué d'une structure bois, typique des constructions anciennes, composée de solives et de platelages en bois massif. Matériau durable et renouvelable, le bois présente également de bonnes propriétés mécaniques et participe au confort acoustique. Sa conservation permet de préserver le cachet de l'édifice tout en assurant une portance fiable (Bricozor, 2025).

Si les éléments structurels d'origine ont été préservés, la rénovation intérieure a nécessité l'intégration de systèmes contemporains. Les parois ajoutées sont des cloisons sèches de type Placostil, composées de plaques de plâtre vissées sur une ossature en acier galvanisé. Ce système léger et modulaire convient particulièrement aux bâtiments anciens, car il permet de réaménager les espaces sans alourdir la structure existante. Les plaques de plâtre offrent une bonne isolation acoustique et facilitent l'intégration des réseaux techniques (électricité, plomberie, etc.). L'acier galvanisé assure quant à lui la durabilité des cloisons face à l'humidité et aux variations climatiques (Placo, 2024).

Ces choix de matériaux permettent ainsi d'intégrer des éléments contemporains fonctionnels tout en respectant la structure historique du bâtiment, conciliant exigences patrimoniales et confort moderne.

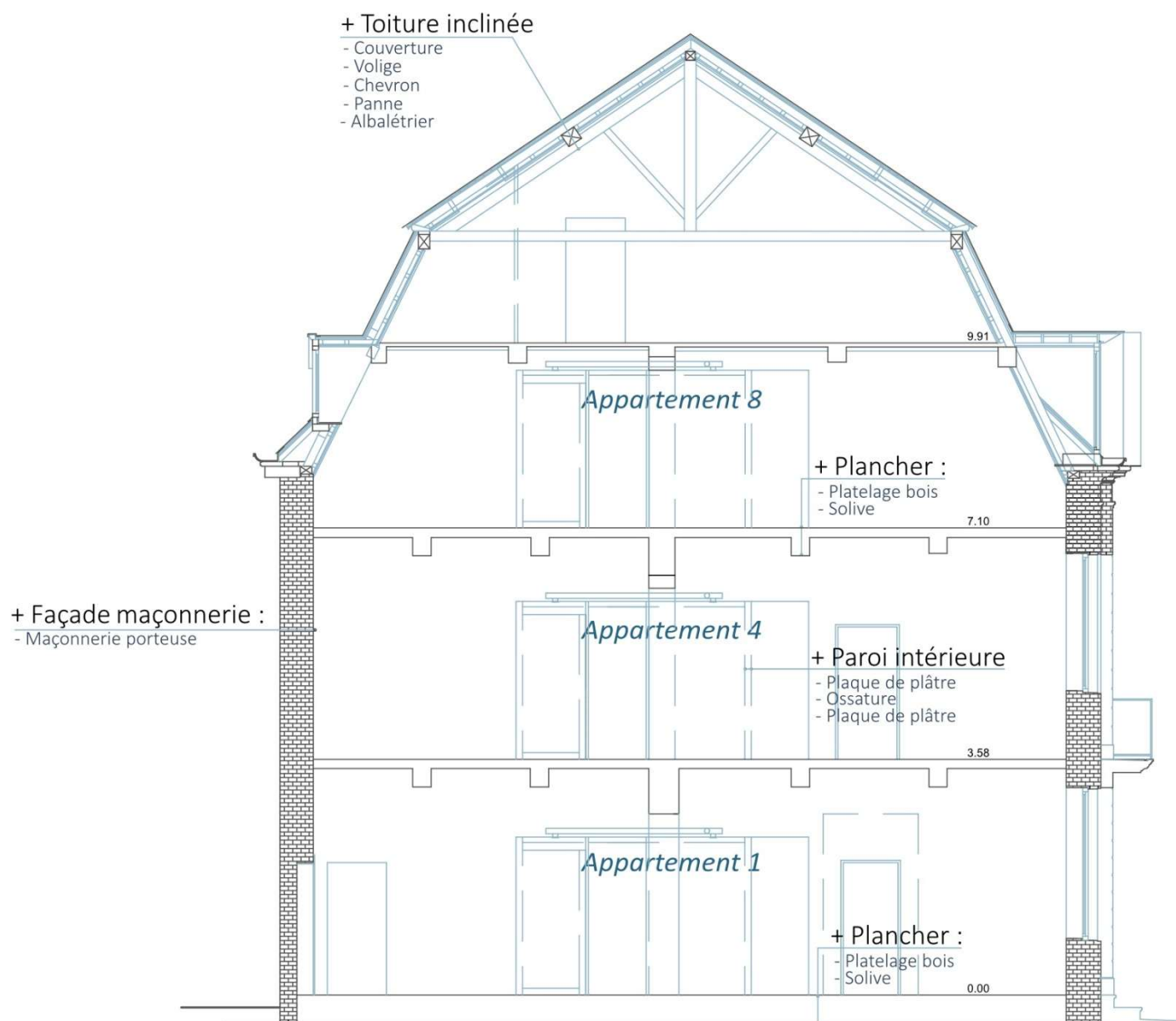


Fig. 37 : Coupe technique- Maison Jean-Remacle de la tour





À l'inverse de la Maison Jean Remacle, la Maison L'Eau Vive, issue d'une construction neuve, illustre une autre approche constructive, fondée sur l'emploi combiné de deux parements extérieurs : la brique et le bardage bois. Ce choix vise à intégrer le bâtiment dans son environnement, en jouant sur des textures et des teintes complémentaires qui soulignent son identité architecturale.

La façade nord-ouest, correspondant à l'entrée principale de la maison Abbeyfield, est habillée d'un bardage vertical en cèdre ajouré, monté sur un lattage de finition, lui-même fixé sur une sous-toiture, un contre-lattage et un complexe isolant de 14 centimètres. Ce complexe repose sur un mur porteur en maçonnerie, complété à l'intérieur par un plafonnage en guise de finition. Le cèdre, bois naturellement imputrescible, est reconnu pour sa grande durabilité sans traitement chimique, sa stabilité dimensionnelle et sa résistance aux intempéries. Son montage ajouré favorise la ventilation du parement, prolongeant ainsi sa longévité (Taure, s.d.). Cette façade à claire-voie contribue par ailleurs à une esthétique à la fois chaleureuse et contemporaine. Le complexe isolant, associé à la sous-toiture, assure une bonne performance thermique et limite les déperditions énergétiques (Conseils thermiques, s.d.).

À l'opposé, la façade sud-est adopte une composition davantage minérale, proche de celle du reste du bâtiment : un parement en briques, une lame d'air, un isolant de 14 centimètres, un bloc porteur, puis un plafonnage intérieur. Le choix de la brique répond ici à une double logique : d'une part, elle assure la continuité visuelle avec le bâti existant ; d'autre part, elle présente de bonnes propriétés d'inertie thermique, une résistance au feu satisfaisante et une durabilité reconnue, ce qui en fait un matériau fiable et fréquemment utilisé (Vandersanden, s.d.). La lame d'air joue un rôle important dans l'équilibre hygrothermique de la paroi, en permettant une ventilation naturelle entre la brique et l'isolant (Elise, 2024).

Les planchers, qu'il s'agisse des espaces communs ou des logements, sont conçus selon une composition uniforme : plafonnage en sous-face, hourdis, isolant projeté de 5 centimètres, chape, puis revêtement de sol adapté à chaque usage. Ce système assure une bonne performance thermique et acoustique, grâce à l'isolant et à la masse de la chape, tout en garantissant la stabilité structurelle (Douch, 2024). Sa répétition à tous les niveaux du bâtiment favorise une mise en œuvre rationnelle sur chantier et une homogénéité des performances.

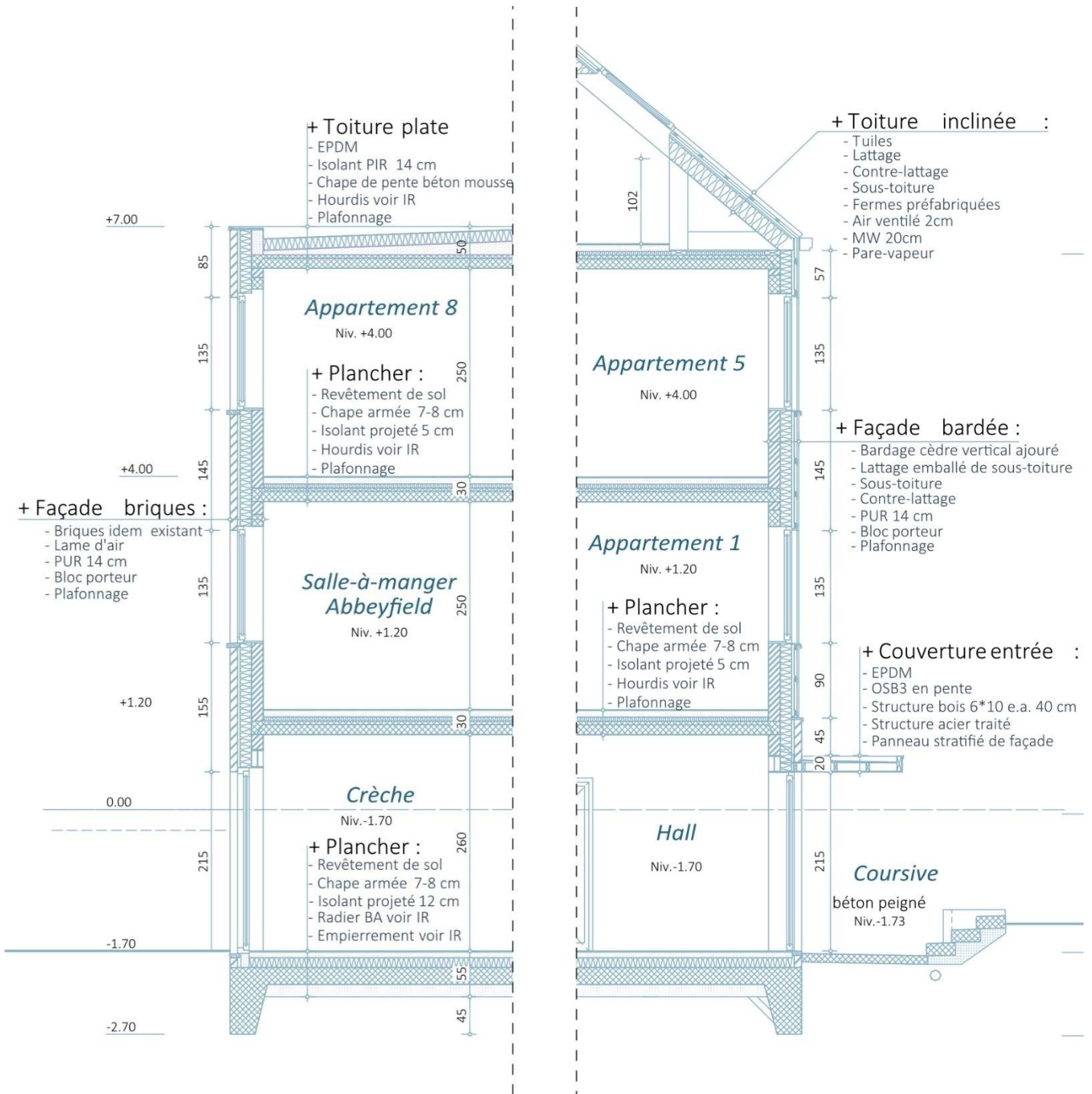


Fig. 38 : Coupe technique - Maison l'Eau Vive

#### 1.3.3.2. Isolant

Dans le prolongement des choix constructifs, l'isolation thermique et acoustique constitue un aspect essentiel du projet, tant pour le confort des usagers que pour l'adaptation aux conditions climatiques actuelles et futures. Cette exigence est d'autant plus importante dans un contexte rural marqué par le vieillissement de la population, où la qualité du bâti joue un rôle direct sur la santé et le bien-être des habitants. Une étude (Augère-Granier & McEldowney, 2020) souligne notamment que les effets du changement climatique — tels que l'augmentation des vagues de chaleur estivales et les hivers plus rigoureux — entraîneront des répercussions sensibles sur les personnes âgées.

Dans ce cadre, une isolation performante représente un levier stratégique pour anticiper ces enjeux et assurer un cadre de vie adapté. À ce titre, les dispositifs mis en œuvre dans les deux maisons analysées — Jean Remacle de la Tour et L'Eau Vive — permettent d'illustrer deux approches contrastées, en matière d'isolation thermique et acoustique.

La Maison Jean Remacle de la Tour illustre de manière représentative les caractéristiques thermiques et acoustiques propres aux bâtiments anciens. Elle bénéficie d'une inertie thermique importante, apportée par ses murs en pierre de forte épaisseur. Ces parois massives sont capables de stocker la chaleur en hiver et de conserver la fraîcheur en été, assurant ainsi une restitution progressive des températures intérieures. Cette régulation passive contribue à maintenir un confort thermique stable tout au long de l'année (Energieplus, s.d.). En parallèle, l'épaisseur et la densité des murs en maçonnerie traditionnelle jouent également un rôle sur le plan acoustique, en limitant la transmission des bruits extérieurs (Energieplus, s.d.).

En complément, la présence de châssis à double vitrage vient renforcer les performances de l'enveloppe. Ce type de menuiserie améliore le confort thermique en réduisant les déperditions par les ouvertures, tout en apportant une atténuation supplémentaire des nuisances sonores en provenance de l'environnement extérieur (Fenetre24, s.d.).

Néanmoins, certaines limites subsistent. Les espaces communs, répartis dans différentes zones de la maison et notamment aménagés dans une annexe largement vitrée, demeurent difficiles à chauffer en hiver. Cette configuration a un impact direct sur l'usage de ces espaces, qui tendent à être délaissés par les résidents pendant la saison froide. *« Je ne vois pas pourquoi je quitterai mon appartement bien chaud à l'étage et que je déplacerais ma nourriture pour aller cuisiner dans une cuisine froide au rez-de-chaussée. »* [Colette, habitante].

Cette difficulté s'explique en partie par la nature des matériaux utilisés dans cette annexe. Bien que le double vitrage améliore l'isolation par rapport à un simple vitrage, le verre reste un matériau à faible performance isolante par rapport aux parois opaques telles que les murs pleins ou les parois isolées. Sa conductivité thermique relativement élevée limite sa capacité à conserver la chaleur intérieure, en particulier lorsqu'il constitue une grande surface de façade. Par conséquent, même avec des vitrages performants, les espaces largement vitrés sont plus sensibles aux pertes de chaleur et aux variations de température, ce qui complique leur régulation thermique (Hauglustaine ; Simon, 2001).

Par ailleurs, le manque d'isolation entre les étages, en particulier au niveau des planchers, engendre des nuisances sonores perceptibles d'un niveau à l'autre. L'absence de traitement acoustique adapté entraîne une transmission directe des bruits d'impact et des bruits aériens, affectant le confort acoustique général du bâtiment (Acoustix, s.d.). Cette situation peut être source de gêne pour les habitants, notamment dans un contexte de vie collective où l'usage des pièces varie d'un logement à l'autre « *T'entends ces bruits ? Ce sont les pas de la voisine du dessus* » [Raymond, habitant].

En écho à cette situation, la maison située à Couthuin, issue d'une construction neuve, présente une approche avancée en matière d'isolation. Conçue selon les principes du semi-passif, elle vise à offrir un confort thermique efficace, sans recours à des systèmes de chauffage traditionnels dans les parties communes. Cette performance repose sur une combinaison de choix architecturaux et techniques, favorisant la maîtrise des apports solaires et la réduction des pertes énergétiques. L'orientation du bâtiment, la compacité de son volume, ainsi que la qualité de l'enveloppe isolante ont été étudiées dès la phase de conception, afin d'optimiser les performances globales en toutes saisons (EDF Solutions, 2024).

L'ensemble du bâtiment bénéficie d'une isolation thermique et acoustique continue, tant dans les logements que dans les espaces communs. L'isolant utilisé est un polyuréthane rigide (PUR), apprécié pour sa conductivité thermique particulièrement faible, qui permet d'atteindre des niveaux élevés de performance énergétique avec des épaisseurs réduites. Ce matériau contribue à préserver l'espace intérieur, tout en assurant une isolation durable. Il présente également une bonne stabilité dimensionnelle et une résistance à l'humidité, ce qui en fait un choix pertinent dans le cadre d'une construction à haute performance énergétique (Conseils thermiques, s.d.).

La mise en œuvre de châssis à double vitrage, intégrant une coupure thermique, complète ce dispositif. Ces éléments permettent de limiter les transferts de chaleur et renforcent l'isolation acoustique vis-à-vis des nuisances extérieures (Fenetre24, s.d.).

Ainsi, la maison de Couthuin constitue un exemple d'intégration cohérente de principes constructifs visant à l'efficacité énergétique, dans lequel chaque élément – depuis les matériaux isolants jusqu'aux menuiseries – contribue à la performance globale de l'édifice.

Ces observations mettent en lumière la nécessité d'un équilibre entre la préservation des qualités patrimoniales et l'adaptation aux exigences contemporaines de confort et de sobriété énergétique. Ils soulignent également l'importance d'une approche globale, combinant choix architecturaux, matériaux adaptés et principes passifs — tels que l'orientation du bâtiment — pour garantir un cadre de vie sain, durable et agréable, particulièrement dans un contexte de vie collective et face aux enjeux du changement climatique.

### 1.3.3.3. Orientation

À la Maison Jean Remacle de La Tour, l'orientation du bâtiment résulte principalement de la configuration d'origine, qui a fortement encadré les possibilités d'aménagement. Le jardin, une partie étant exposée sud-est, une autre sud-ouest, bénéficie d'un bon ensoleillement tout au long de la journée, ce qui en fait un espace extérieur agréable et lumineux, propice aux usages collectifs pendant les saisons douces. En revanche, les espaces communs intérieurs, installés au nord-est et au nord-ouest, bénéficient d'un ensoleillement limité, ce qui peut entraîner une sensation de fraîcheur et une luminosité réduite, notamment en hiver, impactant leur confort d'usage.

Les appartements, quant à eux, présentent des orientations variées en fonction de leur position dans l'édifice. Certains bénéficient d'une double orientation, apportant lumière naturelle et ventilation traversante, tandis que d'autres, plus enclavés, reçoivent une lumière plus limitée, ce qui influence directement la qualité des ambiances intérieures. Cette diversité d'orientations reflète les contraintes d'un bâtiment ancien, où la logique de confort passif n'a pas toujours pu être pleinement intégrée lors de la rénovation.

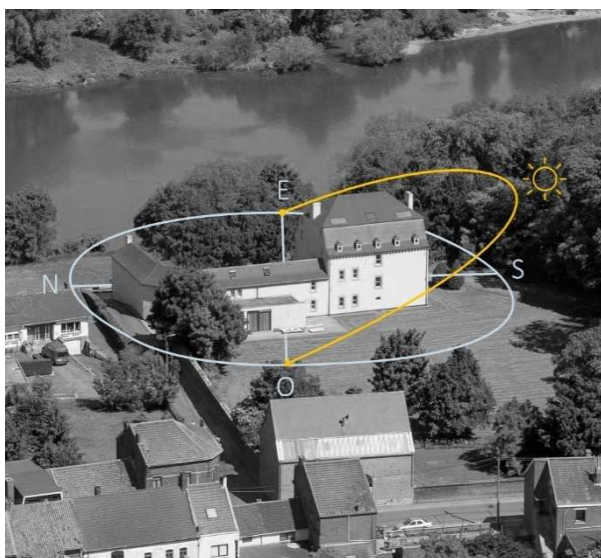


Fig. 39 : Orientation - Maison Jean-Remacle de la Tour

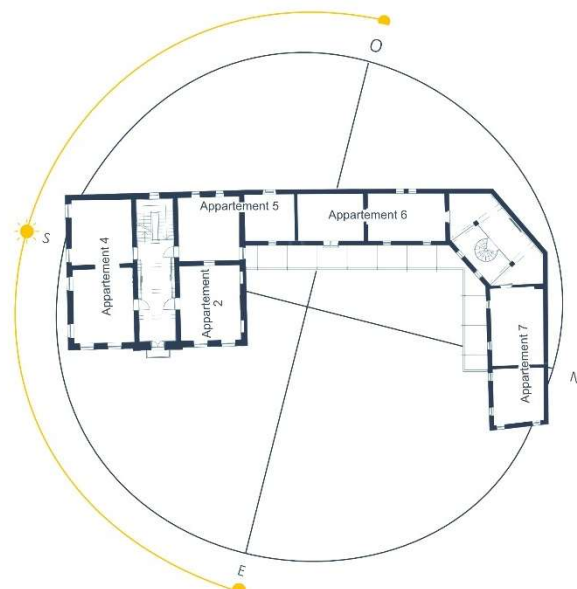


Fig. 40 : Orientation des appartements - Maison Jean-Remacle de la Tour

À la Maison L'Eau Vive, l'orientation révèle une certaine contradiction entre les intentions programmatiques et les qualités d'usage. Les espaces extérieurs et les espaces communs, tournés vers le nord-est, reçoivent un ensoleillement limité, en particulier en hiver et en fin de journée. En revanche, les appartements bénéficient d'une trame architecturale plus diversifiée : certains sont orientés vers le sud-est, profitant d'un bon ensoleillement matinal, tandis que d'autres ouvrent vers le nord-ouest, avec un apport lumineux plus modéré mais mieux tempéré en période estivale.

Ces configurations traduisent un compromis entre implantation, gestion des vues et performance passive, sans toujours aboutir à une cohérence optimale entre fonction, usage et orientation, ce qui peut influencer le confort quotidien des occupants.



Fig. 41 : Orientation - Maison l'Eau Vive

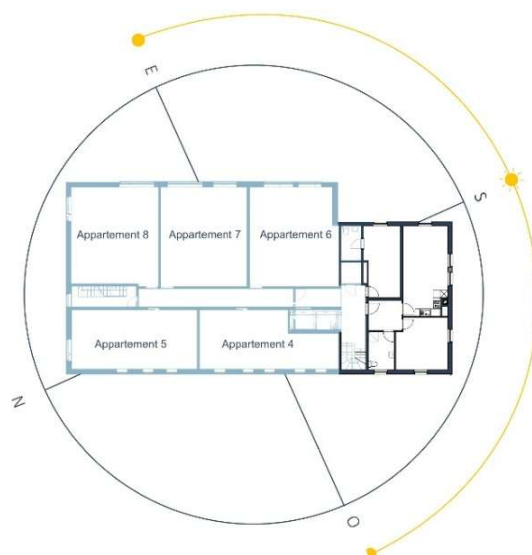


Fig. 42 : Orientation des appartements - Maison l'Eau Vive

En somme, l'orientation des deux maisons reflète des logiques contrastées : contraintes patrimoniales à la Maison Jean Remacle, et trame architecturale contemporaine à L'Eau Vive. Si certains espaces bénéficient d'un ensoleillement favorable — comme le jardin ou plusieurs logements — d'autres, en particulier les espaces communs, souffrent d'expositions moins optimales. Ces choix impactent directement la qualité des ambiances intérieures, l'appropriation des espaces partagés et, plus largement, le confort quotidien des habitants. Néanmoins, au-delà des paramètres environnementaux, d'autres aspects tout aussi fondamentaux méritent d'être interrogés : la manière dont les logements sont pensés pour accueillir des personnes âgées de manière fonctionnelle, confortable et sécurisée.



### *1.3.4. Accessibilité et ergonomie*

Dans des habitats collectifs pensés pour le vieillissement, la qualité spatiale ne se limite pas à l'ensoleillement ou à la performance énergétique. Elle repose également sur des critères souvent moins visibles, mais essentiels : l'accessibilité des lieux, la facilité de circulation, la lisibilité des espaces, ainsi que la capacité des logements à s'adapter aux évolutions physiques et cognitives des résidents (Cunin, 2011). Ces éléments conditionnent directement l'autonomie, la sécurité et le bien-être quotidien des habitants âgés.

Longtemps, les normes d'accessibilité ont principalement ciblé les personnes en situation de handicap moteur ou sensoriel, en particulier les usagers de fauteuils roulants ou les personnes malvoyantes. Ce n'est qu'avec la loi du 11 février 2005 que la notion d'accessibilité a été élargie à l'ensemble des handicaps, y compris les troubles psychiques et cognitifs (Cunin, 2011). Si l'idée d'une accessibilité universelle — bénéfique pour tous — est aujourd'hui largement partagée, elle continue de susciter des réticences dans le milieu architectural, où certains professionnels peinent encore à intégrer systématiquement ces principes dans leurs projets (Dreyer, 2008).

Dans ce contexte, il reste crucial de déconstruire un certain nombre d'idées reçues sur l'usage du logement par les personnes âgées. Contrairement aux stéréotypes qui suggèrent un repli sur certaines pièces, les personnes âgées continuent d'utiliser quotidiennement l'ensemble des espaces de leur logement (hors studios). Pourtant, des insuffisances persistent, notamment dans les pièces dites « sensibles » comme la salle de bains et la cuisine, où l'ergonomie n'est pas toujours adaptée. Les difficultés d'accès aux rangements, en particulier dans la chambre et la cuisine, illustrent bien les marges de progression encore nécessaires (Dreyer, 2008).

Ces enjeux prennent un relief particulier face au risque accru de chute lié à l'avancée en âge. Dreyer (2008) souligne que de multiples facteurs — état de santé, pathologies, conditions psychologiques et environnement domestique — augmentent la vulnérabilité des personnes âgées. Dans cette perspective, l'aménagement du logement devient un levier central pour prévenir les accidents domestiques et prolonger l'autonomie, à condition de garantir des espaces à la fois fonctionnels, sécurisés et évolutifs.

C'est à la croisée de ces enjeux que se situe l'analyse de l'accessibilité et de l'ergonomie au sein des maisons Abbeyfield. Pensées pour favoriser une vie autonome et conviviale, ces structures doivent intégrer des solutions adaptées aux besoins évolutifs des résidents. L'étude de deux maisons — la Maison Jean Remacle de la Tour et la Maison L'Eau Vive — permet d'évaluer concrètement la manière dont ces principes sont traduits dans l'architecture et l'aménagement des espaces.

Dans le cas de la maison Jean-Remacle de la Tour, issue de la réhabilitation d'un bâtiment classé, l'autonomie des résidents se trouve significativement compromise.

L'absence d'ascenseur constitue une première limite majeure, relevée par l'ensemble des habitants. Le bâtiment étant réparti sur quatre niveaux, l'accès à certains logements impose de monter jusqu'au troisième étage. Cette exigence physique, difficilement compatible avec les capacités déclinantes liées à l'âge, est perçue comme un frein à la pérennité de l'habitat. *« Honnêtement, je ne me vois pas passer mes vieux jours ici dans de bonnes conditions. Ce n'est pas adapté pour nous. »* [Raymond, habitant]. À cela s'ajoute une accessibilité verticale peu adaptée : l'escalier d'entrée, en colimaçon et aux marches étroites, complique les déplacements, notamment pour les personnes âgées (fig. 43).

Au-delà de la verticalité, la distribution interne présente également des discontinuités importantes. Les espaces communs ne sont pas de plain-pied : des marches ponctuelles viennent interrompre les circulations, rendant les déplacements plus complexes et augmentant le risque de chutes. Ce risque est renforcé dans l'annexe, où le sol en pierres naturelles (fig. 43), glissant, a déjà été à l'origine d'accidents.

Des conflits d'usage viennent également perturber l'appropriation des lieux. Certains éléments fonctionnels, tels que les interrupteurs, sont mal positionnés, parfois dissimulés derrière une porte lorsqu'elle est ouverte. *« Le soir, quand j'entre dans la cuisine, je dois la traverser dans le noir avant de pouvoir allumer. Franchement, ce n'est pas du tout pratique. »* [Fernand, habitant].

Enfin, l'éloignement relatif des commerces et des services constitue une contrainte supplémentaire pour les résidents qui ne disposent pas de véhicule personnel. Ce manque d'accessibilité accentue leur dépendance et réduit leur liberté de déplacement au quotidien.



*Cheminement  
entre les  
appartements et  
les espaces  
commun*

### Revêtement de sol



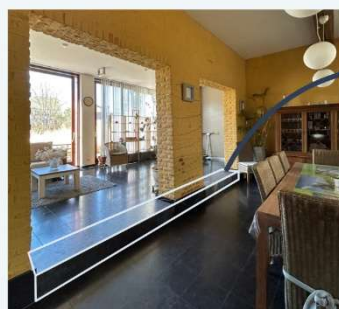
*Revêtement en  
pierre  
apparente*

### Conflit d'usage



*Espace  
inaccessible  
lorsque la porte  
est ouvert*

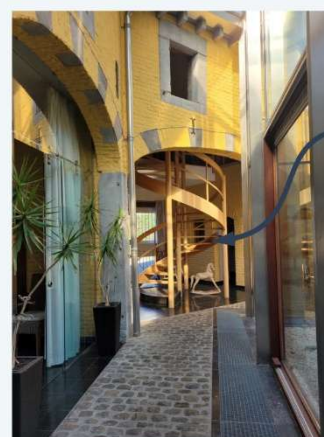
*Interrupteur  
situé derrière la  
porte*



*Différence de niveaux  
entre la salle à manger  
et le « jardin d'hiver »*

### Obstacle

*Différence de niveau  
entre la douche et le sol  
de la salle de bain dans  
chaque appartement*



*Escalier en  
colimaçon  
étroit*

### Circulation verticale



*Présence d'un siège  
Stannah, en panne depuis  
quelques années d'après  
les habitants*

Fig. 43 : Exemples de dispositifs spatiaux observés sur place - Maison Jean-Remacle de la tour

À l'inverse, la maison L'Eau Vive, réalisée dans le cadre d'une construction neuve, bénéficie d'une conception plus directement orientée vers l'accessibilité universelle. La présence de deux appartements spécifiquement adaptés pour accueillir des personnes à mobilité réduite, ainsi que l'intégration d'un ascenseur desservant l'ensemble des niveaux, constitue un atout déterminant. Ces choix architecturaux, encore relativement peu répandus dans les réalisations Abbeyfield, traduisent une volonté explicite de garantir une accessibilité pérenne et de favoriser la mixité des profils résidentiels, sans instaurer de différenciation stigmatisante.

Le noyau des espaces communs a fait l'objet d'une attention particulière, avec une organisation de plain-pied facilitant les déplacements, un revêtement de sol continu et homogène entre les différentes pièces, et une terrasse extérieure positionnée au même niveau, assurant une continuité spatiale appréciable. Seul le jardin, situé en contrebas de la maison et accessible par un escalier, échappe à cette logique d'accessibilité directe (fig.44). Néanmoins, le jardin est accessible par le côté de la maison, permettant aux personnes à mobilité réduite d'y accéder par un cheminement alternatif.

Cependant, en dépit de ces dispositifs favorables, certaines marges de progression subsistent quant à l'ergonomie quotidienne. Dans les appartements privés, notamment, des ajustements dans l'aménagement des cuisines pourraient être envisagés pour renforcer encore l'accessibilité et le confort d'usage (fig.44). Par ailleurs, l'éloignement des commerces et services oblige plusieurs résidents à recourir à un véhicule individuel, ce qui constitue une contrainte non négligeable et limite partiellement l'autonomie résidentielle que le projet entendait promouvoir.





Revêtement de sol homogène dans l'ensemble de l'espace commun



## Circulation intérieure



organisation de plain-pied dans l'ensemble de l'appartement

## Ergonomie des équipements



Frigo nécessitant de se pencher pour accéder aux aliments.

Hauteur des placards difficilement accessible



## Espace extérieur

Escaliers en caillebotis pour accéder au jardin



Jardin en contrebas du niveau de vie principal

## Circulation verticale



Présence d'un ascenseur assurant l'accessibilité du bâtiment aux PMR

Fig. 44 : Exemples de dispositifs spatiaux observés sur place - Maison l'Eau Vive

Ainsi, l'analyse comparée des maisons Jean-Remacle de la Tour et L'Eau Vive met en lumière les écarts significatifs qui subsistent aujourd'hui dans la mise en œuvre des principes d'accessibilité et d'adaptabilité au sein de l'habitat collectif destiné aux personnes âgées. Si la maison Jean-Remacle illustre les limites inhérentes à la réhabilitation de bâtiments anciens — où les contraintes patrimoniales et structurelles freinent souvent les ambitions en matière d'accessibilité —, la maison L'Eau Vive témoigne, à l'inverse, des potentialités offertes par une conception neuve, pensée dès l'origine pour répondre aux besoins d'une population aux capacités évolutives.

Cependant, au-delà de ces différences structurelles, ces deux exemples soulignent un constat commun : l'accessibilité ne saurait se réduire à la seule question des aménagements intérieurs ou des équipements techniques. Elle implique une réflexion globale qui intègre les conditions d'usage au quotidien, la proximité des services et des commerces, et l'adaptabilité fine des espaces aux gestes ordinaires des résidents. L'ergonomie domestique, encore trop souvent négligée, apparaît ainsi comme un levier essentiel pour soutenir l'autonomie des personnes âgées et prévenir leur mise en dépendance.

Dans un contexte de vieillissement démographique marqué, les maisons Abbeyfield constituent un exemple intéressant de cohabitation solidaire, susceptible de contribuer à l'évolution des modèles d'habitat destinés aux personnes âgées. Leur développement met en lumière des pistes prometteuses pour améliorer l'accessibilité et le confort d'usage. Toutefois, certaines limites subsistent sur le plan de la conception inclusive. Pour répondre pleinement aux enjeux liés à l'autonomie et au vieillissement, ces formes d'habitat devront continuer à évoluer, en intégrant de manière plus systématique les principes d'accessibilité universelle et de qualité architecturale.

## 2. Regards croisés sur deux habitats Abbeyfield

---

A la lumière du présent travail, il convient de relever que la prise en charge des personnes âgées et la question de leur logement figurent parmi les enjeux majeurs de notre société, notamment en raison du vieillissement démographique en constante progression. L'analyse approfondie du modèle Abbeyfield, présenté comme une alternative aux maisons de repos, prédominant en Belgique, permet désormais de dresser une synthèse des réponses apportées dans cette étude : *concevoir des lieux habités adaptés aux besoins de personnes âgées : étude des habitats partagés « Abbeyfield » en Wallonie*.

Dans cette perspective, une comparaison entre les deux cas d'étude est réalisée, afin de faire émerger à la fois les limites et les opportunités de ce type d'habitat, tout en mettant en lumière les différences entre une rénovation et une nouvelle conception. À cette fin, un tableau comparatif des maisons Jean Remacle de La Tour et L'Eau Vive est d'abord établi, regroupant les éléments essentiels issus des thématiques explorées sur place.

## 2.1. Comparaison des cas d'étude

	La Maison Jean-Remacle de la Tour	La Maison L'Eau Vive
Conception	Projet Restauration d'un ancien manoir classé	Nouvelle construction d'un centre de vie comprenant une crèche, une piscine, ainsi qu'un abbeyfield
	Localisation Lixhe-Visé, en milieu rural	Couthuin, en milieu rural
	Espaces communs Cuisine ( $\approx 20\text{ m}^2$ ) Salle à manger ( $\approx 20\text{ m}^2$ ) Jardin d'hiver ( $\approx 37\text{ m}^2$ ) Salon d'accueil ( $\approx 20\text{ m}^2$ ) Salon ( $\approx 25\text{ m}^2$ ) Buanderie ( $\approx 5\text{ m}^2$ ) Salle de bain ( $\approx 7\text{ m}^2$ ) <b>Total : <math>\approx 135\text{ m}^2</math></b> Jardin ( $\approx 1.5\text{ ha}$ )	Cuisine ( $\approx 25\text{ m}^2$ ) Salle à manger ( $\approx 35\text{ m}^2$ ) Salon ( $\approx 35\text{ m}^2$ ) Buanderie ( $\approx 10\text{ m}^2$ ) Reserve ( $\approx 10\text{ m}^2$ ) <b>Total : <math>\approx 115\text{ m}^2</math></b> Terrasse ( $\approx 30\text{ m}^2$ )
	Espaces privés (Superficie des deux plus grands appartements des maisons) Séjour ( $\approx 28\text{ m}^2$ ) Chambre ( $\approx 18\text{ m}^2$ ) Salle de bain ( $\approx 6\text{ m}^2$ ) <b>Total : <math>\approx 52\text{ m}^2</math></b>	Séjour ( $\approx 34\text{ m}^2$ ) Chambre ( $\approx 15\text{ m}^2$ ) Salle de bain ( $\approx 6\text{ m}^2$ ) <b>Total : <math>\approx 55\text{ m}^2</math></b>
Atouts de la maison	Localisation • En bord de Meuse, cadre naturel privilégié • Site longeant le RAVeL, environnement propice à la promenade	• Environnement parcouru de sentiers, favorable aux activités de plein air
	Espaces communs • Espaces lumineux offrant une connexion directe avec l'extérieur en saison estivale	• Noyau central regroupant chaque pièce • Bon confort thermique et acoustique dans l'ensemble • Maison accessible au PMR
	Espaces privés • Spacieux et confortable selon les habitants • Absence de vis-à-vis avec les voisins • Bon confort thermique • Ouvertures sur le parc	• Appartement organisé de plain-pied • Pleine luminosité dans tout le logement
Limites de la maison	Localisation • Services de proximité réduits, nécessitant l'usage de la voiture	• Services de proximité réduits, usage de la voiture nécessaire
	Espaces communs • Organisation fragmentée • Accessibilité limitée, aménagements peu adaptés • Revêtements de sol inadaptés, inconfort pour les usagers • Obstacles entre les différentes pièces • Volumes difficiles à chauffer, inconfort thermique en hiver • Absence de compteurs individuels	• Jardin situé en contrebas de l'espace de vie • Orientation non optimale
	Espaces privés • Cuisine exiguë, peu fonctionnelle selon les habitants • Différence de niveau dans la salle de bain	• Ergonomie des équipements parfois inadaptée

Fig. 45 : Tableau comparatif des caractéristiques des maisons Abbeyfield Jean-Remacle de la Tour et L'Eau Vive



La maison Abbeyfield Jean-Remacle de la Tour, issue de la réhabilitation d'un manoir classé du XVIII<sup>e</sup> siècle, illustre les défis inhérents à l'adaptation du patrimoine à des usages contemporains. Bien que sa reconversion mette en valeur l'histoire et le cadre architectural exceptionnel, elle se heurte à des contraintes structurelles affectant directement l'autonomie des résidents. L'absence d'ascenseur, combinée à une organisation verticale sur plusieurs niveaux et à des escaliers étroits, complique le quotidien des habitants vieillissants. Les circulations internes sont également fragmentées, avec des ruptures de niveau et des matériaux parfois inadaptés, accentuant les risques de chute. Les espaces communs, bien que nombreux et qualitatifs (cuisine, salon, jardin d'hiver, parc de 1,5 hectare), souffrent d'une dispersion spatiale qui limite les interactions spontanées et favorise un usage ponctuel plutôt que continu.

À l'inverse, la maison L'Eau Vive, conçue ex nihilo, incarne une réponse contemporaine plus aboutie aux exigences d'accessibilité et de confort pour une population vieillissante. Dotée de deux appartements adaptés aux personnes à mobilité réduite et d'un ascenseur desservant tous les étages, elle garantit une accessibilité universelle pour tous ses résidents. L'organisation de plain-pied des espaces communs, avec des revêtements homogènes et une terrasse au même niveau, facilite les déplacements et favorise la convivialité. Les appartements, bien que fonctionnels, pourraient encore bénéficier d'améliorations ergonomiques, notamment au niveau de l'agencement des cuisines et des rangements, pour mieux accompagner les capacités évolutives des occupants.

Sur le plan constructif, les contrastes sont également marqués. La maison Jean-Remacle repose sur des murs massifs en pierre, offrant une bonne inertie thermique et acoustique, mais elle souffre d'une isolation inégale, notamment dans ses annexes vitrées, difficiles à chauffer en hiver. En revanche, L'Eau Vive, pensée selon les standards semi-passifs, affiche une performance thermique et acoustique homogène, grâce à une enveloppe moderne et une isolation optimisée, garantissant un confort d'usage stable en toute saison.

Enfin, si l'une et l'autre maison répondent au modèle Abbeyfield en combinant logements privatifs et espaces collectifs, elles diffèrent dans leur rapport à l'environnement extérieur. La maison Jean-Remacle, avec ses accès ouverts sur le RAVeL et son parc paysager, cultive une certaine perméabilité, alors que L'Eau Vive, plus en retrait, renforce le sentiment de protection et de contrôle, en multipliant les seuils d'entrée.

Ainsi, cette étude comparative souligne un constat clair : la réhabilitation patrimoniale, bien qu'empreinte de charme et de mémoire, peine à offrir une accessibilité et une ergonomie pleinement adaptées aux enjeux du vieillissement, là où la construction neuve permet une réponse plus cohérente, mais encore perfectible, aux attentes contemporaines en matière d'habitat pour seniors.

De ce fait, en confrontant ces deux approches, la nouvelle construction répond mieux aux exigences contemporaines grâce à une conception pensée dès l'origine pour s'adapter aux attentes d'une population vieillissante. L'accessibilité y est mieux prise en compte et les espaces sont optimisés pour favoriser l'autonomie et la vie en communauté. À l'inverse, la rénovation valorise le patrimoine et l'authenticité, mais impose certains compromis en termes de praticité et d'adaptabilité, notamment lorsque le bâtiment d'origine est classé.

En définitive, bien que la nouvelle construction semble offrir une réponse plus efficace en termes d'accessibilité et de confort, la rénovation conserve un attrait particulier pour ceux qui recherchent un cadre de vie plus traditionnel. Dans les deux cas, des ajustements restent nécessaires afin de garantir un environnement pleinement fonctionnel et adapté aux résidents. Cela dit, comme le souligne Jean-Louis Della Faille, le coût de construction d'un bâtiment neuf reste nettement supérieur à celui d'une rénovation, ce qui pose un véritable enjeu de faisabilité pour de nombreux porteurs de projet.

Dans ce contexte, une demande forte — encore non satisfaite à ce jour — concerne la reconnaissance des maisons Abbeyfield comme structures d'accueil à part entière pour personnes âgées, au même titre que les résidences-services ou les maisons de repos et de soins. Cette reconnaissance permettrait notamment de bénéficier d'un taux de TVA réduit à 12 % en cas de construction neuve, contre 21 % actuellement. Si une telle reconnaissance pouvait être obtenue à l'échelle nationale, cela représenterait une avancée majeure pour soutenir la viabilité économique des projets Abbeyfield tout en renforçant leur rôle dans le paysage du logement senior en Belgique.

Au-delà des spécificités observées dans ces deux cas, il convient désormais d'interroger plus largement les apports et les limites du modèle Abbeyfield dans son ensemble, à la lumière des enjeux actuels du vieillissement démographique et des exigences croissantes en matière d'habitat inclusif.

## 2.2. Les apports du modèle

Le modèle Abbeyfield propose une réponse innovante aux enjeux liés au vieillissement de la population. En offrant un cadre de vie à taille humaine, il se positionne comme une alternative intermédiaire entre le maintien à domicile et les structures plus médicalisées. Ce type d'habitat partagé permet à des personnes âgées de vivre de manière autonome, tout en bénéficiant d'un environnement social stimulant. Cette approche, centrée sur l'indépendance et l'intégration sociale, s'inscrit dans une vision plus globale de l'habitat pour seniors.

L'un des apports majeurs du modèle Abbeyfield réside dans la convivialité quotidienne qu'il favorise. La proximité avec les autres résidents, la possibilité de partager certains moments comme les repas ou les activités, et la présence d'une coordination légère participent à créer une dynamique d'entraide et de solidarité. Paradoxalement, tout cela se fait tout en respectant la vie privée de chacun. Plusieurs résidents interrogés ont exprimé leur satisfaction de pouvoir vivre *« entourés sans être envahis »*. Cela montre bien que le modèle parvient à équilibrer la dimension sociale et individuelle de la vie quotidienne.

Au-delà des aspects sociaux, l'aspect financier constitue également un atout majeur de ce modèle. Le niveau modéré des loyers permet à un public plus large d'accéder à un habitat de qualité, réduisant ainsi les risques de précarisation des personnes âgées. Ce modèle permet donc de lutter contre certaines formes d'exclusion sociale souvent accentuées avec l'âge.

Cette dimension d'accessibilité n'est pas limitée à des seniors. Même si, dans la pratique actuelle, la majorité des résidents sont des personnes âgées, le modèle Abbeyfield offre une ouverture vers des profils plus variés. En effet, le projet « l'entre2val », par exemple, a permis la création du premier modèle intergénérationnel en Belgique. À travers ce projet, l'ASBL cherche à encourager des échanges entre différentes générations. *« C'est extrêmement important parce que sinon, on crée des îlots un peu fermés sur eux-mêmes. Et au contraire, on souhaite qu'ils soient bien inscrits dans la cité. »* [Jean-Louis Della Faille, président]. Ce projet démontre la volonté de développer une approche plus inclusive et intergénérationnelle, renforçant ainsi la cohésion sociale au sein des résidences.

Un autre aspect essentiel du modèle Abbeyfield est l'ancrage local, qui permet à certaines maisons de tisser des liens avec leur environnement immédiat. Par exemple, la maison « L'Eau Vive » s'inscrit dans un centre intergénérationnel, favorisant les échanges entre les générations. Cet ancrage territorial permet aux maisons Abbeyfield de devenir des petites centralités locales, ouvertes ponctuellement aux voisins, ce qui renforce le lien social et réduit l'exclusion des personnes âgées. Ainsi, l'intégration dans le tissu social environnant devient un élément fondamental pour lutter contre l'isolement des résidents.

Ces apports, toutefois, dépendent étroitement de la qualité de mise en œuvre concrète du modèle, notamment en matière d'accessibilité, d'ergonomie et d'ancrage local, comme le montrent les écarts observés entre les différentes maisons. Le cadre bâti, bien que variable selon les implantations, contribue à créer un environnement propice au bien-être. Si certaines maisons peuvent présenter des contraintes liées à la rénovation ou à des choix de conception antérieurs, le principe même du modèle – qui repose sur des espaces de vie partagés ainsi que des logements à surface réduite facilitant l'entretien – demeure pertinent.

De plus, la modularité des espaces et la possibilité de personnaliser les logements permettent aux habitants de s'approprier leur environnement et de s'y sentir chez eux. Ce sont les dynamiques relationnelles, la gestion autonome du quotidien et la liberté de choix laissée aux résidents qui constituent véritablement les forces du modèle Abbeyfield. Ce dernier réussit à allier autonomie et solidarité, deux valeurs essentielles pour un vieillissement épanoui.

Enfin, le modèle Abbeyfield se distingue par sa capacité à prévenir la perte d'autonomie en maintenant les résidents dans un environnement à la fois stimulant et sécurisant. *« Nos habitants ne vont pas nécessairement vivre plus longtemps, mais ils vivront plus longtemps bien »*, souligne Charlotte Hanssens, administratrice d'Abbeyfield Belgium, citée dans *La Libre Belgique* (2024). Grâce à son ancrage local et à sa flexibilité d'implantation, il favorise également une insertion réussie dans le tissu social environnant, renforçant les solidarités de proximité et évitant le repli sur soi souvent observé dans des formes d'habitat plus institutionnelles. Ainsi, Abbeyfield représente une alternative novatrice qui conjugue autonomie, solidarité et ancrage social, avec pour objectif de lutter contre l'isolement et l'exclusion des personnes âgées.

### 2.3. Les limites du modèle

Cependant, malgré ces aspects positifs, le modèle Abbeyfield présente certaines limites qui interrogent sa capacité à répondre à la diversité des parcours de vieillissement.

Tout d'abord, il s'adresse prioritairement à des personnes âgées autonomes, souvent qualifiées de « jeunes seniors », excluant de fait les personnes plus âgées ou en perte de mobilité. Le modèle repose en effet sur la capacité des résidents à gérer seuls leur quotidien, à se déplacer sans aide importante et à entretenir une certaine indépendance fonctionnelle. Il existe donc un risque d'exclusion implicite de personnes qui auraient pourtant tout autant besoin d'un cadre collectif bienveillant. Cette tension est d'autant plus marquée dans les maisons issues de réhabilitations patrimoniales, comme celle de Jean-Remacle de la Tour, où les contraintes architecturales — absence d'ascenseur, escaliers étroits, ruptures de niveaux — limitent encore davantage l'accessibilité et rendent le maintien dans les lieux difficile à mesure que l'autonomie décline.

Ensuite, la localisation des maisons Abbeyfield — parfois en périphérie ou dans des communes de taille modeste — peut représenter un frein à l'intégration sociale. L'éloignement des commerces, services médicaux ou transports publics renforce la dépendance à la voiture, ce qui va à l'encontre de l'objectif d'un habitat inclusif et durable. Ce facteur renforce l'idée que le modèle suppose une certaine autonomie dans la mobilité, encore une fois inaccessible à tous. L'exemple des deux cas d'étude, où l'accès aux services impose de recourir systématiquement à un véhicule ou à l'entraide entre voisins, illustre bien cette limite structurelle.

Enfin, bien que la création de lien social soit régulièrement mise en avant comme un des principaux atouts du modèle Abbeyfield, le modèle n'est pas exempt de tensions. Le regroupement de personnes âgées ayant des rythmes de vie et des attentes variés peut engendrer des tensions, voire inciter certains résidents à se replier sur eux-mêmes, ce qui limite l'efficacité des objectifs de création de lien social. Dans les deux maisons étudiées, des conflits d'usage ont été observés, notamment autour de la répartition des charges communes et de l'organisation des espaces collectifs.

Par ailleurs, le regroupement de personnes âgées dans un même lieu implique des départs fréquents, dus à des maladies ou à des décès. Les résidents dont la santé se détériore sont souvent contraints de quitter la maison pour intégrer des structures plus médicalisées, car le logement devient inadapté à leurs nouvelles contraintes. Ces départs peuvent fragiliser les liens sociaux construits au sein du groupe et perturber l'équilibre collectif. Le renouvellement constant des membres impose ainsi une recomposition régulière de la dynamique communautaire, qui n'est pas toujours simple à maintenir dans la durée.

## 2.4. Perspectives : Le modèle Abbeyfield face aux défis du vieillissement

Face à l'évolution constante du vieillissement démographique, le modèle Abbeyfield s'affirme comme une alternative crédible et innovante, positionnée à mi-chemin entre le maintien à domicile classique et les structures médicalisées plus lourdes. En proposant un habitat groupé à échelle humaine, il répond aux limites des solutions traditionnelles, en particulier l'isolement social qui frappe de nombreux seniors.

Son principal atout réside dans sa capacité à conjuguer sécurité, autonomie et lien social. En créant des lieux de vie combinant espaces privatifs et espaces partagés, l'habitat Abbeyfield favorise un équilibre entre intimité et convivialité, permettant à chacun de vivre en communauté tout en gardant son espace personnel. Cette dynamique d'entraide et de solidarité, nourrie par la coordination légère souvent assurée par des bénévoles, prend tout son sens à l'heure où la solitude des aînés est reconnue comme un enjeu de santé publique.

Par ailleurs, le modèle se distingue par sa flexibilité architecturale et territoriale. Il s'adapte aussi bien à des projets de réhabilitation, comme à la maison Jean-Remacle de la Tour, qu'à des constructions neuves, comme à L'Eau Vive. Cette capacité d'adaptation est un levier stratégique, permettant d'implanter ces habitats dans des contextes urbains, périurbains ou ruraux, en fonction des opportunités locales. Elle constitue ainsi une réponse pertinente aux inégalités territoriales en matière d'accès à des logements adaptés.

D'un point de vue économique, le niveau des loyers, généralement compris entre 750 et 850 euros par mois, constitue un facteur d'inclusion fort, permettant à des retraités disposant de revenus modestes d'accéder à un logement de qualité. En cela, les maisons Abbeyfield contribuent à lutter contre la précarisation des personnes âgées et à promouvoir une forme d'habitat durable, solidaire et soutenable à long terme.



Une autre perspective porte sur l'ouverture progressive du modèle à d'autres publics. Si aujourd'hui, la majorité des résidents sont des seniors autonomes, l'association explore des déclinaisons plus inclusives, en accueillant des personnes légèrement dépendantes ou en imaginant des projets intergénérationnels. Le récent projet « Entre2Val » en est une illustration, intégrant d'emblée l'accessibilité universelle et l'évolutivité des logements pour répondre aux parcours de vie changeants des résidents.

En parallèle, en s'appuyant sur ces premières expériences réussies, comme celle de « L'Eau Vive », le réseau pourrait généraliser cette démarche et faire de chaque maison un acteur à part entière de la vie de quartier. En transformant davantage les maisons Abbeyfield en petites centralités ouvertes, ces lieux pourraient non seulement renforcer les échanges intergénérationnels mais aussi contribuer à la lutte contre l'exclusion des aînés à plus grande échelle. Cette perspective place le modèle Abbeyfield au cœur des politiques de « bien vieillir », en l'inscrivant non seulement comme une solution de logement, mais aussi comme un levier structurant pour revitaliser le tissu social local et favoriser une société plus inclusive.

Enfin, le modèle Abbeyfield pourrait jouer un rôle déterminant dans la politique du « bien vieillir » en Belgique, en se positionnant comme un outil complémentaire aux dispositifs existants. Dans cette perspective, un soutien plus affirmé des pouvoirs publics apparaît essentiel pour assurer la pérennité et le déploiement de ce modèle. Pour cela, il lui faudra poursuivre ses efforts pour garantir une accessibilité universelle, adapter ses logements à la diversité des parcours de vieillissement, et renforcer ses connexions avec les réseaux de services locaux (transports, commerces, soins). En ce sens, Abbeyfield n'est pas simplement une solution de logement, mais un véritable projet de société, porteur de valeurs d'autonomie, de dignité et de lien social, appelé à prendre une place grandissante dans les réponses résidentielles destinées aux aînés.

## 2.5. Conclusion

Dans un contexte de transition démographique profonde, où le vieillissement de la population redéfinit les priorités sociétales et architecturales, ce travail a permis d'interroger les enjeux liés à l'habitat des personnes âgées, en particulier à travers l'étude du modèle Abbeyfield. À la croisée des dimensions sociales, architecturales et humaines, ce type d'habitat partagé offre une alternative pertinente aux formes institutionnelles traditionnelles, en mettant au centre la convivialité, l'autonomie et l'inclusion sociale.

L'analyse de deux cas wallons, l'un issu d'une rénovation patrimoniale, l'autre d'une construction neuve, a mis en évidence les forces et les fragilités de ce modèle. Si la construction neuve permet une meilleure intégration des normes contemporaines d'accessibilité et de confort, la rénovation patrimoniale porte quant à elle les valeurs de mémoire, d'ancrage local et d'identité. Cette tension entre patrimoine et fonctionnalité souligne l'importance d'une conception architecturale anticipative, capable de répondre aux besoins évolutifs d'une population vieillissante tout en respectant les singularités du lieu.

Au-delà des cas analysés, le modèle Abbeyfield, en tant que dispositif collectif cogéré, se distingue par sa capacité à favoriser le lien social, à lutter contre l'isolement et à offrir un habitat à taille humaine. Toutefois, son développement reste freiné par des contraintes juridiques, financières et administratives, ainsi que par un manque de reconnaissance institutionnelle en Belgique. L'absence de services médicaux intégrés, bien qu'assumée par le modèle, peut également en limiter l'attractivité pour les personnes plus dépendantes.

Ce mémoire met ainsi en lumière le potentiel du modèle Abbeyfield comme réponse complémentaire aux enjeux du vieillissement. Pour être pleinement opérationnel et reproductible à plus grande échelle, il nécessiterait cependant un meilleur accompagnement politique, une simplification des démarches, et une sensibilisation accrue des acteurs du territoire, notamment les architectes, les communes et les futurs habitants.

En définitive, repenser les lieux de vie pour les personnes âgées ne peut se limiter à des critères fonctionnels ou médicaux : il s'agit aussi de concevoir des espaces porteurs de sens, de relations et de dignité. Le modèle Abbeyfield, ouvre des perspectives fécondes pour une architecture du bien vieillir, à la fois solidaire, inclusive et profondément humaine.

# SOURCES

## 1. Références bibliographiques

Abbeyfield Belgium. (s.d.). *Explorez l'art de la convivialité chez Abbeyfield : vivre ensemble pour mieux vivre*. <https://www.abbeyfield.be/vivre-ensemble>

Acoustix. (s.d.). *Les bruits d'impact : comprendre et limiter ces nuisances sonores*. <https://www.acoustix.be/fr/actualit%C3%A9s/bruits-d-impact-comment-les-limiter>

Adam, S., Bonsang, E., & Perelman, S. (2010). L'âge du départ à la retraite comme question de politique de santé publique ? *La Sève*, (1). <https://hdl.handle.net/2268/72082>

Adam, S., Missotten, P., Flamion, A., Marquet, M., Clesse, A., Piccard, S., Crutzen, C., & Schroyen, S. (2017). Vieillir en bonne santé dans une société âgiste. *NPG Neurologie - Psychiatrie - Gériatrie*, 17(102), 389–398. <https://doi.org/10.1016/j.npg.2017.05.001>

Amphoux, P., & Mondala, L. (1989). Le chez-soi dans tous les sens. *Architecture et comportement*, vol. 5 (n° 2), pp. 135-152. [https://hal.science/hal-01561820v1/file/1989\\_Amphoux\\_ART\\_ChezSoi.pdf](https://hal.science/hal-01561820v1/file/1989_Amphoux_ART_ChezSoi.pdf)

Archikino. (2022). *Les espaces servants (du futur)*. <https://archikino.com/2021/09/23/les-espaces-servants-du-futur/>

Argoud, D. (2008). L'habitat et la gérontologie : deux cultures en voie de rapprochement ? Enquête auprès des nouvelles formules d'habitat pour personnes âgées. *Programme de Recherche « Vieillesse de la population et habitat »*. <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/rapport-habitat-pour-les-personnes-agees2008.pdf>

Argoud, D. (2011). De l'hébergement à l'habitat : une évolution ambiguë. *Gérontologie et société*, 34(136), 13–27. <https://doi.org/10.3917/gs.136.0013>

Assous, L. (2001). Soins et aides de longue durée aux personnes âgées : Une mise en perspective internationale. *Revue française des affaires sociales*, (1), 211–231. <https://doi.org/10.3917/rfas.012.0211>

Augère-Granier, M.-L., & McEldowney, J. (2020). *Les personnes âgées des zones rurales de l'Union européenne : Problèmes de fond et enjeux*. Parlement Européen. [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/IDAN/2020/659403/EPRS\\_IDA\(2020\)659403\\_FR.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/IDAN/2020/659403/EPRS_IDA(2020)659403_FR.pdf)

Baconnier-Bayler, S., Chaudet, B., & Madore, F. (2018). Les modes de vie dans les ensembles résidentiels pour personnes âgées autonomes. *Gérontologie et société*, 40(156), 199–216. <https://doi.org/10.3917/gs1.156.0197>

Blasquie-Revol, H., Guillot, M., Cherchelay, J., Quernet, C., & Vallex, M. (2018). Ces retraités qui participent à la dynamique locale en milieu rural. *Pour*, 233(1), 71–79. <https://doi.org/10.3917/pour.233.0071>

Belgique en bonne santé. (2024). *Soins aux personnes âgées*. <https://www.belgiqueenbonnesante.be/fr/hspa/domaines-de-soins-specifiques/soins-aux-personnes-agees>

Belga, A.-F. (2024). *D'ici 2040, la Belgique aura besoin de 124.000 prestataires de soins de santé supplémentaires*. VRTnews. <https://www.vrt.be/vrtnws/fr/2024/11/06/d-ici-2040-la-belgique-aura-besoin-de-124-000-prestataires-de-s/>

Berger, S. (2024). *“Nos habitants ne vont pas nécessairement vivre plus longtemps mais ils vivront plus longtemps bien.”* La Libre.be. <https://www.lalibre.be/economie/immo/2024/10/11/nos-habitants-ne-vont-pas-necessairement-vivre-plus-longtemps-mais-ils-vivront-plus-longtemps-bien-QQZ65JNEYBFTTBVUAL5OWT7MCM/>

- Berrut, G. (2015, mars 30). *Vieillir normalement ? Une impossibilité !* [Vidéo]. YouTube. [https://www.youtube.com/watch?v=K4T2liX7bBg&ab\\_channel=NantesUniversit%C3%A9](https://www.youtube.com/watch?v=K4T2liX7bBg&ab_channel=NantesUniversit%C3%A9)
- Beurthey, R., & Costes, L. (2018). Habitat participatif, habitat groupé : Vers une ouverture à la diversité sociale ? *L'Homme & la Société*, 208(3), 269–293. <https://doi.org/10.3917/lhs.208.0269>
- Biau, V. (2012). Les architectes de l'habitat participatif, entre militance et compétence. *Métropolitiques*. <https://hal.science/hal-01250738/>
- Bille, M., & Martz, D. (2018). La tyrannie du « bienvieillir » : Vieillir et rester jeune. *éres*. <https://doi.org/10.3917/eres.bille.2018.01>
- Blanchet, M., Pihet, C. & Chapon, P.-M. (2017). Vieillissement et territoires : cadres théoriques et enjeux empiriques. *Retraite et société*, 76(1), 19-41. <https://doi.org/10.3917/rs1.076.0019>
- Bourdelaïs, P. (1995). L'âge de la vieillesse : Histoire du vieillissement de la population. *Population*, 50(1), 197–198. [https://www.persee.fr/doc/pop\\_0032-4663\\_1995\\_num\\_50\\_1\\_5915](https://www.persee.fr/doc/pop_0032-4663_1995_num_50_1_5915)
- Brabant-Delannoy, L. (2019). Perspectives du vieillissement et de la perte d'autonomie en France. *Constructif*, 53(2), 5–9. <https://doi.org/10.3917/const.053.0005>
- Bungener, M. (2004). Canicule estivale : La triple vulnérabilité des personnes âgées. *Mouvements*, 32(2), 75–82. <https://doi.org/10.3917/mouv.032.0075>
- Bureau Greisch. (2024). *Maison Jean-Remacle de la Tour à Lixhe-Visé*. [https://www.greisch.com/projet/maison\\_tour\\_vise/](https://www.greisch.com/projet/maison_tour_vise/)
- Carlson, A. (1998). *Où vivre vieux ? Quel éventail de cadres de vie pour quelles personnes vieillissantes ?* Fondation Roi Baudouin.
- Carson, J., Brown, S., Avernas, J., & Dunn, H. (2015). *Working together to put living first : A guidebook to change the culture of aging in long-term care*. Research Institute for Aging. <https://the-ria.ca/wp-content/uploads/2018/08/Culture-Change-Guidebook-FINAL-Accessible.pdf>
- Charlot, V., Guffens, C., & Le Bien Vieillir asbl. (2006). *Où vivre mieux ? Le choix de l'habitat groupé pour personnes âgées*. Fondation Roi Baudouin. Namur : Les Éditions namuroises. <https://www.lebienvieillir.com/wp-content/uploads/2022/02/Ou-vivre-mieux.pdf>
- Chrysikou, E., Rabnett, R., & Tziraki, C. (2016). Perspectives on the role and synergies of architecture and social and built environment in enabling active healthy aging. *Journal of Aging Research*, 1–7. <https://doi.org/10.1155/2016/6189349>
- Cloutier, J. (2003). Qu'est-ce que l'innovation sociale ? *Études théoriques*, ET0314. <https://www.researchgate.net/publication/272566640>
- Colin, C. (2001). L'autonomie des personnes de 80 ans et plus. *Gérontologie et société*, 24(98), 37–48. <https://doi.org/10.3917/gs.098.0037>
- Conseils Thermiques. (s.d.). *Le polyuréthane : le meilleur isolant ?* <https://conseils-thermiques.org/contenu/polyurethane.php>
- Cunin, J.-C. (2011). L'adaptation du logement, les « leçons » du handicap : un acquis pour le dernier âge de la vie ? *Gérontologie et société*, 34 / n°136(1), 229-243. <https://doi.org/10.3917/gs.136.0229>
- Dagnies, J. (2016). *Adapter l'habitat pour favoriser la qualité de vie des seniors : La démarche "ABCD"*. Centre d'Etudes du cdH – CEPES <https://www.linkingpeopletomorrow.com/wp-content/uploads/2020/03/EVIA-demarche-ABCD-20160203.pdf>
- Dargent-Molina, P., & Cassou, B. (2008). Prévention des chutes et des fractures chez les femmes âgées : L'essai randomisé Ossébo. *Gérontologie et société*, 31(125), 65–78. <https://doi.org/10.3917/gs.125.0065>

- Déoux, S., Massot, O. & Girard, V. (2011). L'habitat, facteur de santé des trente dernières années de vie des aînés ? *Gérontologie et société*, 34 / n°136(1), 91-103. <https://doi.org/10.3917/gs.136.0091>
- Després, C., Legare, F., Morales, E., Jones, A., Sandalak, B., Hanson, H., Briere, N., & Blair, L. (2017). Le logement et les soins dans le grand âge : Briser les silos. *Gérontologie et société*, 39(152), 107–124. <https://doi.org/10.3917/gs1.152.0107>
- Doucet, H. (2002). Personnes âgées et soins de santé : La diversité des discours éthiques. *Gérontologie et société*, 25(101), 37–49. <https://doi.org/10.3917/gs.101.0037>
- Douch, S. (2024). *Isolation sous chape: le guide complet pour un sol bien isolé*. Habitatpresto. <https://www.habitatpresto.com/mag/isolation/isolation-sous-chape>
- Dreyer, P. (2008). Limiter les conséquences de la vieillesse et de la dépendance Agir sur l'habitat et l'environnement. *Gérontologie et société*, 31 / n° 125(2), 167-184. <https://doi.org/10.3917/gs.125.0167>
- Dreyer, P. (2017). Habiter chez soi jusqu'au bout de sa vie. *Gérontologie et société*, 39(152), 9–23. <https://doi.org/10.3917/gs1.152.0009>
- Dutilleul, P., & Grabczan, R. (2017). *Guide d'aide à la conception et à la création d'un habitat ami des aînés*. Edilivre. <https://www.stavelot.be/ma-commune/administrationcommunale/urbanisme/conception-et-creation-dun-habitat-ami-des-aines-hada/guide-daide-a-la-conception-et-a-la-creation-dun-habitat-des-aines.pdf>
- Elsen, C., & Schaff, G. (2021). *Habiter et vieillir*. Orbi ULiège. [https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/261624/1/Habiter%20et%20vieillir\\_C.Elsen\\_ULiège.pdf](https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/261624/1/Habiter%20et%20vieillir_C.Elsen_ULiège.pdf)
- Elise. (2024). *Isolation : pourquoi le vide d'air entre mur et isolant est important ?* BOBEX. <https://www.bobex.be/fr-be/isolation-murs/creux/vid-air/>
- Energieplus. (s.d.). *Le mur plein traditionnel*. <https://energieplus-lesite.be/techniques/enveloppe7/types-de-parois/murs3/mur-plein/>
- Ennuyer, B. (2003). Histoire d'une catégorie : « personnes âgées dépendantes ». In C. Martin (éd.), *La dépendance des personnes âgées*, 95-114. Presses universitaires de Rennes. <https://doi.org/10.4000/books.pur.14911>
- Ennuyer, B. (2011). À quel âge est-on vieux ? La catégorisation des âges : Ségrégation sociale et réification des individus. *Gérontologie et société*, 34(138), 127–142. <https://doi.org/10.3917/gs.138.0127>
- Ennuyer, B. (2013). Les malentendus de l'« autonomie » et de la « dépendance » dans le champ de la vieillesse. *Le Sociographe, Hors-série* 6(5), 139–157. <https://doi.org/10.3917/graph.hs06.0139>
- EDF Solutions Solaires. (2024). *Tout savoir sur le fonctionnement d'une maison passive*. <https://www.edf-solutions-solaires.com/guide-solaire/batiment-passif/>
- Fanovard, J. (2014). *Abbeyfield, A B quoi ? Chronique d'un habitat groupé pour les aînés*. CPCP. <https://www.cpcp.be/wp-content/uploads/2019/05/abbeyfield.pdf>
- Fenetre24.Be. (s.d.). *Double vitrage phonique*. <https://www.fenetre24.be/fenetres/vitrage/double-vitrage/phonique.php>
- Fisher, G.-N. (1997). *Psychosociologie de l'environnement social*. Dunod.
- Futurage Group. (2011). *FUTURAGE: A road map for European ageing research*. [FUTURAGE-A-Road-Map-for-European-Ageing-Research---October-2011-58064.pdf](https://www.futurage.be/FUTURAGE-A-Road-Map-for-European-Ageing-Research---October-2011-58064.pdf)
- Gérard, A. (2017). Enjeux et stratégies de l'appropriation des espaces collectifs. *Gérontologie et société*, 39 / n° 152(1), 143-154. <https://doi.org/10.3917/gs1.152.0143>

- Grégoire, M. (2016). *Habitat des seniors : Vers des formules adaptées aux besoins de chacun*. Les Échos du Logement. <https://logement.wallonie.be/storage/logement/documents/content/publication/les-echos-du-logement/les-echos-du-logement-2016-2.pdf>
- Habiter-autrement. (2023). *Les maisons Abbeyfield*. [https://www.habiter-autrement.org/28\\_Homes/07\\_home.htm](https://www.habiter-autrement.org/28_Homes/07_home.htm)
- Hal'âge. (2017). *Les maisons Abbeyfield en Belgique, un habitat groupé participatif en locatif*. <https://www.aufildeleau.info/abbeyfield/LivretHalage-AbbeyfieldBelgique-ChdeFer.pdf>
- Halleux, J.-M., Bernier, C., Fettweis, R., & Hendrickx, S. (2021). *Recherche 1 : Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain*. CPDT. <https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/Annexe-2021-Limitation-de-letalement-urbain-et-accessibilite-au-logement.pdf>
- Hauglustaine, J.-M., & Simon, F. (2001). *La fenêtre et la gestion de l'énergie : Guide pratique pour les architectes*. Energie Wallonie. <https://energie.wallonie.be/servlet/Repository/guide-bleu-fenetre-optimize.pdf?IDR=41648>
- HCLPD. (2012). *Habitat et vieillissement : vivre chez soi, mais vivre parmi les autres !* (17e rapport du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées). [https://www.hclpd.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport\\_Hclpd\\_No17.pdf](https://www.hclpd.gouv.fr/IMG/pdf/Rapport_Hclpd_No17.pdf)
- Immoweb. (s.d.). *Prix immobilier : Belgique*. <https://price.immoweb.be/fr>
- IWEPS. (2019). *La gestion du vieillissement en Wallonie aux horizons 2025-2045 : Enjeux et prospective*. <https://www.iweps.be/projet/gestion-veillissement-wallonie-aux-horizons-2025-2045-enjeux-prospective/>
- IWEPS. (2025). *Consommation de soins en Wallonie*. <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/consommation-de-soins/>
- IWEPS. (2025). *Population des 65 ans et +*. <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/population-des-65-ans-et/>
- Kedzior, M. (2020). *L'avenir de l'habitat pour les personnes âgées : Réflexion sur les besoins et la convenance du logement et de l'habitat des aînés* (Mémoire de fin d'études, Université catholique de Louvain). <https://dial.uclouvain.be/memoire/ucl/fr/object/thesis%3A24880>
- L'Eau Vive ASBL. (s.d.). *L'Eau vive, un habitat groupé participatif pour aînés*. <https://www.aufildeleau.info/abbeyfield/>
- Labit, A. (2013). Habiter et vieillir en citoyens actifs : Regards croisés France–Suède. *Retraite et société*, 65(2), 101–120. <https://doi.org/10.3917/rs.065.0101>
- Labit, A. (2016). Habiter en citoyenneté et solidarité pour mieux vieillir. *Gérontologie et société*, 38, n° 149(1), 141-154. <https://doi.org/10.3917/g1.149.0141>
- Larousse. (1977). *Dépendance. Dictionnaire de français Larousse*. <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/d%C3%A9pendance/23742>
- Larousse. (2007). *Vieillesse. Dictionnaire de français Larousse*. <https://www.larousse.fr/encyclopedie/divers/vieillesse/101627>
- Le Piolet, S. (2020). L'offre d'habitat adapté aux personnes âgées au cœur des inégalités dans la vieillesse. *Gérontologie et société*, 42 / n° 162(2), 217-231. <https://doi.org/10.3917/g1.162.0217>
- Leroy, X. (2008). *De l'habitat groupé participatif, ou : comment des « vieux » entrent en « kot à projet »*. Centre Avec. <https://www.centreavec.be/publication/de-lhabitat-groupe-participatif-ou-comment-des-vieux-entrent-en-kot-a-projet/>
- Leroux, N. (2008). Qu'est-ce qu'habiter ? Les enjeux de l'habiter pour la réinsertion. *VST - Vie sociale et traitements*, 97(1), 14–25. <https://doi.org/10.3917/vst.097.0014>

- Malevergne, É. (2011). L'habitat des personnes âgées modestes. L'engagement de la fédération des pact et l'évolution des politiques publiques. *Gérontologie et société*, 34 / n°136(1), 47-60. <https://doi.org/10.3917/gs.136.0047>.
- Marsh, R., Pilkington, P., & Rice, L. (2020). A guide to architecture for the public health workforce. *Public Health*, 178, 120–123. <https://doi.org/10.1016/j.puhe.2019.09.013>
- Mechkat, C. & Bouldin, B. (2006). Quelle architecture pour une société fragilisée par son vieillissement ? La spatialité des personnes âgées entre l'établissement médico-social et l'habitat pour tous. *Gérontologie et société*, 29 / n° 119(4), 39-73. <https://doi.org/10.3917/gs.119.0039>
- Mettetal, L., & Mandon, O. (2019). Les maisons Abbeyfield en Belgique : un habitat autogéré pour personnes âgées. *Habiter autrement*. <https://www.institutparisregion.fr/societe-et-habitat/habitat-et-logement/habiter-autrement/les-maisons-abbeyfield-en-belgique-un-habitat-autogere-pour-personnes-agees/>
- Ministère de la Culture. (s.d.). *La gestion écologique du patrimoine bâti*. <https://www.culture.gouv.fr/fr/thematiques/monuments-sites/monuments-historiques-sites-patrimoniaux/themes-environnementaux/la-gestion-ecologique-du-patrimoine-bati>
- Monod, S. (2018). Défis du vieillissement et enjeux de santé publique. *Gérontologie et société*, 157, 47–52. <https://defis-du-vieillissement-et-enjeux-de-sante-publique.pdf>
- MySeniors. (s.d.). *Abbeyfield l'Eau Vive - maisons de repos - Couthuin*. <https://www.myseniors.be/fr/hebergement/maisons-repos/liege/couthuin/2363-abbeyfield-leau-vive.html>
- Hallier-Nader, B. (2012). *Les territoires de vie des 75 ans et plus à Paris : quel environnement urbain pour une qualité de vie durable ?* (Thèse de doctorat, 459 p.). [https://theses.hal.science/tel-00693313v1/file/TH2011PEST1141\\_complete.pdf](https://theses.hal.science/tel-00693313v1/file/TH2011PEST1141_complete.pdf)
- Némoz, S. (2017). Le devenir de l'habitat intergénérationnel : une revisite socio-anthropologique. *Gérontologie et Société*, 39(15)(1), 207. <https://doi.org/10.3917/gs1.152.0207>
- Organisation mondiale de la Santé. (2024). *Vieillesse et santé*. <https://www.who.int/fr/news-room/fact-sheets/detail/ageing-and-health#:~:text=En%202050%2C%20la%20population%20de,2050%20pour%20atteindre%20426%20millions>
- Pilson, G., & Meslé, F. (2022). La Covid-19 plus meurtrière pour les hommes que pour les femmes. *Population & Sociétés*, 598(3), 1-4. <https://doi.org/10.3917/popsoc.598.0001>.
- Copier Placo. (2024). *Profilés et accessoires Placostil*. <https://www.placo.fr/profiles-et-accessoires-placostil#1>
- Rengot, N. (2015). La Silver Économie : un nouveau modèle économique en plein essor. *Géoéconomie*, 76(4), 43-54. <https://doi.org/10.3917/geoec.076.0043>.
- Retraite Plus. (2025). *Tarifs moyens en maison de repos en 2025 : combien faut-il prévoir ?* <https://www.retraiteplus.be/blog/guide-maison-repos/tarifs-maison-repos-belgique-2025>
- Ribeiro Peixoto, E. (2002). Autour des reconversions architecturales et des monuments historiques. *L'Homme & la Société*, 145(3), 51-65. <https://doi.org/10.3917/lhs.145.0051>.
- Riom, L., Hummel, C., Kimber, L. & Burton-Jeangros, C. (2015). « Plus on est vieux, plus on se protège » : le sentiment de sécurité chez les personnes âgées. *Retraite et société*, 71(2), 57-74. <https://doi.org/10.3917/rs.071.0057>
- Rougier, I. (2016). Le logement des personnes âgées. *Vie sociale*, 15(3), 117-129. <https://doi.org/10.3917/vsoc.163.0117>
- Salon, D. (2006). Espace privé et espace institutionnel. *Gérontologie et société*, 29 / n° 119(4), 25-37. <https://doi.org/10.3917/gs.119.0025>.



- Schaff, G., Elsen, C., Petermans, A., Courtejoie, F., & Vanrie, J. (2021). *BSG 50th Annual Conference - Ageing past, present and future: Innovation and change*, United Kingdom.
- Schaff, G., Elsen, C., Petermans, A., Vanrie, J., & Courtejoie, F. (2018). Ageing well in place: Associating functional and affective dimensions of older people's home. *ARCC Conference Repository*. <https://doi.org/10.17831/rep:arcc>
- Schaff, G. (2024). *Bien vieillir chez soi : pour des approches architecturales multiples*. (Doctoral dissertation, Université de Liège). ORBi. <https://orbi.uliege.be/handle/2268/321025>
- Seaton, D., & Edwards, C. (2011). *Culture change in long-term care: Its history and development, principles, implementation and legislation* (TLTCI Culture Change Monograph 1 of 2). <https://digital.library.txst.edu/items/0fce5e1e-9676-4882-a8f9-d80b06d4abdc>
- Serfaty-Garzon, P. (2006). *Enfin chez soi ? Récits féminins de vie et de migration*. Bayard Canada. <https://journals.openedition.org/lectures/383>
- Service public de Wallonie (SPW). (2023). *Décret modifiant le Code wallon de l'habitation durable*. Wallex. <https://wallex.wallonie.be/eli/loi-decret/2023/09/28/2023205617>
- Service public de Wallonie (SPW). (2024). *Avoir le courage de changer pour que l'avenir s'éclaire : Déclaration de politique régionale wallonne*. <https://www.wallonie.be/sites/default/files/2024-07/DPR2024-2029.pdf>
- Bricozor. (2025). *Faire un plancher en bois : solivage, schéma, règles*. <https://comptoir.bricozor.com/construire-un-plancher-en-bois.html>
- Tauré. (s.d.). *Le cèdre*. <https://www.forestiere-taure.fr/fiches-essences/le-cedre>
- Thomas, M.-P., Pattaroni, L., & Kaufmann, V. (2013). Modes de vie, mobilité et organisation quotidienne des familles : quelles relations avec les choix résidentiels ? In P. Gerber & S. Carpentier (éds.), *Mobilités et modes de vie*, 27-47. Presses universitaires de Rennes. <https://doi.org/10.4000/books.pur.34477>
- Touboul, P., Valbousquet, J., Pourrat-Vanoni, I., Alquier, M.-F., Benchimol, D. et Pradier, C. (2011). Comment adapter l'environnement pour favoriser la marche des seniors ? Une étude qualitative. *Santé Publique*, 23(5), 385-399. <https://doi.org/10.3917/spub.115.0385>.
- Vandersanden. (s.d.). *7 raisons de choisir la brique*. <https://www.vandersanden.com/fr-be/7-raisons-de-choisir-la-brique>
- Van Rompaey, C. (2003). Solitude et vieillissement. *Pensée plurielle*, 6(2), 31-40. <https://doi.org/10.3917/pp.006.0031>
- Vassart, S. (2006). Habiter. *Pensée plurielle*, 12(2), 9-19. <https://doi.org/10.3917/pp.012.09>
- Wallonica. (2025). *AWAP : Découverte du patrimoine. Guide facile à lire et à comprendre (Journées du patrimoine 2024)*. <https://wallonica.org/blog/2025/02/05/awap-decouverte-du-patrimoine-guide-facile-a-lire-et-a-comprendre-journees-du-patrimoine-2024/>
- Wallonie Santé. (2022). Wallonie : Le nombre de places en augmentation dans les maisons de repos. [https://www.walloniesante.be/fr/news/226\\_wallonie-le-nombre-de-places-en-augmentation-dans-les-maisons-de-repos](https://www.walloniesante.be/fr/news/226_wallonie-le-nombre-de-places-en-augmentation-dans-les-maisons-de-repos)
- Wikimedia Commons. (2023). *Maison de la Tour, Lixhe (Visé) [Photographie]*. [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Maison\\_de\\_la\\_Tour,\\_Lixhe\\_\(Vis%C3%A9\).01.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Maison_de_la_Tour,_Lixhe_(Vis%C3%A9).01.jpg)
- Zimmo. (2023). *Habitat kangourou : Qu'est-ce que c'est ?* <https://www.zimmo.be/blog/fr/2023/06/13/habitat-kangourou-quest-ce-que-cest/>



## 2. Table des figures

---

Figure 1 : Pourcentage de personnes âgées de 65 ans et plus en Europe (2020 et 2050) (OMS, 2020).

Figure 2 : Pyramide des âges en Wallonie (en chiffres absolus) (2024 et 2071) (IWEPS, 2025).

Figure 3 : Espérance de vie à la naissance chez les hommes, Belgique et régions, 2000-2023 (Belgique en bonne santé, 2024).

Figure 4 : Espérance de vie à la naissance chez les femmes, Belgique et régions, 2000-2023 (Belgique en bonne santé, 2024).

Figure 5 : Consommation de soins en pourcentage de la population wallonne par groupe et par sexe (IWEPS, 2023).

Figure 6 : Trois approches pour un produit d'habitat adapté aux personnes âgées (Le Piolet, 2020).

Figure 7: Pourcentage de personnes indépendantes ou légèrement dépendantes dans les structures de soins résidentiels (Belgique en bonne santé, 2021).

Figure 8 : Synthèse des différentes formes d'habitat adaptées aux personnes âgées © Chloé Guisse.

Figure 9 : Maisons Abbeyfield recensées en Belgique (Abbeyfield Belgium, s.d.).

Figure 10 : Tableau récapitulatif de l'état de l'art. © Chloé Guisse.

Figure 11 : Maisons Abbeyfield recensées en Belgique. © Chloé Guisse d'après les données du site (Abbeyfield Belgium, s.d.)

Figure 12 : Localisation de la maison Jean-Remacle de la Tour. © Chloé Guisse d'après les données du site (Abbeyfield Belgium, s.d.)

Figure 13 : Localisation de la maison l'Eau Vive. © Chloé Guisse d'après les données du site (Abbeyfield Belgium, s.d.)

Figure 14 : Tableau des caractéristiques des personnes interrogées © Chloé Guisse

Figure 15 : Tableau des raisons d'emménagement par habitant interrogé © Chloé Guisse

Figure 16 : Graphe en pourcentage des motivations d'emménagement exprimées par les résidents © Chloé Guisse

Figure 17 : Implantation des services à proximité- Maison Jean-Remacle de la Tour © Chloé Guisse

Figure 18 : Implantation des services à proximité- Maison l'Eau Vive © Chloé Guisse

Figure 19 : Collage illustrant l'entrée principale de la maison (façade Nord-Ouest). Image modifiée d'après une photo sur Wikimedia (2023) par Chloé Guisse

Figure 20 : Collage illustrant l'entrée secondaire de la maison (façade Nord-Est). Image modifiée d'après une photo sur Wikimedia (2023) par Chloé Guisse

Figure 21 : Collage illustrant la vue de la maison depuis la route © Chloé Guisse

Figure 22 : Implantation et accès - Maison Jean-Remacle de la Tour © Chloé Guisse

Figure 23 : Plan des circulations au rez-de-chaussée - Maison Jean-Remacle de la Tour. Adaptation graphique du plan par Chloé Guisse, sur la base des dessins techniques transmis par le bureau Greisch

Figure 24 : Collage illustrant l'entrée principale du bâtiment menant à la piscine, et entrée distincte de la maison Abbeyfield (façade Sud-Ouest et façade Nord-Ouest). Image modifiée d'après une photo sur Abbeyfield Belgium (s.d.) par Chloé Guisse

Figure 25 : Collage illustrant l'accès depuis l'arrière de la façade (façade Nord-Est) Image modifiée d'après une photo sur Myseniors (s.d.) par Chloé Guisse

Figure 26 : Collage illustrant l'entrée de la crèche (façade Nord-Ouest) © Chloé Guisse

Figure 27 : Implantation et accès - Maison l'Eau Vive. Adaptation graphique du plan par Chloé Guisse, sur la base des dessins techniques transmis par Marie-Françoise Boulanger

Figure 28 : Plan des circulations au rez-de-chaussée - Maison l'Eau Vive. Adaptation graphique du plan par Chloé Guisse, sur la base des dessins techniques transmis par Marie-Françoise Boulanger

Figure 29 : Plan des espaces communs - Maison Jean-Remacle de la tour. Adaptation graphique du plan par Chloé Guisse, sur la base des dessins techniques transmis par le bureau Greisch

Figure 30 : Tableau des superficies des pièces communes – Maison Jean-Remacle de la Tour © Chloé Guisse

Figure 31 : Plan des espaces communs - Maison l'Eau Vive. Adaptation graphique du plan par Chloé Guisse, sur la base des dessins techniques transmis par Marie-Françoise Boulanger

Figure 32 : Tableau des superficies des pièces communes - Maison l'Eau Vive © Chloé Guisse

Figure 33 : Plans du rez-de-chaussée- Maison Jean-Remacle de la Tour. Adaptation graphique du plan par Chloé Guisse, sur la base des dessins techniques transmis par le bureau Greisch

Figure 34 : Plans du rez-de-chaussée- Maison l'Eau Vive Adaptation graphique du plan par Chloé Guisse, sur la base des dessins techniques transmis par Marie-Françoise Boulanger

Figure 35 : Typologies d'appartements - Maison Jean-Remacle de la Tour. Adaptation graphique du plan par Chloé Guisse, sur la base des dessins techniques transmis par le bureau Greisch

Figure 36 : Typologies d'appartements - Maison l'Eau Vive. Adaptation graphique du plan par Chloé Guisse, sur la base des dessins techniques transmis par Marie-Françoise Boulanger

Figure 37 : Coupe technique - Maison Jean-Remacle de la Tour. Adaptation graphique de la coupe par Chloé Guisse, sur la base des dessins techniques transmis par le bureau Greisch

Figure 38 : Coupe technique - Maison l'Eau Vive. Adaptation graphique de la coupe par Chloé Guisse, sur la base des dessins techniques transmis par Marie-Françoise Boulanger

Figure 39: Orientation- Maison Jean-Remacle de la Tour. Image modifiée d'après une photo sur bureau greisch (2024) par Chloé Guisse

Figure 40: Orientation des appartements - Maison Jean-Remacle de la Tour. Adaptation graphique du plan par Chloé Guisse, sur la base des dessins techniques transmis par le bureau Greisch

Figure 41: Orientation - Maison l'Eau Vive. © Chloé Guisse

Figure 42: Orientation des appartements - Maison l'Eau Vive. Adaptation graphique du plan par Chloé Guisse, sur la base des dessins techniques transmis par Marie-Françoise Boulanger

Figure 43 : Exemples de dispositifs spatiaux observés sur place - Maison Jean-Remacle de la Tour. © Chloé Guisse

Figure 44 : Exemples de dispositifs spatiaux observés sur place - Maison l'Eau Vive. © Chloé Guisse

Figure 45 : Tableau comparatif des caractéristiques des maisons Abbeyfield Jean-Remacle de la Tour et L'Eau Vive © Chloé Guisse

# ANNEXES

## 1. Table des annexes

---

Annexe 1 – Guide d’entretien avec les habitants des maisons étudiées

Annexe 2 – Guide d’entretien avec les représentants des maisons étudiées

Annexe 3 – Prospectus de la maison *L’Eau Vive*, fourni par les habitants

Annexe 4 – Article de *La Libre Belgique*, 23 décembre 2014

Annexe 5 – Édito de *La Libre Belgique*, 14 mai 2020

Annexe 6 – Article de *La Libre Belgique Immobilier*, 10 octobre 2019

Annexe 7 – Article de *La Libre Belgique Immobilier*, 10 octobre 2024

Annexe 8 – Plan complet de la maison Jean-Remacle de la Tour

Annexe 9 – Plan complet de la maison *L’Eau Vive*