

## **Mémoire de fin d'études : "Le village sénior comme nouveau modèle d'habitat pour les personnes âgées ? Étude de cas en Wallonie."**

**Auteur :** Tannoia, Valérie

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

**Faculté :** Faculté d'Architecture

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

**Année académique :** 2022-2023

**URI/URL :** <http://hdl.handle.net/2268.2/18187>

---

### *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

# LE VILLAGE SENIOR COMME NOUVEAU MODELE D'HABITAT POUR LES PERSONNES AGEES ?

Étude de cas en Wallonie

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

Sous la direction de Madame Fabienne COURTEJOIE

Année académique 2022-2023



## REMERCIEMENTS

---

Avant toute chose, je souhaite exprimer mon entière gratitude envers Madame Fabienne Courtejoie, promotrice de ce mémoire et Doyenne à la faculté d'architecture de l'Université de Liège. Sa disponibilité, ses connaissances et son sens de la transmission du savoir ont été autant d'outils précieux à la réalisation de ce travail.

Je souhaite également adresser mes remerciements à Madame Julie Neuwels, professeure à la faculté d'architecture de l'Université de Liège. Je la remercie pour son accompagnement depuis la genèse de ce travail et pour m'avoir aidée à définir mon sujet d'étude et à choisir la méthodologie à utiliser. En outre, son partage de connaissances et ses informations sur les ressources de littératures permirent une importante avancée dans mes recherches.

Je remercie ensuite Mesdames Catherine Elsen et Gwendoline Schaff, membres du jury, pour le temps précieux qu'elles ont consacré à la lecture de mon mémoire, pour leurs encouragements et leur disponibilité.

Je souhaite remercier Messieurs Joseph Spoidenne, architecte, et Eric Brion, promoteur et maître d'ouvrage, ainsi que les habitants du Village Senior de Messancy pour le temps qu'ils ont consacré à répondre à mes nombreuses questions. Ce mémoire n'aurait pas pu voir le jour sans leur dévouement, leur bienveillance et l'intérêt qu'ils ont porté à mon travail et mon enquête. Je remercie également Messieurs Spoidenne et Brion pour les documents et informations qu'ils m'ont transmis. Ces ressources furent d'une grande aide pour l'écriture de ce travail.

Enfin, je souhaite remercier mon entourage proche, mes sœurs Alexia et Lorène, mon amie Hélène et mon compagnon Thibault, pour leurs conseils avisés, leur soutien et surtout, pour leur patience indéfectible tout au long de mes études et en particulier, lors de la rédaction de ce mémoire. Je remercie également tout particulièrement ma maman et mes beaux-parents, pour leur aide à la relecture.





## Résumé

---

Ce travail de fin d'études se penche sur un défi majeur de la société actuelle : faire face à la transition démographique causée par le vieillissement de la population et par la diminution du taux de fécondité. Dans ce contexte, la question du logement senior est devenue essentielle.

L'objectif de cette recherche est de comprendre la société dans laquelle nous vivons en abordant des thématiques liées aux personnes âgées, tels que leurs besoins en termes de logement, d'équipements, de soins de santé et de création de liens sociaux.

Ce travail se penche ensuite sur un cas particulier de village senior en Wallonie. Ce modèle, encore peu développé en Belgique, représente une alternative intéressante face à la population vieillissante en constante augmentation, et aux modèles d'hébergements existants comme les maisons de repos. Dès lors, l'objectif est de mettre en évidence les avantages et les limites du village senior par l'analyse d'un cas spécifique en Wallonie, permettant également d'en apprendre davantage sur les conditions de vie des habitants de ce type de village.

En conclusion, ce travail de fin d'études cherche à déterminer si le village senior pourrait constituer une partie de la solution aux problèmes du logement des personnes âgées, en leur offrant une solution viable et adaptée à leurs besoins spécifiques.

## ABSTARCT

---

This thesis looks at a major challenge facing society today: coping with the demographic transition caused by an ageing population and falling fertility rates. In this context, the issue of senior housing has become essential.

The aim of this research is to understand the society in which we live by looking at issues relating to the elderly, such as their needs in terms of housing, facilities, healthcare and the creation of social links.

The paper then looks at a specific case of a senior village in Wallonia. This model, which is still relatively undeveloped in Belgium, represents an interesting alternative in the context of a steadily growing ageing population and existing accommodation models such as nursing homes. The aim is therefore to highlight the advantages and limitations of the senior village by analyzing a specific case in Wallonia, and also to learn more about the living conditions of the inhabitants of this type of village.

In conclusion, this thesis tries to determine whether the senior village could be part of the solution to the housing problems of the elderly, by offering them a viable option adapted to their specific needs.

# SOMMAIRE

REMERCIEMENTS -3

Résumé -5

SOMMAIRE -6

GLOSSAIRE -10

## 01 INTRODUCTION -13

---

1. - Contexte -13

1. - Objectifs de la recherche -17

1. - Structure du travail -19

1.3. - Méthodologie générale -19

## 02 ÉTAT DE L'ART -23

---

### 1 - La personne âgée -23

#### 1.1. - " Bien vieillir" -25

### 2 - La société actuelle -29

#### 2.1. - Vieillissement démographique -31

#### 2.2. - Espérance de vie -33

#### 2.3. - Classes sociales des personnes âgées -35

#### 2.4. - La "silver économie" - 39

### 3 - Logement sénior -43

#### 3.1 - Besoins spécifiques -43

##### 3.1.1 - Santé et soins -45

##### 3.1.2 - Autonomie et dépendance -49

##### 3.1.3 - Sécurité -53

##### 3.1.4 - Intimité -57

##### 3.1.5 - Socialisation et isolement -59

##### 3.1.6 - Les personnes âgées des zones rurales -61

#### 3.2 - Anticipation de son lieu de fin de vie -63

#### 3.3 - Vieillir "chez soi" -67

##### 3.3.1 - Habitat partagé -69

##### 3.3.2 - Habitat intergénérationnel -71

##### 3.3.3 - L'habitat kangourou -73

##### 3.3.4 - Adaptation de l'habitat existant -73

#### 3.4 - Déménager -55

##### 3.4.1 - Maison de repos -75

##### 3.4.2 - Habitat service -79

##### 3.4.3 - Habitat adapté -81

##### 3.4.4 - Habitat groupé -81

##### 3.4.5 - Village senior -83

### 4 - Village sénior -85

## 03 QUESTION DE RECHERCHE -99

---

### 1 - Méthodologie approfondie -99

- 1.1 - Relevé habité : fondements théoriques -99
- 1.2 - Relevé habité : mise en pratique -101
- 1.3 - Analyse de cas à trois échelles -105
- 1.4 - Justification du choix -107
- 1.5 - Présentation du projet -109

### 2 - Analyse territoriale et urbanistique -129

- 2.1 - Contexte -129
- 2.2 - Mobilité -131
- 2.3 - Équipements et services -133
- 2.4 - Conclusion -137

### 3 - Analyse du Master Plan -141

- 3.1 - Implantation -141
- 3.2 - Densité des transports -149
- 3.3 - Qualités de l'espace public -153
- 3.4 - Services et équipements de proximité -161
- 3.5 - Conclusion -181

### 3.4 - Analyse de l'habitat -185

- 4.1 - Qualités architecturales -185
- 4.2 - Accessibilité -191
- 4.3 - Adaptabilité -197
- 4.4 - Conclusion -217

## 04 CONCLUSION -223

---

1 -Apports -223

2 - Limites -225

3 - Perspectives -229

## 05 SOURCES -234

---

1- Références bibliographiques -234

2 - Iconographie -238

## 06 ANNEXES

---

## GLOSSAIRE

---

<b>ÂGISME</b>	Discrimination fondée sur l'âge, spécialement envers les personnes âgées.
<b>AUTONOMIE</b>	Faculté d'agir librement, indépendance. Tenir à son autonomie.
<b>DÉPENDANCE</b>	La dépendance désigne l'incapacité à accomplir certains actes de la vie quotidienne. Sont dites dépendantes les personnes qui ont besoin de l'aide effective d'une tierce personne pour accomplir les actes essentiels de l'existence ou d'une surveillance constante en raison d'une grave altération de leurs facultés intellectuelles ou mentales.
<b>ÉQUIPEMENT</b>	1. Action d'équiper, de pourvoir quelqu'un de ce qui est nécessaire. 2. Le matériel qui sert à équiper.
<b>ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS</b>	Équipements collectifs, catégorie d'investissements participant à la satisfaction des besoins d'ordre collectif (routes, hôpitaux, écoles, etc.) et dont la réalisation nécessite l'intervention et le concours financier des collectivités publiques.
<b>ERGOTHÉRAPEUTE</b>	Spécialiste d'ergothérapie.
<b>ERGOTHÉRAPIE</b>	Traitement de rééducation et de réadaptation pour aider des personnes en situation de handicap à préserver leur autonomie.
<b>GHETTO</b>	1. Situation d'une communauté mise à l'écart ou repliée sur elle-même. 2. Milieu renfermé sur lui-même, condition marginale dans laquelle vit une population ou un groupe.
<b>INDÉPENDANCE</b>	État de quelqu'un qui n'est tributaire de personne sur le plan matériel, moral, intellectuel
<b>MARCHABILITÉ</b>	(Néologisme transcrit de l'anglais walkability) ou « potentiel piétonnier » désigne la « capacité d'un milieu à faciliter les déplacements utilitaires à pied et à vélo »
<b>PERSONNE ÂGÉE</b>	Personne qui se situe dans la dernière des grandes périodes de la vie et généralement âgée de 65 ans et plus. Dans ce travail, toute personne de plus de 50 ans.
<b>PERSONNE SEMI-VALIDE</b>	Ce sont généralement des retraités âgés d'environ 70 ans qui petit à petit, désirent obtenir de l'aide pour accomplir les tâches quotidiennes.
<b>RURAL</b>	Qui concerne la vie dans les campagnes

<b>SENIOR</b>	Personne de plus de 50 ans.
<b>SERVICE (ÉCONOMIE)</b>	Activité qui présente une valeur économique sans correspondre à la production d'un bien matériel.
<b>SERVICE (PUBLIC)</b>	Fonction d'utilité commune, publique (service public) ; activité organisée qui la remplit.
<b>SOCIABILISATION</b>	Action de sociabiliser.
<b>SOCIABILISER</b>	Rechercher et entretenir des relations aimables
<b>SOCIALISATION</b>	La socialisation peut se définir comme le processus par lequel les individus intériorisent les normes et les valeurs de la société dans laquelle ils évoluent.
<b>SOCIALISER</b>	Faire connaissance.
<b>SILVER ÉCONOMIE</b>	La silver économie se définit comme l'ensemble des activités économiques existantes spécifiquement orientées au service des personnes âgées.
<b>TROISIÈME ÂGE</b>	Caractérise une personne âgée, vieille.
<b>VALIDE</b>	Qui ne souffre d'aucun handicap.
<b>VILLAGE</b>	Agglomération rurale ; groupe d'habitations assez important pour avoir une vie propre.





# INTRODUCTION

## 1. CONTEXTE

Ce travail de fin d'études s'intéresse à la question du logement senior, et plus particulièrement, au modèle du « village senior », encore peu développé en Belgique. Nous tenterons de mettre en évidence les atouts et les limites de ce type d'habitat qui représente une alternative à ne pas négliger compte tenu d'une population vieillissante en constante augmentation, et face aux modèles tels que la maison de repos.

Dans de nombreux pays européens, la question de la prise en charge des personnes âgées et de leur logement est au centre des préoccupations (Schaff et al., 2021). En effet, la frange de population âgée de plus de 65 ans représentera d'ici 2030, 30% de la population de l'Union européenne, contre 10% en 1960 et 20% en 2015 (Augère-Granier & Mceldowney, 2020). Ce phénomène de vieillissement de la population est principalement dû à une amélioration globale des conditions de vie, notamment au niveau des soins de santé, qui engendre une augmentation de l'espérance de vie moyenne (IWEPS 2022). Nos sociétés s'interrogent, dès lors, sur la viabilité des différentes structures d'accueil des personnes âgées, l'espérance de vie s'allongeant et la génération des baby-boomers arrivant à l'âge de la retraite (Schaff et al., 2018).

En plus d'un taux de mortalité de plus en plus important en fonction de l'avancement de l'âge des personnes, le COVID-19 a affecté la population vieillissante de bien des manières (ONU, 2020). L'ONU (2020) constate ainsi que les patients présentant d'autres pathologies que le coronavirus ont pu être négligés dans les soins de santé qui leur étaient apportés. Elle constate également que cette crise a donné lieu à des situations de maltraitance dans certains établissements de soins ou institutions, que l'impact négatif fut important sur le bien-être et la santé mentale et enfin, que certains traumatismes associés à la discrimination ont pu naître.

Selon D. Argoud (2008), « le maintien à domicile et l'hébergement collectif représentent les deux pôles d'aide qui, historiquement, ont structuré le dispositif gérontologique ». Cependant, selon Caroline Guffens citée par Delepierre (2020), ancienne directrice de maison de repos et cofondatrice et directrice de l'ASBL Le Bien Vieillir, « En maison de repos, la qualité du vieillissement n'est pas bonne mais rester à domicile n'est pas forcément la bonne solution non plus car l'habitat est rarement adapté et la personne se sent délaissée. ». Ainsi, de nouvelles formes d'habitat se situant entre ces deux pôles ont été développées suivant l'idée que le maintien à domicile et l'hébergement en institution peuvent être complémentaires. Cet élargissement de la diversité de l'offre résidentielle à destination des seniors est étroitement lié au vieillissement de la population mais également, à la recherche d'un « mieux-vivre » global, qui définit notre société actuelle (Argoud,



# INTRODUCTION

## 1. CONTEXTE

2008). Le maintien de l'autonomie, fragilisée par l'avancée en âge de ces personnes, ainsi que le maintien de leurs relations sociales, représentent des enjeux primordiaux et engendrent ainsi, le développement d'une offre résidentielle spécifique aux nouveaux besoins de ces personnes âgées autonomes (Bacconnier-Baylet et al., 2018). La fédération Wallonie-Bruxelles ajoute à ces enjeux le maintien de l'autodétermination, de la citoyenneté et de l'image de soi positive des seniors (Commission des Seniors de la Fédération Wallonie-Bruxelles, 2021).

Permettre à la personne âgée de maintenir une vie sociale et une activité physique « normale » au quotidien, alors qu'elle sera certainement confrontée à une perte d'autonomie progressive, représente un défi majeur actuel. Celui-ci nécessitera des adaptations dans de nombreux domaines pour permettre à la personne âgée de vieillir en bonne santé (Chapon, 2013). George (2013, p. 13) écrit ceci : « La santé perçue chez les plus âgés concerne plus la possibilité de fonctionner chez soi, dans sa famille, dans son lieu de vie, dans sa ville, comme un nouveau paradigme en santé, que le paradigme hippocratique du diagnostic et du traitement de maladies. » . Ainsi, selon lui, le concept de « bonne santé » comprend non seulement le fait de se préserver et de traiter des pathologies diagnostiquées par le corps médical, mais intègre également, la capacité qu'a une personne âgée à continuer à vivre dans son environnement propre.

Compte tenu de ces constats, le village senior nous semble être une proposition intéressante à analyser pour diverses raisons. Tout d'abord, il apparaît être un bon compromis entre le domicile, auquel les personnes âgées sont très attachées (Beyeler, 2013), et les « hébergements collectifs » institutionnels ou privés. De plus, c'est un modèle qui n'est pas encore fort développé en Belgique et sur lequel la littérature belge est assez limitée. Ainsi, ce travail permettra d'en apprendre davantage sur les conditions de vie des habitants de ce type de village, en étudiant un cas spécifique en Wallonie. La question de recherche de ce mémoire amène à se demander si le village senior pourrait être une partie de la solution aux problèmes du logement des personnes âgées.

Ce sujet attise notre curiosité car il est en phase avec les pré-occupations actuelles et nous touche tous directement. De plus, nous l'avons jugé tout à fait pertinent dans le cadre de la réalisation d'un travail de fin d'études en architecture. En effet, il permet de lier l'architecture et la sociologie, deux grands thèmes indissociables à nos yeux et auxquels nous portons un vif intérêt.



# INTRODUCTION

## 2. OBJECTIFS DE LA RECHERCHE

L'analyse des phénomènes sociétaux actuels, ainsi que l'attention portée aux besoins des personnes âgées en termes de logement, d'équipements, de soins de santé et de création de lien social, constituent le fondement de cette recherche.

Ce travail étudie ensuite, d'un point de vue architectural et sociologique, un cas particulier de village senior en Wallonie, spécialement conçu pour les personnes âgées. L'objectif est de mettre en évidence les attentes des résidents concernant plusieurs aspects. Nous aborderons donc des questions concernant la qualité spatiale des logements, la dimension sociale ainsi que les activités et services proposés par le village, qui contribuent à la pérennité de l'autonomie des habitants.

Par ailleurs, cette recherche vise à identifier les divergences qui existent entre l'« espace conçu » par les concepteurs, et l'« espace vécu » réellement par les habitants du village senior. En relevant ces écarts, nous serons en mesure, d'une part, de comprendre comment les habitants s'approprient l'espace et, d'autre part, de saisir les nuances identifiées entre la vision planifiée et la réalité vécue.

Les points positifs de ce type de logements ainsi que ses limites seront mis en évidence, permettant ainsi de comprendre les opportunités et les axes d'amélioration possibles.



# INTRODUCTION

## 3. STRUCTURE DU TRAVAIL

### 3.1. MÉTHODOLOGIE GÉNÉRALE

#### État de l'art

La construction de l'état de l'art se fait au moyen de la revue de littérature scientifique, dont les situations se trouvent généralement en France, pays proche dans lequel une grande quantité de ressources sur les sujets que nous abordons, est accessible. Toutefois, en nous concentrant sur un cas d'étude belge, nous veillerons à transposer au maximum les informations et les conclusions issues des recherches françaises, à notre contexte. Parallèlement, la documentation spécifique à la Belgique étant plus limitée voire très limitée, nous explorerons également la littérature grise belge, en tâchant de rester critique. Notre démarche tirera donc principalement profit des ressources françaises, tout en tenant compte des particularités de la Belgique.

L'état de l'art se divise en trois grandes catégories.

La première partie a pour objectif de rendre compte de la société dans laquelle nous vivons, en abordant des thèmes liés à la personne âgée, tels que le vieillissement démographique, l'espérance de vie et les classes sociales de cette frange de population. Nous aborderons également la définition de la « personne âgée » afin de comprendre à quelle catégorie de personnes nous faisons référence.

Ensuite, le recensement des besoins spécifiques des personnes âgées nous semble primordial, afin de pouvoir projeter un habitat qui leur soit adapté. Les différents points abordés dans cette partie de l'état de l'art ont été choisis en fonction des thèmes récurrents apparaissant dans la revue de littérature liée à la personne âgée.

Certains types d'habitat pour les personnes âgées seront ensuite analysés. Pour définir ceux que nous explorons dans ce travail, nous nous sommes spécifiquement appuyés sur les modèles énumérés par Dominique Argoud, enseignant-chercheur à l'université Paris-Est, Créteil, dont les travaux portent notamment sur la sociologie du vieillissement. Nous avons également repris les différents modèles décrits dans les travaux de Gwendoline Schaff, doctorante à la Faculté d'Architecture de l'Université de Liège et à la Faculté d'Architecture et des Arts de l'Université de Hasselt, dont le titre de la thèse est « Habiter & vieillir : dispositifs spatiaux et méthodologiques pour l'architecture du chez-soi en Wallonie ». Ces différents types d'habitat sont classés dans deux catégories distinctes que nous avons librement nommées « Vieillir chez soi » et « Déménager » : l'une abordant les différentes possibilités pour la personne âgée de rester chez elle, et l'autre, les alternatives la contraignant à déménager de son foyer initial.

Pour finir, un point est entièrement consacré à la question du village senior, qui est le sujet principal de ce travail. L'objectif est de réaliser un





# INTRODUCTION

## 3. STRUCTURE DU TRAVAIL

état des lieux de ce qui est connu sur ce modèle et d'identifier ce qui ne l'est pas. Nous tenterons de définir les grands principes du village senior, en nous appuyant sur la littérature scientifique relative à ce type d'habitat, principalement en France et aux États-Unis. En effet, la littérature concernant le village senior en Belgique est actuellement assez limitée. Nous aborderons également les raisons qui motivent les personnes âgées à y vivre, les avantages de ce modèle, ainsi que les problèmes qu'il peut engendrer.

La volonté de cette recherche est de voir dans quelle mesure ces informations pourraient caractériser le village senior en Belgique et quelles sont ses propres spécificités.

Question de  
recherche et  
hypothèses

Ce chapitre constitue la partie centrale du travail. Elle répond à la question de recherche ainsi qu'à ses sous-questions, en analysant un cas d'étude concret sur le terrain, et en confrontant celles-ci à la revue de littérature. L'étude de cas permet d'étudier des phénomènes complexes en situation réelle et apporte ainsi une analyse détaillée sur un certain nombre de sujets (Barlatier, 2018).

Après un travail de recherche destiné à lister les différents villages spécifiquement dédiés à l'accueil des seniors en Belgique, nous avons choisi de nous concentrer sur l'un d'entre eux, qui se situe en Wallonie. Dans le chapitre intitulé « *méthodologie approfondie* », nous détaillerons les raisons qui nous ont amenés à sélectionner ce village en particulier.

Le village senior sera analysé sous le prisme de trois échelles différentes : le territoire, le master plan et l'habitat, que nous retrouverons également dans le chapitre « *méthodologie approfondie* ».

Conclusion

Cette dernière partie, comme son nom l'indique, établira la synthèse des données récoltées. Nous tenterons de faire ressortir les informations pertinentes destinées à l'élaboration de recommandations applicables pour l'avenir, en termes de conception du logement, d'espaces communs/publics et de localisation du village senior dans le territoire. Celles-ci mettront en lumière la façon dont l'architecture peut jouer un rôle majeur sur l'organisation sociale d'un village senior, en prenant en considération les besoins et souhaits réels des personnes concernées par ce modèle.



# ÉTAT DE L'ART

## 1. LA PERSONNE ÂGÉE

Comme énoncé précédemment dans l'introduction, l'état de l'art recense toutes les données scientifiques qui nous permettront de comprendre les enjeux actuels concernant la place des seniors dans notre société. Les trois grandes catégories de l'état de l'art mettent en perspective le contexte dans lequel nous vivons, les solutions existantes pour répondre à la demande de logement senior et enfin, le village senior en tant que tel.

Une des premières questions à nous poser dans le cadre de ce travail est la suivante : « Qu'est-ce qu'une personne âgée ? ». La notion d'âge avancé semble tellement relative, en fonction des époques, des sociétés et des différentes cultures, qu'il nous semble important de préciser de qui nous parlons lorsque ce terme est employé.

La personne âgée est-elle définie exclusivement par son âge ou par d'autres facteurs également ? Il nous semble réducteur de restreindre la notion de personne âgée à l'âge uniquement, quand la condition de certaines personnes de 80 ans peut parfois être « meilleure » que celle de personnes de 60 ans.

En effet, sur un même territoire, la réalité de personne âgée recouvre une importante hétérogénéité, non seulement dans les âges, mais également dans le niveau de dépendance ou d'implication sociale (Blasquie-Revol et al., 2018). Cependant, force est de constater que l'âge est souvent le seul critère de définition utilisé dans la littérature, mais que cette hétérogénéité des autres facteurs de définition potentiels se reflète dans l'absence d'un âge communément partagé pour définir l'entrée dans la vieillesse.

L'OMS, le réseau mondial « villes amies des aînés » et la loi de l'adaptation de la société au vieillissement en France, situent les personnes de 60 ans et plus comme des personnes âgées. Eurostat, l'Insee, l'Anses, ainsi que la base de données PubMed définissent, quant à eux, l'âge limite pour les personnes âgées à 65 ans (Berrut et al., 2018). Cette définition diverge aujourd'hui en fonction des différentes organisations, mais diverge également lorsque nous regardons ce phénomène à travers le prisme de plusieurs époques.

Au fil des siècles, la notion de personne âgée a profondément évolué. Rien qu'en 1890, l'espérance de vie était de 43 ans et 7 mois pour les hommes contre 46 ans et 8 mois pour les femmes. Il était donc courant qu'une personne de plus de 40 ans soit considérée comme âgée, ce qui n'est plus du tout le cas aujourd'hui (Ennuyer, 2011). L'espérance de vie n'a en fait cessé d'augmenter au fil du temps ; nous en verrons les raisons plus loin dans ce travail.



# ÉTAT DE L'ART

## 1. LA PERSONNE ÂGÉE

La population dite « âgée », notamment au regard de ces éléments, « est très diversifiée et ne peut se résoudre à une catégorie qui serait dépendante des autres » (Blasquie-Revol et al., 2018, p.71). Le concept de « personne âgée » est donc finalement assez subjectif. Selon le sociologue Philippe Dard (2003, 10 octobre), dans une interview accordée au Républicain Lorrain, « la personne âgée n'existe pas, ce terme recouvre des réalités très diverses ». Cela semble être corroboré par d'autres auteurs. George (2013), par exemple, explique que cette notion serait une « mosaïque ». Cette population comporte tellement de profils différents, en termes de statut social, d'ethnie, d'âge, de mode de vie, etc. qu'il s'agit d'une « population plurielle » qui traverse différentes étapes de vieillissement. Vu le nombre de différences constatées au sein de cette catégorie de personnes, leurs besoins sont aussi variés que les moyens de les satisfaire.

Enfin, Marquet et al. (2017), notent que l'âge subjectif est aussi une donnée importante à prendre en compte. Il y a l'âge réel et l'âge que les gens considèrent avoir ou ont dans leur tête. En plus d'impacter la santé d'un individu (les personnes se donnant un âge plus avancé ont tendance à être exposés à de plus importants ennuis de santé), l'âge subjectif a sans doute un impact sur les besoins et aspirations d'une personne. Une personne de 65 ans considérant en avoir 55 dans sa tête, abordera sans doute les questions de logement d'une manière différente que quelqu'un du même âge se considérant comme en ayant 75 (Marquet et al., 2017).

A la vue de l'ensemble de ces éléments, il est donc compliqué, voire impossible, de fixer une définition et un âge limite minimum de ce qu'est une personne âgée. Nous avons dans un premier temps envisagé de fixer cet âge à 67 ans, âge légal de la retraite en Belgique. Cependant, le village senior de Messancy, qui est l'objet de ce travail de recherche, est ouvert à toute personne de plus de 50 ans. Quand le terme senior ou personne âgée sera abordé dans ce travail, il fera donc référence à quelqu'un d'âge de plus de 50 ans. Cela permet donc de couvrir l'ensemble de la population potentiellement sujette à intégrer ce village. Il nous semble cependant important de garder en tête qu'être une personne âgée ou non, est fort subjectif et dépendant non seulement de la condition de chacun, mais également de la propre représentation que l'on se fait de son âge.

### 1.1. « BIEN VIEILLIR »

Dans ce travail, le concept de « bien vieillir » sera abordé à plusieurs reprises, notamment parce que nous pensons qu'il s'agit d'un élément important à prendre en compte dans le choix du logement pour ses vieux jours. À ces fins, nous nous posons la question de savoir ce que cela représente.



# ÉTAT DE L'ART

## 1. LA PERSONNE ÂGÉE

*« « Bien vieillir » signifie la faculté de chacun à vieillir en bonne santé mentale et physique, et donc à rester actif dans la société dans laquelle il vit. Favoriser le bien vieillir vise ainsi à accompagner chacun dans un vieillissement aussi réussi que possible, où l'on peut être autonome longtemps parce que tout dans l'environnement s'y prête. » (George, 2013, pp.19-20).*

Ce même auteur explique ensuite qu'il est possible de classer les conditions du bien vieillir en deux catégories. La première concerne les conditions maîtrisables par l'individu : la volonté ou non de se soigner, de maintenir un contact social, d'effectuer une activité physique, de veiller à avoir une bonne hygiène de vie, de choisir son lieu de vie, etc. La seconde, elle, rassemble les conditions que l'individu ne peut maîtriser : la sécurité, l'adaptation des espaces et transports publics à la condition des personnes âgées, la densité en équipements et services, la profondeur du tissu associatif, etc. (George, 2013).

Nous comprenons ainsi que s'offrir une chance de bien vieillir dépend autant des actions personnelles de l'individu que celles de la société qui l'entoure.

La notion d'autonomie est également reprise dans la définition du « bien vieillir », ce qui est particulièrement intéressant dans le cadre de ce travail. En effet, le sujet traité, le village senior, est une solution de logement qui permettrait, en opposition aux maisons de repos par exemple, de favoriser le maintien de l'autonomie de la personne âgée le plus longtemps possible. Ce mode d'habiter, devrait donc, en principe, permettre de contribuer à un « bien vieillir ».

La définition apportée par George parle également de rester actif. Adam (2010), professeur de Psychologie du Vieillissement à l'Université de Liège, explique que rester actif contribue à retarder le vieillissement, notamment cognitif. Par ailleurs, il souligne que la retraite a un impact clair sur les performances cognitives, mais que cet impact varie d'une personne à l'autre en fonction de divers facteurs tels que l'épanouissement professionnel et le type de métier.

Adam avance également que la pratique d'une activité et le maintien d'une vie sociale retardent le vieillissement mental. Selon lui, c'est davantage le style de vie associé à la retraite que la retraite elle-même qui aurait un impact négatif sur les capacités mnésiques. Il estime essentiel que nos civilisations encouragent les seniors à rester actifs, afin d'améliorer leur santé mentale et physique.

Ces propos accentuent donc la nécessité de rester actif pour favoriser un « bien vieillir ». Ainsi, il nous paraissait important de définir ce concept, le village senior prônant le concept de retraite active, comme nous le verrons plus tard.





La société actuelle voit plusieurs phénomènes s'entrechoquer lorsqu'il est question de l'âge de sa population. Tout d'abord, comme déjà évoqué ci-dessus, l'espérance de vie augmente et va continuer à augmenter, ce qui provoque un vieillissement de la population. Cela est principalement dû à l'amélioration des soins de santé. D'ici 2050, les personnes de plus de 65 ans pourraient ainsi représenter 16% de la population mondiale (Schaff, 2020).

Nous constatons que, de ce vieillissement de la population, naît une forme de paradoxe. D'une part, les gens vieillissent mieux car ils sont notamment mieux accompagnés par les soins de santé, et donc leur condition se dégrade moins vite. D'autre part, le nombre de personnes âgées est plus important, et donc, sans doute, le nombre de personnes en perte d'autonomie, bien que proportionnellement moins élevé, augmente également en valeur absolue.

Enfin, les conditions socio-économiques des personnes âgées semblent plus compliquées à vivre que pour le reste de la population. Le risque de pauvreté est de 17,9% chez les plus de 65 ans en Belgique, contre 13,2% dans le reste de la population. Ce phénomène pourrait s'accroître dans le futur, à long terme (Conseil supérieur des finances, 2023).

Le vieillissement démographique, l'augmentation de l'espérance de vie, l'amélioration des soins de santé et la dégradation des conditions sociales des personnes âgées, sont autant de facteurs qui conduisent à devoir repenser l'habitat de cette frange de population. À cela, s'ajoute l'exode rural des populations plus jeunes laissant ainsi certaines personnes âgées en situation d'isolement dans ces régions, là-même où les équipements, spécialisés ou de première nécessité, viennent à manquer (Plan, 2018).

Aujourd'hui, les préoccupations sont donc de plus en plus nombreuses quant au choix du mode d'habiter pour les personnes âgées, selon les chercheurs ou les pouvoirs publics, en France comme ailleurs en Europe (Labit, 2013). Des chercheurs, tels que Dominique Argoud, s'intéressent à la question de la sociologie du vieillissement des populations et à celle de leur mode de vie (2011).

Tous ces éléments ouvrent ainsi la voie au développement de nouveaux modèles résidentiels, adaptés aux personnes âgées (Bacconier-Baylet et al., 2018), afin de répondre aux besoins de cette population croissante, aspirant à un « mieux-vivre » et à la pérennité de leur autonomie. Dominique Argoud observe ainsi, en 2011, que les personnes âgées, étant peu attirées par les maisons de retraites, cherchent une alternative à ce type de logement.

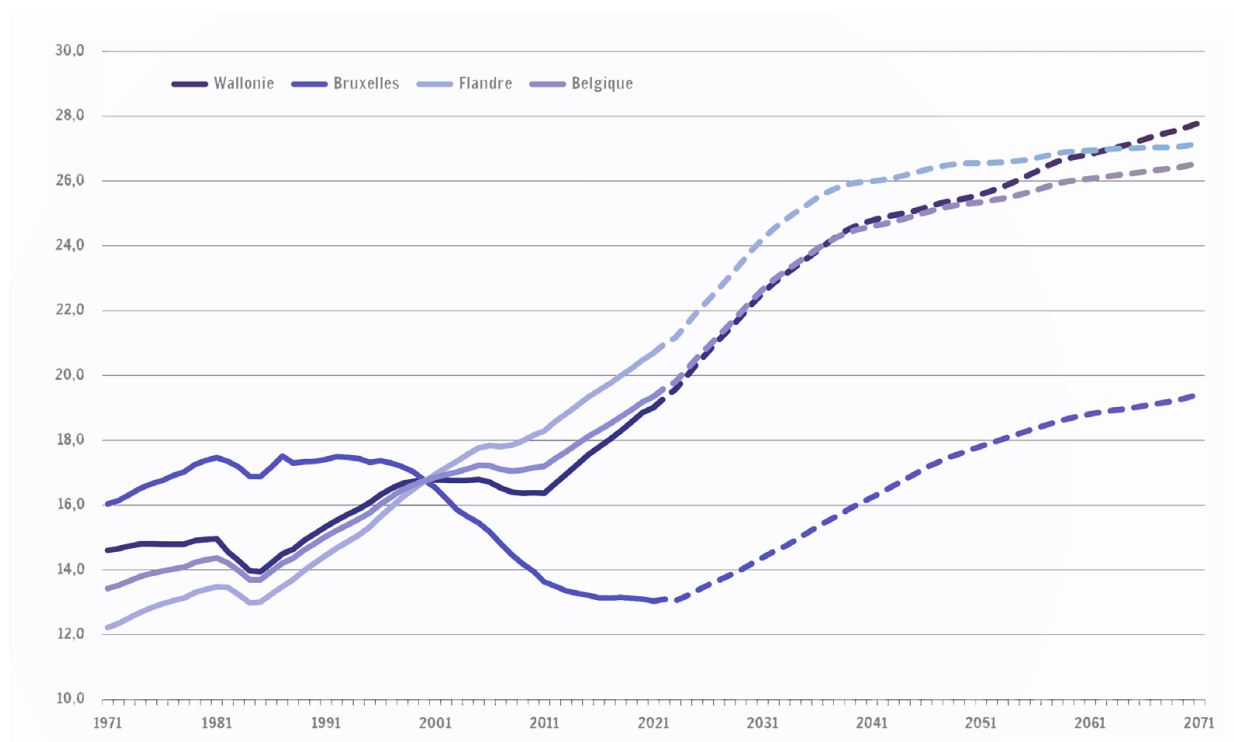


Fig. 1 - Évolution de la part des 65 ans et plus dans la population (en pourcentage) (IWEPS, 2022)

Le modèle qui nous intéresse particulièrement dans le cadre de ce travail est le « village senior ». Les chapitres à venir, recassant des données sur le vieillissement démographique, l'espérance de vie et les classes sociales des personnes âgées, sont principalement basés sur le « rapport sur l'économie wallonne » de 2022, publié par l'IWEPS (Institut wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique). Cette analyse est axée sur la Wallonie, en Belgique, étant donné que le village senior étudié dans la suite du travail se situe dans cette région. Les chiffres explicités feront l'objet d'une interprétation personnelle et seront mis en parallèle avec la littérature scientifique.

### 2.1. VIEILLISSEMENT DÉMOGRAPHIQUE

La Belgique en général, en ce compris la Wallonie, fait l'objet d'un vieillissement considérable de sa population. Ce changement de morphologie dans la structure par âge de la population semble requérir une adaptation de la part de notre société. Il est à noter, évidemment, que la population, sa structure, par âge, et son espérance de vie sont étroitement liées à la qualité des soins de santé d'une société (IWEPS 2022).

En termes de vieillissement démographique, il nous semble important d'analyser deux données clés : le pourcentage de la population âgée de plus de 65 ans et la pyramide des âges de la Wallonie.

En Wallonie, selon les perspectives du Bureau fédéral du Plan, la part des 65 ans et plus devrait atteindre 27,8% en 2071 contre 19,3% en 2022. Cette observation est également valable pour la Belgique où le pourcentage de la population âgée de plus de 65 ans passerait de 19,8% à 26,4% en 2071. La part de personnes âgées augmenterait donc d'environ 8% en Wallonie en moins de 50 ans (fig. 1).

Plus généralement, l'âge moyen de la population wallonne devrait croître de plus de 4,4 ans d'ici 2071. Cela s'explique, d'une part par l'augmentation de la population âgée, comme nous venons de le voir, et d'autre part, par une diminution relative des jeunes classes d'âge due à la diminution du taux de natalité (IWEPS 2022).

Ensuite, si nous analysons la pyramide des âges de la Wallonie sur la même période (2022 à 2071), nous pouvons observer plusieurs phénomènes. En 2022, la « pyramide » semble plus ressembler à une « meule de foin » qu'à une pyramide à proprement parler. En effet, si la deuxième guerre mondiale a vu le taux de natalité fortement diminuer, l'après-guerre, quant à elle, a donné lieu à énormément de naissances et est qualifiée de « baby-boom ». De plus, nous observons déjà une

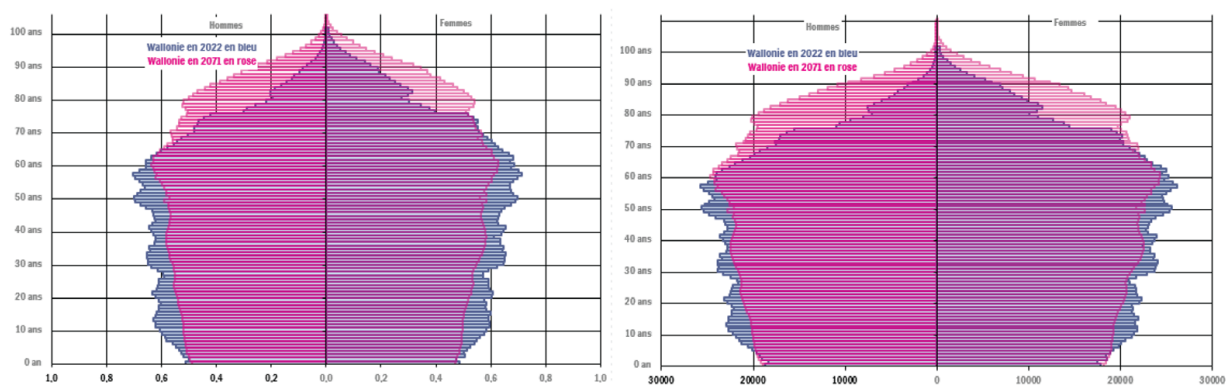


Fig. 2 - Pyramide des âges de la Wallonie en 2022 et en 2071 (IWEPS, 2022)

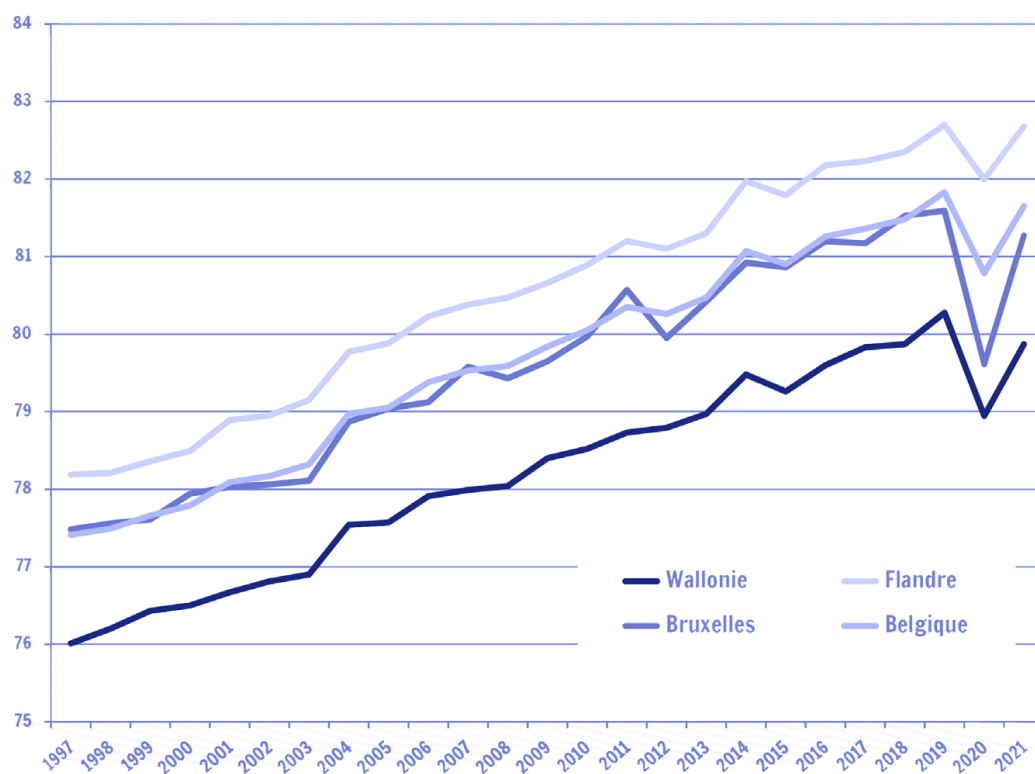


Fig. 3 - Évolution de l'espérance de vie à la naissance (IWEPS, 2022)

diminution du taux de natalité avec une relativement faible population âgée de 0 à 10 ans.

En 2071, la pyramide, selon les prévisions du bureau du Plan, s'affine légèrement, preuve de la poursuite de la diminution du taux de natalité. Nous constatons également qu'elle s'allonge grâce aux progrès dans les soins de santé, permettant à la population de vivre, en moyenne, jusqu'à un âge plus avancé (fig. 2).

Ainsi, cette augmentation du vieillissement démographique ouvre la voie à un besoin grandissant en termes de logements seniors et de diversification de l'offre. La création de nouveaux habitats pour accueillir les personnes âgées, autonomes comme dépendantes, offre également une opportunité de repenser le mode d'habiter de cette frange de population.

### 2.2. ESPÉRANCE DE VIE

Si nous analysons désormais l'évolution de l'espérance de vie en Wallonie, nous constatons que celle-ci a largement augmenté au fil des siècles. Comme expliqué précédemment, en 1890, l'espérance de vie n'était que d'une quarantaine d'années approximativement. En 2021, l'espérance de vie à la naissance en Belgique était de 81,9 ans (Hommes et femmes) et de 79,9 ans en Wallonie. Rien que depuis 1960, elle a augmenté de plus d'une dizaine d'années (Belgique - Espérance De Vie À La Naissance 2021, n.d.) et de presque 4 ans sur les 25 dernières années (IWEPS, 2022) (fig. 3).

Parallèlement à cela, nous sommes témoins de l'éclosion d'un phénomène plus nouveau encore : une augmentation de la population âgée (plus de 85 ans) mais valide. Le professeur Dumont, géographe, économiste et démographe français, l'exprime clairement en affirmant que : « la société du XXème siècle a été celui des gains d'espérance de vie, le XXIème siècle sera celui du vieillissement » (Chapon, 2013, p.2). Ces personnes ont encore bien souvent la capacité d'évoluer dans leur logement, dans la ville et les transports. La société doit donc nécessairement s'adapter à leur fragilité pour leur garantir la préservation de leur indépendance (Chapon, 2013).

Ainsi, nous observons un allongement de la durée de vie moyenne mais également, une amélioration des conditions de vie et de l'autonomie des personnes âgées. À la vue de ces deux phénomènes, il devient essentiel de trouver des logements supplémentaires mais également, de les repenser, afin qu'ils correspondent aux besoins actuels et futurs de cette catégorie de personnes, dont les souhaits évoluent avec la société.

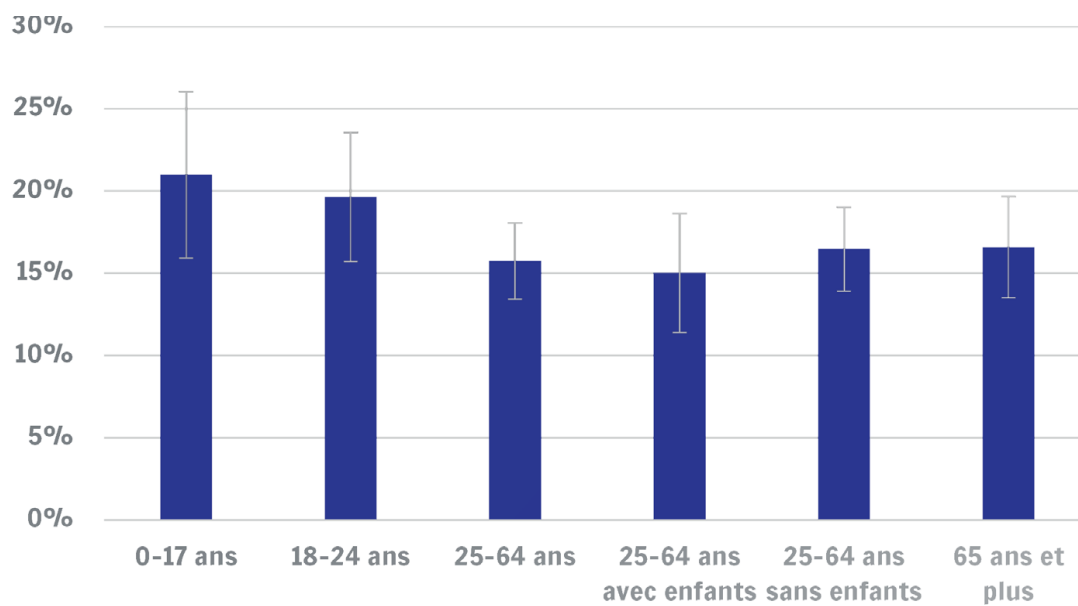


Fig. 4 - Taux de risque de pauvreté selon la classe d'âge (IWEPS, 2022)

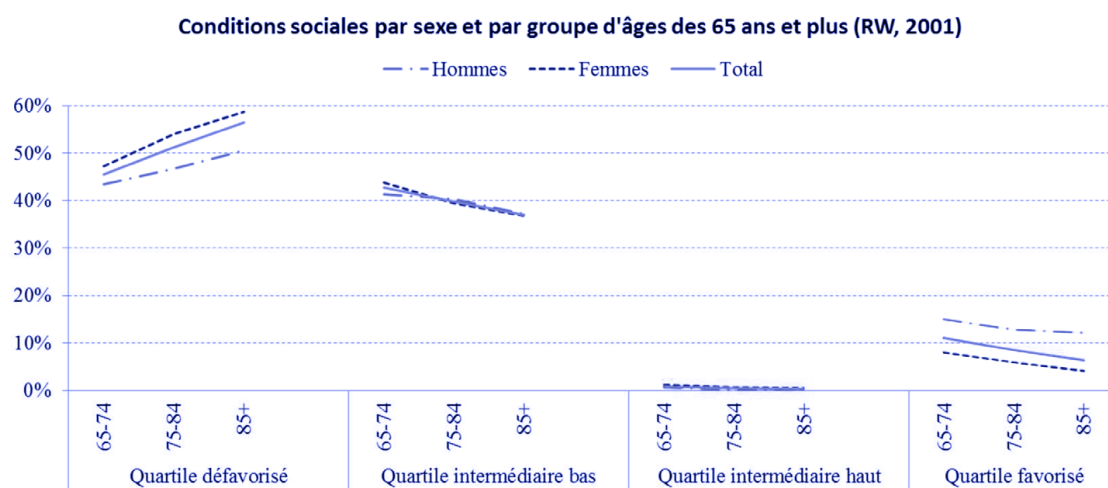


Fig. 5 - Conditions sociales par sexe et par groupe d'âges des 65 ans et plus (IWEPS, 2016)

### 2.3. CLASSES SOCIALES DES PERSONNES ÂGÉES

Lorsque nous pensons au mode d'habiter des personnes âgées, il est évident que les conditions sociales dans lesquelles elles évoluent, sont fondamentales. En effet, les moyens dont chacun dispose vont conditionner, d'une certaine manière, leur propension à vieillir dans un environnement favorable, que ce soit en termes de localisation du logement, de services ou de confort. Les conditions socio-économiques des personnes de plus de 65 ans ont donc inévitablement une influence sur le bien vieillir.

La première constatation est qu'il existe une corrélation entre le revenu et l'espérance de vie en bonne santé. Chapon (2013) met en avant que certains seniors n'ont pas les moyens financiers nécessaires afin de répondre à l'ensemble de leurs besoins essentiels. Selon l'IWEPS, plus de 20% des personnes âgées de 65 ans et plus feraient face à un risque de pauvreté. C'est la classe d'âge la plus touchée par ce risque, après les jeunes âgés de 18 à 24 ans (IWEPS, 2023). En effet, il nous semble logique que des moyens financiers plus importants permettent généralement d'avoir recours à de meilleurs soins de santé et ainsi, de ralentir la dégradation de sa condition. Toutefois, il serait réducteur d'affirmer que les moyens financiers des personnes âgées sont la seule variable influençant le phénomène de vieillissement en bonne santé (fig. 4).

George (2013, p.26) expose que « la pratique régulière du sport réduit le risque de maladies cardiovasculaires et augmente l'espérance de vie, qu'une alimentation équilibrée est un facteur reconnu de longévité ou encore que la stimulation intellectuelle permet de réduire le risque de démence ou de maladie d'Alzheimer. ».

En 2016, dans son rapport de recherche sur la gestion du vieillissement en Wallonie aux horizons 2025-2045, l'IWEPS a analysé les conditions sociales des plus de 65 ans grâce à la méthodologie établie par le projet Destiny. Ce même projet vise à identifier les inégalités sociales en Belgique et a permis de définir 4 groupes sociaux : favorisé, intermédiaire haut, intermédiaire bas et défavorisé. L'appartenance d'un individu à un de ces groupes sociaux est défini sur base de son niveau d'instruction, de sa condition socio-professionnelle et de ses conditions de logement (fig. 5).

Sur base de ce graphique, nous constatons qu'une part importante des personnes âgées vit dans des conditions sociales précaires. Nous voyons que la proportion de gens dans les autres quartiles est décroissante, sauf pour le quartile intermédiaire haut, dont la part est très faible (cela est dû au fait que les personnes pensionnées sont rejetées de ce quartile,





dans l'étude.) Cependant, cette exclusion n'affecte pas notre conclusion affirmant que les personnes de plus de 65 ans sont touchées par un niveau de vie difficile.

Boulmier (2011) ajoute que la part des personnes âgées vivant sous le seuil de pauvreté est face à un risque important d'augmentation dans les années à venir. Cela est, en partie, dû à une espérance de vie des femmes plus longues et donc, à la prévalence des femmes âgées seules. Cependant, cette même auteure observe également qu'en 2011, en France, « 600.000 personnes âgées (dont 60% de femmes) vivent avec une allocation de solidarité de 710€ mensuels ». Ainsi, certaines solutions existent pour favoriser l'accès au logement aux personnes âgées en situation de précarité, telles que les contrats viagers (en France comme en Belgique) ou le développement du micro crédit/adaptation du domicile. En Belgique et en particulier en Wallonie, il existe également des aides financières au logement pour les personnes âgées, à certaines conditions.

Malgré cela, la population belge fait face à de nombreuses incertitudes. En effet, seulement 19% des Belges penserait que le gouvernement sera en mesure de continuer à payer les pensions (Lallemand, 2021). Ce doute est probablement dû, comme expliqué précédemment, au « retournement » de la pyramide des âges.

Si on entend souvent parler de « petites retraites » et des difficultés des personnes âgées à vivre décemment, George (2013) tente de nuancer ce propos. En effet, il existe également beaucoup de personnes ayant été capables d'épargner et de se construire un patrimoine au cours de leur vie, leur permettant de vivre une retraite confortable d'un point de vue financier. De plus, une partie de la génération en âge de la retraite actuellement a été peu confrontée au chômage. Certains seniors, comme nous le verrons dans le cas d'étude de ce travail, ont été capables d'acheter une maison, en revendant leur précédent logement notamment, tout en s'assurant un rythme de vie convenable, sans excès.

Une population âgée grandissante fait naître, non seulement, un besoin en termes de logements adaptés, mais également, en termes de logements abordables, d'un point de vue financier. Le coût de ces logements, en plus de leurs caractéristiques particulières, est donc un élément qu'il nous semble important à prendre en compte dans la réflexion sur les différents types d'habitat des personnes âgées. De plus, un communautarisme naturel entre classes sociales pourrait naître de la constatation de certaines divergences de moyens entre les seniors.

La question des moyens financiers semble importante à définir dans le



cadre de ce travail, car elle pourrait influencer les facteurs de décision d'un senior à choisir tel ou tel logement. Cette question est abordée par Liu et al. (2016) qui expliquent que les facteurs décisionnels du lieu de vie sont fort variables en fonction du pays dans lequel le senior vit et a vécu. Par exemple, certaines différences culturelles font que, dans certains pays, les personnes âgées vont vivre avec les générations plus jeunes. Toutefois, cette tendance mondiale est en déclin, mettant en évidence qu'une part importante de cette population vit seule (Salcedo et al., 2016). Dans les pays développés, les facteurs décisionnels principaux, pris en compte dans le choix du logement seraient la santé, le statut fonctionnel et la richesse. Le facteur « liberté » aurait également une place plus prépondérante dans nos sociétés que dans celles moins développées (Liu et al., 2016).

### 2.4. LA « SILVER ÉCONOMIE »

Nous souhaitons aborder le thème de la « silver économie » car les personnes âgées sont souvent perçues comme une contrainte économique par la société. (Adam, 2017) Celle-ci devrait, dans une croyance généralisée, en plus de financer leur retraite, payer pour les soigner ou les aider à se déplacer, à travers les impôts et la sécurité sociale. Et si les personnes âgées étaient bien plus que cela, à savoir un moteur de croissance, un vecteur de connaissances et d'expérience et un marché économique à développer ?

Nous avons souhaité comprendre ce qu'est la « silver économie », précisément. Nous avons trouvé les définitions suivantes.

Selon l'IWEPS (2019), la « silver économie » serait l'«ensemble des activités économiques existantes au service des personnes âgées». Rengot (2015) écrit quant à lui ceci : « Le terme « Silver » fait référence à la couleur grise des cheveux des personnes âgées. Quant au mot « économie », il n'a pas été choisi au hasard : il s'agissait en effet pour le gouvernement d'insister sur le fait que la « Silver économie » porte sur plusieurs marchés et concerne tous les biens et services qui peuvent être conçus dans les différents secteurs d'activité pour couvrir les besoins liés à l'avancée en âge de l'ensemble de la population. »

Nous souhaitons souligner le fait que les personnes âgées peuvent également être une opportunité pour la création de richesse au sein de la société. Kofi Annan, secrétaire général des nations Unies, repris par George (2013), explique d'ailleurs qu'au fur et à mesure qu'ils vieillissent, les individus acquièrent une plus grande profondeur, sagesse et expérience. C'est pourquoi, selon lui, il est essentiel de montrer respect et considération envers les personnes âgées, et également de tirer profit



de la précieuse richesse qu'elles apportent à la société.

George (2013) ajoute, d'une part, que les personnes âgées représentent une opportunité économique à ne pas manquer, et d'autre part, qu'en plus d'être une démarche vertueuse, investir dans la silver économie pourrait offrir un retour sur investissement intéressant.

Les gestionnaires de maisons de repos semblent l'avoir bien compris, certaines d'entre elles représentant des affaires particulièrement florissantes. Rengot (2015) souligne d'ailleurs que le marché potentiel de la « silver économie » est en pleine croissance puisque les « baby-boomers » des années 1960 atteignent progressivement l'âge de la retraite.

Nous nous posons finalement la question de savoir si les seniors ne devraient donc pas, entre autres, être perçus comme de formidables transmetteurs d'expérience et de connaissances ? N'aurions-nous pas encore beaucoup de choses à apprendre d'eux ? Chapon (2013), comme d'autres auteurs, insiste d'ailleurs sur la volonté des seniors de rester actifs après leur retraite. Cela soulignerait donc leur capacité à continuer à intervenir dans la vie associative ou entrepreneuriale, par exemple.

Nous trouvons intéressant d'intégrer cette double dimension de la « silver économie », à savoir la transmission de connaissances et la création de richesses potentielles, issues de ce segment de la population, dans notre réflexion. Le village senior pourrait-il symboliser ce concept, d'une part en intégrant de manière active les seniors dans la vie collective, et d'autre part, en proposant des logements et une série d'autres services leur étant exclusivement dédiés ? Nous pensons, par exemple, au fait que les villages seniors, pourraient proposer des aides de la part des personnes âgées, à des organisations de la région (crèches, écoles, entreprises, etc.). En outre, quelles sont les limites éthiques de l'exploitation de ce marché ?



### 3.1. BESOINS SPÉCIFIQUES

Comme énoncé dans la méthodologie générale, les différents besoins repris et analysés ci-dessous, ont été choisis compte tenu de leur récurrence dans la revue de littérature.

Suite au phénomène de vieillissement de la population de notre société et à l'évolution des conditions sociales de certaines personnes âgées, l'habitat de ces personnes est devenu une préoccupation majeure des politiques publiques sociales à partir des années 1960-1970 (Malevergne, 2011).

Cette adaptation du logement est devenue indispensable afin de répondre à certains besoins spécifiques liés à la condition des personnes âgées dans la société. En effet, leurs besoins « primaires » sont similaires à ceux de tous les individus tels que manger, se loger, se soigner, mais d'autres besoins sont spécifiques et évoluent ainsi avec l'âge, l'état de santé de la personne, la perte éventuelle d'autonomie, etc. Certains besoins s'intensifient avec l'âge, notamment en ce qui concerne l'accès aux soins de santé, la diversification des suivis médicaux, la sécurité et la mobilité (Chapon, 2013). A titre illustratif, tel que relevé par Boulmier (2011), une enquête IPSOS de 2009 révèle que les services de proximité arrivent en deuxième position des demandes des seniors après l'adaptation des logements.

Par ailleurs, ces profils de personnes âgées très variés présentent des goûts, des besoins et des moyens tout aussi divers, mais qu'ils peuvent néanmoins être regroupés dans des catégories communes : alimentation, logement, déplacements, loisirs et soins de santé. Cependant, il est courant que le vieillissement soit principalement abordé dans nos politiques publiques sous un angle purement médico-social, ce qui constitue une approche réductrice d'un sujet bien plus vaste. (George, 2013).

Afin de saisir les difficultés auxquelles les personnes âgées peuvent être confrontées dans leurs activités quotidiennes à domicile, il est crucial de comprendre les contraintes physiques et psychologiques associées à ce groupe d'âge. Selon Tilley, comme mentionné par Bestetti, les changements physiques qui surviennent avec le vieillissement restreignent les capacités motrices des personnes âgées (Salcedo et al. 2016).

Par ailleurs, le besoin de liens sociaux ainsi que la volonté de préserver une certaine autonomie restent toujours bien présents chez ces personnes âgées, afin de ne pas devenir un « fardeau » pour la société (Chapon, 2013 ; Gestin, 2018 ).



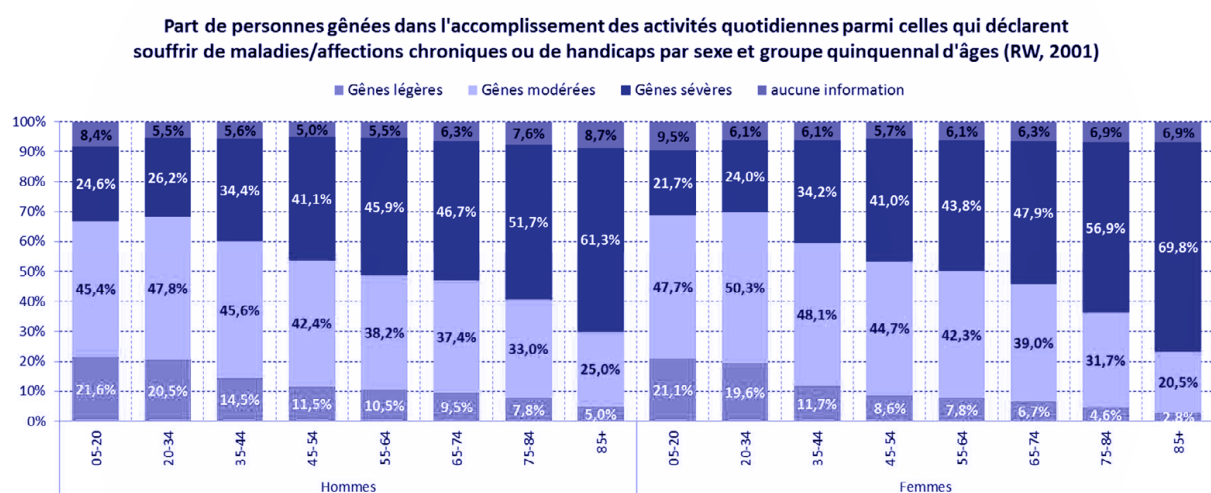


Fig. 6 - Parts de personnes gênées dans l'accomplissement des activités quotidiennes (IWEPS, 2016)

Au vu de ce qui précède, il convient toutefois de relever que chaque personne est unique et vit la vieillesse différemment, à sa façon, tant au niveau de son état physique et mental qu'au niveau de ses envies et ses caractéristiques socio-économiques. Par conséquent, il est difficile de globaliser les besoins des personnes âgées (Chapon, 2013 ; Schaff, 2020).

En outre, en complément à cette modification des besoins, le mode de vie des personnes âgées se voit bien souvent bouleversé par la retraite professionnelle. Celle-ci leur ouvre de nouvelles perspectives et projets de vie. Les attentes des personnes retraitées changent donc également.

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 (George, 2013 ; Schaff et al., 2018).

À la vue de tous ces éléments, il nous semble que les nombreux progrès réalisés par la société, en termes d'amélioration des soins de santé, d'offre de support à la personne et de mobilité, ont exercé une influence positive sur le mode de vie des personnes âgées, qui, aujourd'hui, ne sont plus les mêmes qu'autrefois.

Cette partie du travail se concentre sur les besoins spécifiques les plus importants des personnes âgées, dans le but de mieux appréhender leur mode de vie et d'identifier les meilleures approches pour répondre à leurs attentes. En comprenant ces besoins, il nous semble que la société sera en mesure d'apporter un soutien et un accompagnement plus efficace aux personnes âgées, tout au long du processus de vieillissement.

### 3.1.1. Santé et soins

« *L'une des conséquences du vieillissement démographique est l'augmentation du nombre de personnes âgées ayant besoin de soins.* » (Augère-Granier & McEldowney, 2020). En effet, comme relevé précédemment, les personnes vivent plus longtemps grâce notamment aux soins de santé. Ainsi, en raison du nombre de personnes âgées plus important, le besoin d'aide médicale et de soins augmente également.

Une première observation intéressante concerne les chiffres recueillis par l'IWEPS (2016) dans le graphique (fig. 6) qui exprime, par tranche d'âge, le pourcentage de personnes déclarant souffrir de gênes dans l'accomplissement des tâches quotidiennes. Il ressort de ce graphique que plus les gens vieillissent, plus ils sont victimes de handicap « sévère ». Cette donnée, indépendante du sexe, confirme qu'une population plus âgée est susceptible d'avoir besoin de plus de soins et d'accompagnement médical, et pourrait potentiellement perdre en indépendance.

			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. 7 - Consommation de soins en pourcentage de la population wallonne par groupe d'âge et par sexe (IWEPS, 2022)

Un autre indicateur recueilli également par l'IWEPS (2022) montre l'accès aux soins de santé. Nous constatons ainsi, ci-dessous, que les personnes âgées se rendent plus fréquemment chez le médecin. Nous observons, de plus, un nombre d'hospitalisations plus élevé après 65 ans et cette tendance se confirme chez les plus de 75 ans (fig. 7).

De manière plus générale, l'allongement de la vie semble s'accompagner d'une perte progressive d'autonomie. Dans un rapport de l'AVIQ, selon Boyals (2018), près de 93% des personnes âgées en souffrirait de façon plus ou moins importante. Cette perte d'autonomie se manifeste de différentes manières ; nous relèverons la difficulté ou l'impossibilité de monter ou de descendre des marches, de se déplacer, de changer de position, de faire sa toilette ou ses besoins, de porter des objets lourds, etc... (Dagnies, 2016). Certaines personnes peuvent même voir leur demande d'aide entravée par leur situation géographique, souvent dans les milieux plus ruraux. (Augère-Granier & McEldowney, 2020).

L'environnement extérieur a aussi, dans certains cas, un impact négatif sur la santé de nos aînés. Les personnes de plus de 65 ans sont, par exemple, particulièrement vulnérables aux effets du changement climatique et aux chaleurs extrêmes. En effet, le réchauffement climatique et l'augmentation des périodes de chaleurs extrêmes représentent un problème particulièrement important pour les personnes âgées, comme le démontre le nombre élevé de décès de personnes âgées, lors de la canicule de l'été 2003 en Europe (Augère-Granier & McEldowney, 2020). Cette sensibilité à ces phénomènes de chaleur est souvent accentuée par des conditions d'habitation invivables, en raison de l'absence d'isolation thermique du logement (Malevergne, 2011).

Certains auteurs cherchent cependant à nuancer cette augmentation des recours aux soins de santé et la vulnérabilité des personnes âgées en expliquant que la vieillesse n'est plus forcément synonyme de maladie ou de handicap. C'est le cas de Boulmier (2011) qui explique qu'il est possible de découper les années de vie après la retraite en au moins 3 âges : « les 60-75 ans, jeunes retraités, seniors, l'âge de la performance ; les 75-85 ans, autonomes, l'âge des « poly-mini-handicaps »; enfin les plus de 85 ans, qui abordent les problèmes de dépendance ». Ce découpage semble indiquer que les besoins en termes de soins de santé seraient à regarder de façon plus spécifique pour les personnes âgées, selon les différentes tranches d'âge. Il faut donc être attentif à ne pas généraliser les besoins des aînés. Cependant, l'âge avancé (les plus de 85 ans) confirmerait, tout de même, l'hypothèse que le vieillissement serait lié à une augmentation des problèmes de santé.

Enfin, d'autres auteurs soulignent l'importance que le bâti revêt en



prévenant et permettant de ne pas aggraver les pertes progressives d'autonomie, faisant ainsi le lien entre les besoins de soins et les logements seniors. Déoux et al. (2011) mettent ainsi l'accent sur le fait que les accidents de la vie courante sont la troisième cause de décès chez les personnes âgées, après les maladies cardiovasculaires et les cancers. Cela souligne l'importance de l'adaptabilité du logement aux besoins des seniors, non seulement pour leur permettre un accès facilité aux soins de santé, mais également, pour prévenir les éventuels accidents auxquels ils pourraient être confrontés dans leur quotidien.

### 3.1.2. Autonomie et dépendance

De ce besoin de soin découle souvent une dépendance des personnes âgées envers les professionnels de santé ou envers les générations plus jeunes, le plus souvent leur famille. Cependant, comme relaté précédemment, rester autonome est un souhait massivement partagé par les personnes âgées, afin de ne pas devenir un fardeau pour la société (Chapon, 2013). En effet, l'autonomie serait vue comme un vecteur de bonheur, si l'on en fait bon usage (Ehrenberg, 2010).

Selon Rengot (2015), une population plus vieille signifie une population plus fragile, mais cela ne veut pas forcément dire une population plus dépendante. Nous opérons donc la distinction entre « fragilité » et « dépendance ». Rengot (2015, p.52) définit la fragilité comme « *un état de santé vulnérable dû à une réduction des réserves fonctionnelles des systèmes physiologiques de l'organisme. La fragilité n'empêche pas de consommer mais nécessite un accès à une offre de biens et services adaptée aux limitations physiques ou cognitives.* ». Quant à la dépendance ou la perte d'autonomie, il soutient « *qu'elle englobe trois critères, le premier étant l'altération des fonctions physiques, sensorielles ou cognitives ; le second, la restriction de la capacité à accomplir des activités de la vie quotidienne ; et le dernier, le besoin d'aide ou d'assistance.* » (Rengot, 2015, p.52). La fragilité va donc nécessiter un accès facilité à certains biens et services, tandis que la dépendance va se manifester par une dégradation de l'état physique et mental, la difficulté dans l'accomplissement des tâches quotidiennes et le besoin d'assistance.

Il convient ainsi de souligner que la période de vie qui suit la retraite n'est pas forcément à associer à la maladie, le handicap ou la dépendance. L'accompagnement est de plus en plus important dans les gestes de la vie quotidienne au fil du temps, mais ne touche pas toutes les personnes âgées de la même manière (Déoux et al., 2011). Cela ne signifie pas pour autant que les personnes âgées « autonomes » n'ont pas besoin d'aide en termes de repas, de déplacement, de sécurité ou



de soins (Chapon, 2013).

Néanmoins, selon Talpin (2011), le positionnement psychologique de la personne a une grande influence sur son rapport à la dépendance. En effet, il explique que, quand certains aînés vont refuser toute manifestation de dépendance en ayant, par exemple, recours aux aides gérontologiques à leur domicile ou en entrant d'eux-mêmes en institution dans le seul but de ne pas dépendre de leur entourage, d'autres prennent volontairement une position de dépendant vis-à-vis de leurs proches, afin de répondre à leur crainte d'être abandonné. Enfin, il souligne que la dépendance dans la vieillesse n'est pas uniquement un fait mais également une anticipation et une réactualisation des peurs de l'abandon infantile.

Lorsqu'il est question d'habitat, Schaff (2018) affirme que celui-ci est directement lié aux activités quotidiennes et personnelles. Il est essentiel que l'habitant puisse réaliser, dans son logement, les activités importantes à ses yeux. En effet, deux principes sont fondamentaux dans la réalisation de ces actions pour les personnes âgées : le confort et l'autonomie. Cela induit une liberté d'action qu'un habitat inadapté ne permet pas. Dans certains cas extrêmes, cela peut conduire la personne âgée à se sentir enfermée, voire emprisonnée. A contrario, un logement adéquat favorisera l'indépendance de la personne et diminuera son besoin d'assistance (Schaff et al., 2018).

Boulmier (2011) va plus loin en faisant le lien avec l'extérieur. Elle explique que l'autonomie à domicile nécessite une fluidité entre l'espace public (via des aménagements urbains et une mobilité adéquate), l'espace collectif ou partagé (parties communes) et l'espace privé (le logement). Cette fluidité facilite l'accès à la mobilité et aux services pour les personnes âgées. Elle met ainsi en lumière l'importance de la localisation des logements dans le territoire par rapport, notamment, aux commerces de proximité, qui contribuent à la création d'un environnement favorable à une bonne qualité de vie des personnes âgées. George (2013) met en évidence le nombre considérable de situations de dépendance qui résultent de l'inadéquation des logements (absence d'ascenseur, équipements inadaptés, etc.) ou de l'environnement (quartier peu sûr, urbanisme complexe, manque de commerces, absence de vie associative) où le concept de «maintien à domicile» se traduit par une forme d'isolement, où les individus se retrouvent pratiquement «cloîtrés à domicile».

En 2017, Marchal a écrit un article relatant les résultats de son enquête dans un quartier pavillonnaire français, occupé en grande majorité par des personnes âgées. Un des résultats de cette enquête était qu'il





était possible pour les personnes âgées de se rendre en bus dans le centre du quartier et ensuite d'emprunter une mobilité piétonne. Ceci permettait ainsi de lutter contre une « immobilité sociale » redoutée. Par conséquent, un service de transport adapté permet, non seulement de favoriser l'autonomie des aînés, mais également de stimuler l'inclusion sociale (Marchal, 2017).

Du besoin d'autonomie de certaines personnes âgées et de la dépendance d'autres, naissent des besoins relatifs à l'adaptation du lieu de vie (privé et public), qui sont à inclure dans toute réflexion sur le logement senior, et qui auront un impact sur le bien vieillir de nos aînés.

### 3.1.3. Sécurité

La sécurité constitue un besoin « primaire » des individus de tout âge qui semble s'intensifier avec le temps. En effet, les personnes âgées seraient plus demandeuses encore de se sentir en sécurité. Les seniors souhaitent se protéger d'un monde extérieur qui semble plus effrayant mais également d'eux-mêmes, notamment à cause d'une condition physique fragilisée (Riom et al., 2015).

Quand il est question de sécurité, Schaff et al. (2018) explique que le domicile est le lieu le plus rassurant, tant d'un point de vue psychologique que physique. Le logement représente un abri contre l'extérieur et une protection contre les autres. En établissant des limites dans l'espace, cela crée une barrière entre intérieur et extérieur. L'environnement social a également un impact sur le sentiment de sécurité dans un logement. Le voisinage peut être une source de sécurité ou, au contraire, d'angoisse. Enfin, le temps passé dans le logement a aussi un impact psychologique. Plus une personne a passé du temps dans ce logement, plus cet endroit semble être rassurant pour elle (Schaff et al., 2018).

Le problème lié à la sécurité pousse souvent les personnes âgées à entrer dans des centres d'accueil pour personnes âgées autonomes, en raison du personnel et de la proximité des soins de santé disponibles dans ces logements (Bacconnier-Baylet et al., 2018). Cet exemple illustre que le besoin de sécurité, quel qu'il soit, a un impact sur le choix du logement de la personne âgée.

La technologie peut être un moyen de sécuriser les lieux de vie des seniors. Easton-Garrett et al. (2021) expliquent par exemple que Belmont Village Senior Living, une entreprise de village senior, utilise la technologie au sein de ses villages pour prévenir le risque de chute et



le risque de séquelles de celle-ci, en permettant une intervention plus rapide d'assistance, par exemple. Cela est particulièrement intéressant quand nous savons que Morestin et al. (2011) ont démontré, à travers une étude, que beaucoup de personnes âgées sous-estimaient le risque de chute auquel elles sont sujettes. Ce qui est confirmé par George (2013).

Comme Parmentier (2020) le souligne également, il existe différents accessoires innovants ou gadgets technologiques permettant de favoriser la bonne mobilité et prévenir le risque de chutes chez les seniors. La domotique peut aussi rendre différents services comme l'explique George (2013). Par domotique, il entend l' « *ensemble des technologies permettant de superviser, automatiser, programmer et de coordonner différentes tâches qui rendent l'habitat « communiquant »* » (George, 2013, p.137-138). Il ajoute que la domotique peut aussi être utilisée pour aider des personnes âgées à être plus autonomes chez elles.

En termes de mobilité, l'UNIPSO (s.d.) observe que l'environnement public semble être conçu en faveur des individus les plus agiles, laissant peu de place aux personnes âgées qui sont souvent perçues comme moins actives et qui se voient par conséquent dénier leur légitimité et leur droit à l'appartenance citadine. La question de la marchabilité des seniors revêt une importance croissante à mesure que la population vieillit. La lenteur inhérente aux déplacements des personnes âgées souligne la nécessité de concevoir l'espace public de manière à les rendre autonomes et à faciliter leurs déplacements. Les trottoirs et les passages piétons doivent être repensés pour assurer une surface plane et dégagée, minimisant les obstacles et les risques de chute. Les escaliers abrupts peuvent être remplacés par des rampes d'accès douces, permettant aux personnes âgées de se déplacer en toute sécurité. De plus, le mobilier urbain devrait être adapté pour offrir des zones de repos régulières et des abris contre les intempéries, garantissant des pauses bienvenues lors de trajets plus longs (George, 2013).

George (2013) ajoute que, la sécurité des personnes âgées est une priorité cruciale dans la conception de l'espace public. La généralisation des cheminements piétons distincts, éloignés des voies de circulation, contribue à réduire les risques d'accidents. Les passages piétons modernisés, équipés de compteurs de secondes pour le temps restant avant le changement de signal, permettent aux seniors de traverser en toute confiance et à leur propre rythme. Une signalétique repensée, avec des indications claires et lisibles, facilite la navigation et réduit la confusion. En repensant l'aménagement urbain de cette manière, les sociétés créent des espaces où les personnes âgées se sentent en sécurité, confortables et respectées, tout en maintenant leur indépendance et



leur mobilité. (George, 2013).

En promouvant la marchabilité non seulement dans les espaces publics, mais aussi dans les lieux privés, les sociétés offrent aux aînés la possibilité de conserver leur autonomie et de maintenir une qualité de vie élevée tout au long du processus de vieillissement. Ainsi, la question de la sécurité chez les seniors, tant dans leur environnement privé que dans l'espace public, semble fondamentale afin de leurs apporter un sentiment de sécurité vis-à-vis des autres mais également, vis-à-vis d'eux-mêmes.

### 3.1.4. Intimité

Les personnes âgées manifestent un certain besoin d'intimité, ce à quoi tout individu aspire. Le logement représente un lieu idéal pour trouver un équilibre entre les limites de la vie privée et de la vie sociale (Schaff et al., 2018). Rosier (2020) explique, par exemple, qu'en maison de repos, ce besoin d'intimité n'est pas toujours respecté avec, dans certains cas, des colocataires imposés. Dès lors, la chambre ne semble plus un endroit d'intimité en opposition aux espaces communs, et perd sa notion privative.

Balthasart (2022), membre du Comité d'Avis Personnes Âgées à la Fondation Roi Baudouin et présidente de la Coordination des Associations de Seniors (CAS), expose que les nouvelles générations de seniors expriment un désir croissant de préserver leur intimité dans le choix de leur lieu de vie et de soins. Ils souhaitent vivre dans des environnements qui garantissent une certaine autonomie et liberté, tout en recevant les soins nécessaires. Les maisons de repos et de soins (MR/MRS) traditionnelles, en raison de leur caractère collectif et des contraintes organisationnelles, peuvent être perçues comme ne préservant pas suffisamment l'intimité des résidents. Pour répondre à cette demande, il est essentiel de proposer des solutions de logement et de soins flexibles et personnalisées, qui prennent en compte les souhaits et les aspirations des personnes âgées. Cela nécessite une approche qui permette aux seniors de conserver leur autonomie et de participer activement aux décisions relatives à leur environnement de vie. (Balthasart, 2022).

Il convient de relever que les personnes âgées vivant dans leur propre logement sont moins concernées par le problème lié à l'intimité, que celles vivant dans certains types d'habitat tels que les habitats partagés ou les résidences services, que nous aborderons plus loin dans ce travail. En effet, dans une enquête de 2018, certains résidents d'une résidence services expliquent être en quête de l'équilibre idéal



entre préservation de l'intimité et maintien d'un lien social développé (Bacconnier-Baylet et al., 2018).

Il nous paraît que l'équilibre entre espace de vie intime et espace de vie collective serait également un point essentiel à considérer dans la conception de logements pour seniors.

### 3.1.5. Lien social, isolement et solitude

À tous les stades de la vie, l'être humain éprouve un désir profond de lien social. Ce besoin persiste également chez nos aînés et doit être pris en considération lors de la conception de logements pour seniors. En effet, le manque de relations sociales et affectives, ainsi que l'isolement et la solitude qui en découlent, sont des éléments reconnus comme pouvant accélérer le processus de vieillissement. Par conséquent, il est essentiel d'inclure des dispositifs favorisant les interactions sociales et l'intégration communautaire, dans la réflexion sur l'aménagement des logements destinés aux personnes âgées. (George, 2013).

Les deux notions « d'isolement » et de « solitude » doivent être distinguées. D'une part, l'isolement social désigne « *un état plus tangible, allant de l'absence de contact avec les autres à un niveau de contact élevé* ». D'autre part, la solitude « *est perçue comme l'état d'esprit d'une personne qui éprouve un sentiment négatif, quant à son niveau de contacts sociaux* » (Augère-Granier & McEldowney, 2020).

Évidemment la sociabilisation va de pair avec l'accessibilité des logements. Nous observons, qu'en France, énormément de personnes âgées vivent dans des logements individuels, peu accessibles et donc peu adaptés, souvent dans un environnement rural ou périurbain, éloigné des commerces et des services médicaux par exemple (Chapon, 2013). La présence d'aidants à domicile (Chapon, 2013), le fait de se rendre dans les commerces de proximité au contact des personnes, et le fait de voir des visages familiers, s'avère être un vecteur important de liens sociaux (Marchal, 2017). Marchal explique ainsi, à travers différents témoignages, que le village est un lieu de rencontre entre les habitants et les commerçants et les habitants entre eux, contribuant au maintien de l'âme du village. Lors d'une enquête menée au sein d'un village habité principalement par des seniors, il démontre que le village est perçu comme un lieu de sociabilité aux multiples scènes (supermarché, cœur historique, etc...). Le fait qu'un quartier conjugue accessibilité, sécurité et convivialité permet aux personnes âgées de s'y projeter pour bien vieillir.

En outre, Plan (2018) expose que les personnes âgées s'engagent dans





des initiatives nombreuses et variées. La plupart des seniors se mettent ainsi au service de la communauté dans le but d'un bien vivre commun. Qu'il s'agisse de groupes d'habitants ou d'associations, la plupart souhaitent créer du lien et participer un maximum à la vie collective. Il existe, en France, des exemples de jardins partagés intergénérationnels qui ont pour objectif de maintenir non seulement, un lien entre les personnes âgées, mais également avec les plus jeunes. D'une part, cela permet aux jeunes de bénéficier des connaissances des plus anciens, et d'autre part, ces derniers se sentent utiles à la vie commune et inclus socialement. Le même principe est également possible à travers diverses associations caritatives par exemple, ou dans des tiers-lieux de partage (Plan, 2018).

Gestin (2018) aborde la question de l'inclusion des personnes âgées actives dans la société. L'ouverture des lieux de vie pour les seniors, en particulier en milieu rural, revêt une importance primordiale. Cette ouverture, non seulement, stimule l'activité économique, mais contribue également à améliorer la qualité de vie en créant des services de proximité et en proposant des activités partagées. De plus en plus de personnes âgées souhaitent participer activement à la vie citoyenne, que ce soit dans leur quotidien ou dans des domaines tels que la vie politique (voter, interagir avec leurs pairs, s'impliquer dans des groupes de travail, etc.). Les établissements de vie pour les aînés doivent également permettre aux résidents de participer à des activités quotidiennes en compagnie de concitoyens de tous âges et de tous milieux sociaux (Gestin, 2018).

Finalement, le besoin de sociabilisation des personnes âgées est toujours bien présent, afin d'éviter l'isolement, dû parfois à une difficulté d'accessibilité à certains services, ou au manque d'inclusion dans la vie collective. Cette problématique est encore plus au centre des préoccupations en milieu rural. En effet, l'exode rural des populations plus jeunes laisse certaines personnes âgées en situation d'isolement dans ces régions, là-même où les équipements, spécialisés ou de première nécessité, viennent à manquer (Plan, 2018 ; Augère-Granier & McEldowney, 2020).

### *3.1.6. Les personnes âgées des zones rurales*

Comme expliqué ci-dessus, les zones rurales sont parfois le théâtre de problèmes d'isolement plus importants que les zones urbaines. En effet, la solitude et l'isolement, dont certaines personnes âgées souffrent, conduit parfois à leur exclusion sociale, particulièrement dans les régions très isolées géographiquement ou peu desservies en transports en commun (Augère-Granier & McEldowney, 2020).



De plus, au-delà du phénomène d'« exode rural » des jeunes vers la ville pour y construire leur vie professionnelle, le solde migratoire positif des personnes âgées, ayant tendance à s'installer à la campagne à l'âge de la retraite, contribue au vieillissement de la population en milieu rural (Blasquiet-Revol et al., 2018). Pourtant, la migration massive des personnes âgées en milieu rural crée une demande de services et d'équipements supplémentaires qui pourrait dynamiser ces régions en termes d'emplois (Pihet & Viriot-Durandal, 2009). En effet, l'offre de santé est rarement suffisante malgré le besoin croissant de soins de ces générations et ces régions peinent à attirer des professionnels de la santé (Augère-Granier & McEldowney, 2020).

Une piste pour contribuer à la réduction de cet isolement social pourraient se trouver dans les nouvelles technologies, qui, souvent, peuvent s'avérer être un vecteur de rapprochement entre les gens. Cependant, les régions rurales accusent souvent un retard en matière d'infrastructures numériques. D'une part, cela est dû à une plus faible proportion de ménages ayant un accès internet, et d'autre part, au manque de formation à l'outil informatique pour les personnes âgées. La technologie pourrait pourtant offrir un large panel de possibilités en termes d'amélioration de l'offre de soins de santé, ou de l'apprentissage à tout âge, et donc de maintien du lien social aussi (Augère-Granier & McEldowney, 2020).

Le constat est donc le suivant : en zone rurale, les personnes âgées font face à plus de difficultés sociales, économiques ou territoriales (Augère-Granier & McEldowney, 2020).

Il nous paraît important de relever que la Belgique étant un pays plus petit que la France, les distances entre les zones urbaines et rurales sont certainement plus courtes, ce qui pourrait influencer positivement l'accessibilité aux services et aux transports en commun. En conséquence, les défis rencontrés par les personnes âgées dans les zones rurales en Belgique peuvent présenter certaines nuances par rapport à la réalité en France.

### 3.2. ANTICIPATION DE SON LIEU DE FIN DE VIE

En prenant en compte les besoins abordés précédemment ainsi que d'autres paramètres liés à l'environnement de vie (proximité avec les proches, envies, climat, etc...), nous pensons qu'il serait judicieux, pour les personnes âgées et leur entourage, de penser à anticiper leur lieu de fin de vie.

Dès lors que les personnes âgées sont considérées comme incapables



de vivre de manière autonome, cette décision étant souvent prise à leur place, elles se trouvent confrontées à une situation où tous les choix leur sont imposés. Le Comité d'Avis Personnes Âgées de la Fondation Roi Baudouin (FRB) a porté une attention particulière à cette question, ayant pour devise de permettre aux personnes âgées de prendre leurs propres décisions. Bien que les maisons de repos et de soins continuent d'être nécessaires, il est essentiel de leur offrir une gamme de lieux de vie et de soins qui répondent précisément à leurs besoins et à leurs demandes, sans imposer d'autres contraintes. Les seniors doivent avoir la possibilité de faire leurs propres choix et, surtout, d'être les acteurs de leur prise en charge. (Balthasart, 2022).

En effet, anticiper permet de ne pas se voir contraint d'entrer dans un type d'habitat qui ne nous correspond pas, par faute de place, de moyens, de temps, et évite également à la famille d'imposer un logement à leurs parents (Plan, 2018). Plus une personne anticipe, plus elle devrait être à même de faire le bon choix pour son futur. En effet, les choix réalisés dans la précipitation, à la suite d'événements inattendus qui modifieraient le mode de vie d'une personne, risquent d'être inefficaces et mal vécus par l'occupant, d'où l'intérêt de prévoir des solutions réfléchies au préalable. Celles-ci seront ainsi mieux accueillies par le futur habitant (Schaff, 2020). Le domicile est le reflet de l'identité de la personne qui y vit. Lorsque cet environnement, familier par les objets qui le composent, mais aussi par le quartier dans lequel il se situe, se voit bouleversé par un déménagement précipité et non choisi, il prive la personne de tous ses repères (Boulmier, 2011). Le choix adéquat de son lieu de fin de vie est d'autant plus important lorsque nous savons que plus une personne vieillit, plus elle y passe du temps (Déoux et al., 2011).

Certains seniors, lorsqu'ils pensent « adaptation du logement », projettent l'imaginaire du milieu hospitalier. Cela peut donc devenir anxiogène et entraver la démarche préventive (Boulmier, 2011). Les nouvelles générations s'approchant de la retraite se montrent plus réticentes quant à l'entrée en institution collective. Prendre les devants permet de réaliser qu'il existe un large éventail de solutions d'habitats alternatives, où la préservation de l'autonomie et les services d'aide sont valorisés (Argoud, 2011). Boulmier (2011) insiste sur le fait que chacun n'a pas les mêmes besoins en termes de services ou d'adaptations, ni les mêmes envies. Anticiper les options de son futur lieu de vie en tant que jeune retraité permet de se concentrer ensuite sur la prévention des risques inhérents à la condition de personne âgée. Faire évoluer la pensée relative à l'adaptation des logements, c'est la comprendre comme « *une action concertée, grand public, qui propose une vision apaisée et dynamique du vieillissement au quotidien du domicile, hors de la santé et du sanitaire...* » (Boulmier, 2011, p.34).



Un atout des générations à venir est sans doute qu'elles sont plus conscientes des défis posés par le vieillissement et la perte d'autonomie. Elles seront donc plus à même d'anticiper et de prévenir. Cependant, en France du moins, la mobilité résidentielle des seniors est faible. Cela signifie que la démarche qui consiste à trouver la solution d'un logement plus adapté, par le déménagement, n'est pas la plus fréquente (Chapon, 2013).

Comme discuté ci-dessus, anticiper, c'est être certain de préserver son libre arbitre quant au choix de notre lieu de fin de vie, pour ne pas se voir forcé par le choix de nos proches, une fois que ceux-ci auront jugé que nous sommes devenus une contrainte pour eux. Dans l'esprit des gens, cette envie de préserver son libre arbitre conduit bien souvent à rejeter radicalement la solution de la maison de repos, qui fait ainsi figure de repoussoir. Il n'en reste pas moins, qu'entre rester à son domicile et la solution radicale de la maison de repos, il existe de nombreuses solutions de logements adaptés aux différentes situations, territoires, besoins et envies (Plan, 2018). Ces différents types d'habitat feront l'objet des chapitres à venir : « Vieillir chez soi » et « Déménager ». Nous souhaitons exposer ces différents types d'habitats afin de pouvoir les confronter à notre sujet, le village senior, et ainsi apporter un regard critique sur celui-ci en considérant les différentes solutions existantes.

### 3.3. VIEILLIR « CHEZ SOI »

La question du vieillissement à domicile est abordée dans le cadre de ce travail afin d'examiner différentes possibilités offertes aux personnes âgées pour vivre leurs vieux jours, sans avoir à déménager. L'objectif de cette partie est de démontrer le fort désir partagé par cette catégorie de personnes de rester chez elles, et de voir dans quelle mesure cela est envisageable.

Nous nous posons la question de savoir ce que signifie réellement le « chez-soi ». Schaff (2020) explique l'importance « *de comprendre que le « chez-soi » ne se réfère pas uniquement à un lieu précis, comme la maison familiale dans laquelle la personne a vécu toute sa vie, mais à un ressenti. [...] Différentes dimensions doivent être prises en compte : le niveau fonctionnel, l'accessibilité, les relations sociales, la santé, etc.* ».

En effet, beaucoup de personnes âgées partagent le souhait de rester chez elles, mais également, dans leur quartier (Chapon, 2013). Sur le territoire wallon, le domicile est d'ailleurs le logement privilégié et préféré des personnes âgées. Une étude de 2017 de la fondation Roi Baudouin, ayant interrogé plus de 2000 belges âgés de 60 à 85 ans, le





confirme, en révélant que 80% des personnes âgées souhaitent vivre chez elles le plus longtemps possible (Schaff et al., 2018). La personne est souvent très attachée, même de façon inconsciente, à son foyer. Cet attachement peut-être structurant pour qui le vit (Déoux et al., 2011) et souvent, est même plus lié à l'immatériel (souvenir, relations sociales, quartier etc...) qu'à l'enveloppe physique du logement (Schaff et al., 2018). Cela se confirme dans l'enquête de Marchal (2017), que nous avons déjà abordée précédemment, et qui démontre tout l'attachement des habitants à leur quartier et non pas tant à leur pavillon. Des enquêtes réalisées notamment en Belgique, en Amérique du nord ou encore en Australie, présentent les mêmes résultats concernant l'attachement des personnes âgées à leur environnement de vie (Marchal, 2017).

Cependant, la volonté n'est pas toujours transposable à la réalité. La société actuelle admet qu'une réflexion sur l'adaptabilité de l'habitat est nécessaire, notamment à cause du risque important de l'apparition de limitations fonctionnelles dues à l'âge (Schaff et al., 2018). L'environnement parfois inadapté au vieillissement, isolé des services et des proches vient contrarier le projet de finir sa vie à domicile (Chapon, 2013 ; Nowik & Thalineau, 2014). Il est ainsi nécessaire d'accompagner les dégradations physiques, mentales et parfois sociales, à travers une conception et une réalisation d'un bâti qui puisse prendre en compte ces pertes progressives d'autonomie et prévenir les accidents (Déoux et al., 2011).

La combinaison de plusieurs phénomènes a ainsi incité les pouvoirs publics et acteurs du secteur de la construction ou des soins de santé, à repenser leurs priorités en matière d'habitat senior. Le vieillissement de la population, la volonté de vieillir à domicile, la nécessité grandissante d'appréhender au mieux les besoins de nos aînés et dans certains cas, le rejet du placement en maison de repos, sont autant de facteurs y ayant contribué. L'enjeu est désormais, en plus d'améliorer le confort du logement, d'éviter l'inadaptation des équipements, prévenir les risques de chute et l'exclusion sociale (Malevergne, 2011).

« *«Vieillir chez soi » est un choix de vie plébiscité par les retraités* » comme nous venons de le voir (Labit, 2018). Il sous-entend, habituellement, un domicile traditionnel, éventuellement adapté d'une manière ou d'une autre (architecture, équipements, venue d'aidants, etc.). Cependant, le maintien du lien social est un principe actif au bien vieillir. Le « chez-soi » n'est donc pas toujours la meilleure alternative pour combler ce désir de socialisation. Parallèlement aux résidences services, qui sont les plus connues et les plus répandues, de nombreuses alternatives de logements seniors se développent. Celles-ci semblent offrir des formules peut-être plus adaptées aux moyens économiques



limités des personnes âgées et plus particulièrement, à celles qui vivent en milieu rural (Labit, 2018).

Au-delà de la stigmatisation, notamment sur le poids que représentent les aînés pour la société, ou sur leur part de responsabilité dans les mesures restrictives de liberté prises par les gouvernements européens, la crise sanitaire covid-19 a mis en lumière plusieurs éléments, notamment en termes d'isolement social des personnes âgées. (Nowik & Dhuot, 2022). En effet, ces auteurs expliquent que de nombreux retraités vivant chez eux ont dû lutter contre des problèmes de solitude ou de mal-être mental. Si cette observation est déjà bien présente chez les personnes en couple qui ont dû réduire leurs contacts avec le monde extérieur, Nowik et Dhuot (2022) constatent qu'elle s'exacerbe chez les personnes en situation de célibat. Ils tirent finalement la conclusion que « *la politique sanitaire a altéré la sociabilité et le bien-être des retraités du régime général vivant à domicile* » (Nowik & Dhuot, 2022, p.4).

Les nouvelles formes d'habitat tendent à créer une image plus positive du vieillissement. En effet, avec l'élargissement des possibilités de logements pour les personnes âgées, l'image d'un retraité maître de son destin et de ses relations sociales se substitue à celle du senior dépendant et pris en charge dans une structure spécialisée (Argoud, 2011).

À la vue de ces différents éléments, au-delà des habitats seniors nécessitant un transfert résidentiel de la personne, d'autres solutions existent pour que celle-ci continue de vivre chez elle. Les pages qui suivent ont pour objectif de définir ces différents modes d'habiter. Les modèles présentés ci-dessous ont été sélectionnés sur base des travaux de certains chercheurs, comme énoncé dans la méthodologie générale. De plus, nous avons effectué une sélection des divers modèles susceptibles de présenter des liens avec notre sujet, à savoir le village senior.

### 3.3.1. Habitat partagé

Un habitat partagé consiste en un logement individuel dans lequel chaque cohabitant dispose de sa chambre, tandis que la cuisine, et potentiellement la salle de bain, sont des parties communes (Labit, 2013).

Il en existe plusieurs types. Pour commencer, nous pouvons mentionner l'habitat promu par l'opération « Un toit, deux générations » ou, « un toit, deux âges », qui favorise la cohabitation entre une personne âgée et un étudiant. En échange d'une chambre à un prix abordable, l'étudiant



rend des services à l'hôte. Cette interaction, grâce au partage de certains moments de vie (cuisine commune, jeux de société, etc...), fait naître un lien social entre ces personnes (Argoud, 2011). Ce type d'habitat entre également dans la catégorie d'habitat intergénérationnel.

L'habitat partagé peut également prendre la forme d'un accueil familial où la personne âgée est accueillie par une famille (la sienne, ou non) (Argoud, 2011).

Plus récemment, nous avons également vu l'apparition de « Villa family ». Il s'agit d'habitats partagés entre deux familles qui accueillent plusieurs personnes âgées. Chaque foyer a son propre logement mais ceux-ci sont proches les uns des autres et permettent la concentration des ressources humaines. Les avantages de ce modèle sont d'offrir un habitat fonctionnel, adapté à la prise en charge des personnes âgées, tout en préservant l'indépendance des accueillants, une famille pouvant s'absenter pour un weekend ou des vacances pendant que l'autre continue de s'occuper des aînés. (Argoud, 2011).

Enfin, Delepierre (2020), sur base de témoignages, décrit un habitat partagé prenant la forme d'un immeuble à appartements. Chacun d'entre eux est occupé par une personne âgée qui vit sa vie de son côté, mais qui partage des repas avec ses voisins et échange des services avec ceux-ci.

L'habitat partagé peut également prendre deux formes différentes. Si les retraités initient leur propre projet et le développent en autonomie, nous parlerons d'habitat partagé « autogéré ». Dans le cas où les pouvoirs publics encouragent la participation des habitants à la réalisation du projet, nous le qualifions plutôt d'habitat partagé « participatif » (Labit, 2013).

### 3.3.2. Habitat intergénérationnel

Ce type d'habitat peut revêtir différentes formes, dont deux existent principalement aujourd'hui. L'une est un immeuble conçu en reliant deux appartements (un occupé par une personne âgée, l'autre par un jeune) et l'autre est un immeuble classique qui encourage la mixité générationnelle (Argoud, 2011).

Il peut s'agir d'un logement d'une personne âgée qui est transformé pour accueillir un ou des jeunes (Schaff et al., 2018) ou d'un emménagement dans un immeuble conçu de base à ces fins. La maison jumelle est un bon exemple de logement intergénérationnel également. Elle consiste à ajouter une petite maison pour la personne âgée à la maison d'un membre de la famille ou inversement. (Mormont, 2015).



Finalement, nous l'avons vu précédemment, l'habitat est autant concerné par le logement que par le quartier. Le caractère intergénérationnel d'un lieu de vie peut donc également prendre la forme d'initiatives de quartier, pensées dans le but de favoriser l'échange entre les différentes générations.

Les habitats intergénérationnels trouvent leur origine probablement dans le fait, que les structures d'accueil classiques dédiées aux personnes âgées ont un caractère ségrégatif fort prononcé, que les personnes âgées elles-mêmes contestent, dans certains cas. De plus, les échanges intergénérationnels permettent de lutter contre l'entre-soi et apparaissent comme un moyen de combattre la spécialisation des lieux selon les âges, et le communautarisme (Argoud, 2011).

De surcroît, comme cela peut être le cas dans certaines « Sun-Cities » aux Etats-Unis, par exemple, ou dans un village senior près de Nîmes, l'entre soi est parfois recherché par certaines personnes âgées qui souhaitent se retrouver entre elles, et ne pas forcément se mélanger avec d'autres générations (Montagne-Villette, 2007). Cette distorsion dans les aspirations montre que les besoins de chacun sont différents. Il est dès lors plutôt encourageant et rassurant qu'il existe plusieurs types de solutions pour le logement senior.

### 3.3.3. *L'habitat kangourou*

L'habitat kangourou semble être un bon compromis entre l'habitat partagé et l'habitat intergénérationnel. Il est peu développé en Europe mais pourrait devenir, dans le futur, une solution envisageable pour certains seniors. Il s'agit en réalité d'un immeuble qui accueille plusieurs générations d'une même famille (enfants/parents/grands-parents) mais permet que chacun ait un lieu de vie bien défini et indépendant (Argoud, 2011).

L'habitat kangourou est un modèle de cohabitation qui consiste à rassembler sous un même toit, tout en préservant leur autonomie et leur liberté, un senior et une personne seule, un jeune ménage ou même une famille. Chaque partie dispose de son propre espace de vie privé. Ce type d'habitat met l'accent sur l'entraide bénévole potentielle entre les différentes générations. Il offre la flexibilité pour que chaque participant envisage cette «cohabitation» selon ses préférences. Par conséquent, il existe un panel de façons de vivre l'habitat kangourou, aussi diversifié que le nombre de participants impliqués. (Berger, 2013).

### 3.3.4. *Adaptation de l'habitat existant*





Il s'agit simplement d'adapter le logement de la personne avec des équipements, de la technologie ou des aménagement architecturaux permettant de faciliter le processus de vieillissement (Argoud, 2011). L'adaptation de l'habitat constitue parfois une solution sédentaire, en modifiant un logement existant ou peut également prendre la forme d'un déménagement, comme nous le verrons ci-après.

Des solutions pour adapter son logement tel qu'une visite de spécialiste, comme un ergothérapeute, s'avèrent souvent bénéfiques pour apprendre à considérer son logement autrement et à l'aménager intelligemment (Parmentier, 2020).

### 3.4. DÉMÉNAGER

#### 3.4.1. Maison de repos

« Les maisons de repos sont des lieux où les personnes âgées résident en permanence. L'accueil est permanent pour les personnes de plus de 65 ans qui ne peuvent plus vivre seules à la maison. Ces soins permanents sont la solution de dernière instance, lorsque les soins à domicile ou les autres alternatives ne suffisent plus. Les personnes âgées sont aidées dans leurs tâches quotidiennes. » (Structure d'hébergement et de soins Belgium.be, s.d.). Les résidents y payent un prix par jour pour le logement, la nourriture, les soins, etc... (Structure d'hébergement et de soins Belgium.be, s.d.).

Les maisons de repos, parfois qualifiées de « mouroirs » (George, 2013, p.28), ont souvent, dans l'imaginaire des seniors, une connotation négative. Nous observons donc qu'ils y arrivent de plus en plus tard, lorsque leur état ne leur laisse pas le choix, ou par la volonté de leurs proches (Durieux, 2021). Delepierre (2020) explique qu'en Wallonie on y entre en moyenne à 82 ans, ce qui représente un défi pour que ces maisons de repos ne se transforment pas en hôpital. Le modèle, qui prive parfois la personne âgée de libre arbitre, est par ailleurs remis en cause par certains auteurs dont Myriam Leleu, sociologue et gérontologue qui explique que les résidents devraient avoir plus de droits et ne pas être soumis (Delepierre, 2020).

Face à la crainte grandissante du concept de maison de repos de la part des aînés, humanitas, une association hollandaise, milite pour que les personnes âgées aient droit à plus d'autonomie, d'intimité et à une offre de soins évolutifs, sans qu'elles aient à recourir au « placement » en maison de repos (Chapon, 2013). Cette association est rejointe par Planson (2000) qui relate que des médecins, journalistes ou infirmières ont dénoncé le caractère parfois dégradant et infantilisant du traite-



ment dans certains établissements. Pour le CEPESS (2016), ce type de logement ne représente plus une solution durable pour les seniors.

La prise en charge totale des besoins des résidents est pourtant une caractéristique primaire de ce type de maison de repos. La facilité organisationnelle que représente le regroupement contribue à réduire l'intimité de chacun et favorise la promiscuité entre résidents. Cette proximité couplée à une absence de responsabilité et à une diminution de l'estime de soi, sont autant de conséquences néfastes de ce mode de vie. De plus, si les liens avec l'extérieur ne sont en aucun cas interdits il sont relativement réduits pour la plupart des résidents (Planson, 2000). L'entourage familial ne possède plus ici une place reconnue dans le quotidien de la vie institutionnelle, rythmée par l'hygiène, l'ordre, les soins et les besoins primaires. La famille se voit donc réduite à un rôle purement affectif et relationnel et perd tout ancrage dans le quotidien de son parent. (Villez, 2007).

Enfin, l'arrivée tardive des demandes d'admission des personnes âgées serait symptomatique du fait qu'elles ne ressentent pas le besoin d'y entrer plus tôt ; preuve également que la sélection du mode d'habiter des seniors évolue. Qui plus est, le monde de la maison de repos semble montrer des signes de crise, du moins dans certains établissements, étant tiraillé entre préoccupations éthiques et maintien de l'ordre. Celui-ci les incite à privilégier le principe de précaution au détriment des libertés et droits des résidents, pourtant reconnus par la loi (Villez, 2007).

Architecturalement parlant, le système montre aussi certaines limites.

Dans une vaste étude menée pour le compte de la Fondation Roi Baudouin, un problème a été fréquemment relevé par l'architecte. Il s'agit du phénomène où le senior passe souvent brutalement de son domicile à une maison de repos qui prend en charge tous ses besoins, lui imposant des horaires, et l'éloignant de ses désirs personnels (Delepierre, 2020). Salcedo et al. (2016) observent, quant à eux, que lorsque les espaces construits ne répondent pas adéquatement aux besoins et aux attentes des utilisateurs, cela peut entraîner une insatisfaction qui devient une source de stress environnemental.

Cette insatisfaction vécue quotidiennement peut provoquer des sentiments de frustration, d'irritation et de tension chez les individus. Les effets néfastes qui en découlent peuvent être de nature physiologique, tels qu'une diminution de la résistance immunitaire et des perturbations du rythme cardiaque et respiratoire. Sur le plan comportemental, on peut observer une diminution de la coopération, une augmentation de



l'hostilité et de l'agressivité, ainsi qu'une mauvaise posture corporelle et une réduction des contacts physiques. Par ailleurs, ces perturbations peuvent également entraîner des déficits d'attention et de mémorisation, affectant ainsi les performances cognitives des individus concernés (Salcedo et al. 2016).

Enfin, en 2020, si la crise sanitaire a affecté les personnes en situation d'isolement, certains effets négatifs ont également impacté les personnes vivant en maisons de repos ou en institutions, et ainsi mis en avant certaines limites du système. Rosier (2020) parle, par exemple, d'un « désappétit de vie » des résidents qui est mis en avant par la presse qui publie des articles aux titres tels que : « Personnes âgées en confinement : mourir de solitude » ou encore « Nous étions des maisons de vie, nous sommes devenues des maisons de mort ». Cette même auteure corrobore les observations de l'ONU (2020) en termes de négligence des soins de santé apportés à certaines pathologies : « Cela a pour conséquence que les personnes âgées, ne reçoivent plus, dans certaines institutions, les soins adaptés ». Elle en profite alors pour mettre en lumière un paradoxe né de cette crise sanitaire et des politiques de réponse à celle-ci : Le covid-19 ayant été, à raison, jugé plus dangereux pour les personnes âgées, « Les maisons de repos furent donc les premiers établissements à fermer leur porte au monde extérieur. Celles-ci constituent un nid parfait pour la pandémie. ».

Entre des personnes âgées de plus en plus craintives, des demandes d'admission de plus en plus tardives, une architecture pas optimale (parfois plusieurs résidents par chambre séparés par un simple rideau, par exemple) et un système peu adapté aux épidémies, c'est la pertinence du fonctionnement de ce modèle ou du moins son adéquation avec les besoins des personnes âgées dans la société actuelle, qui est à remettre en question.

### 3.4.2. Habitat service

*« Une résidence-services permet aux personnes âgées de vivre de manière indépendante tout en bénéficiant des aides nécessaires. Les personnes de plus de 65 ans, qui sont encore capables de mener une vie indépendante, ne se voient ainsi pas obligées d'aller en maison de repos. Les résidences-services sont aménagées sur mesure pour les personnes âgées. Des équipements collectifs sont mis à leur disposition (aide à la préparation des repas, à l'entretien ...). Des soins à domicile sont également disponibles. » (Structures d'hébergement et de soins | Belgium.be, s. d.).*

Les résidences-services se sont structurées, à partir des années 80,



autour d'un double objectif. Tout d'abord, répondre à une demande d'habitat adapté, suite à la restructuration des ménages consécutive au départ des enfants. Ensuite, offrir une alternative plus attrayante aux structures d'hébergement traditionnelles pour les nouveaux retraités des classes sociales plus aisées (Villegz, 2007).

Selon Argoud (2011), il existe deux grands types d'habitats services. D'une part, les résidences services nées dans le secteur privé marchand qui s'adresse à une clientèle âgée et qui prône la tranquillité et la sécurité. D'autre part, l'habitat-services provenant d'initiatives sociales qui tentent, pour répondre au vieillissement de la population, d'adjoindre à l'immeuble d'habitation des services aux personnes âgées. Il existe également des résidences-services sous forme de village, dont plusieurs existent en Belgique et que nous avons recensé plus loin dans ce travail.

À la lumière de ces éléments, nous comprenons qu'il s'agit d'immeubles complets adaptés et bénéficiant de certains services ou de résidences à part entière proposant des services aux seniors en termes de soins, de repas, d'activités, etc.

### 3.4.3. Habitat adapté

Le concept d'« habitat adapté » repose sur deux axes majeurs. Le premier est principalement investi par des bailleurs sociaux et met l'accent sur l'accessibilité et l'adaptabilité de l'ensemble immobilier. Ces habitats sont construits de plain-pied, proches des centres-bourgs, et leur architecture et aménagement sont spécialement conçus pour répondre aux besoins des personnes en situation de handicap. De plus, une partie du logement est prévue pour être modulable, permettant ainsi d'anticiper les changements éventuels de la taille du foyer (Argoud, 2011).

Le second axe se concentre sur l'utilisation de la domotique et des technologies pour faciliter la fin de vie. En construisant des « maisons intelligentes », il est possible d'assurer une plus grande sécurité et un meilleur confort de vie aux personnes âgées bénéficiaires de ces habitations. Ces technologies permettent d'offrir des solutions adaptées aux besoins spécifiques des résidents âgés, favorisant ainsi leur autonomie tout en leur apportant un soutien approprié (Argoud, 2011).

Ces formules d'habitat adapté peuvent s'inscrire dans le cadre d'un habitat intergénérationnel, partagé, groupé, voire, d'un habitat service.

### 3.4.4. Habitat groupé





Ce type de logement se caractérise par un ensemble de logements entièrement équipés et indépendants les uns des autres, avec des espaces communs dont l'utilisation est facultative. Contrairement à l'habitat collectif, l'habitat groupé privilégie les espaces privés et l'autonomie des individus (Labit, 2018). Selon le même auteur, l'habitat groupé, où les logements sont totalement autonomes et pourvus de leur propre cuisine et salle de bain, semble mieux répondre aux besoins d'autonomie des retraités. L'expression « vivre ensemble, chacun chez soi » exprime le désir des résidents de vivre de manière tout à fait normale dans leur propre logement, tout en bénéficiant de la présence bienveillante et chaleureuse de voisins proches (Labit, 2018).

Un exemple d'habitat groupé est la maison Abbeyfield. Ce concept est originaire d'Angleterre. Ce sont des maisons collectives composées de nombreux espaces de collectivité et de petits appartements ou studios individuels, destinés à des personnes âgées autonomes. La particularité de ce modèle est qu'il a été impulsé par un tiers (Mormont, 2015). C'est un lieu de vie où ces individus collaborent pour gérer leur maison, aussi bien du point de vue matériel que dans les aspects de la vie communautaire. Chaque maison locale est une association sans but lucratif indépendante affiliée à l'association Abbeyfield. (Abbeyfield - Un Habitat Groupé Cogéré, Épanouissant Pour Les 60+, n.d.).

### 3.4.5. Village senior

Le « village senior » est un concept qui vient tout droit des États-Unis. Ce concept d'habitat permanent pour seniors valides existe depuis les années 1960 aux États-Unis et est connu sous le nom de « Sun Cities ».

Cependant, le modèle européen est beaucoup plus récent (Madoré, 2012) et diverge sur certains points, que nous approfondirons dans la partie « Question de recherche ». Cette offre d'habitat permanent destinée aux seniors valides, permet à ceux-ci de vieillir entre eux, tout en bénéficiant d'une totale indépendance et d'un cadre de vie agréable (Madoré, 2012). Il se situe à mi-chemin entre le domicile ordinaire et la maison de repos. On peut, dès lors, le qualifier d'habitat intermédiaire (entre autonomie et assistance), dédié spécifiquement aux personnes âgées autonomes (Chaudet, Madoré, 2017).

En ce qui concerne la Belgique, c'est au début des années 2000 que le premier village senior de la zone Benelux a vu le jour, à Messancy (Gérouville, in press). C'est ce village senior que nous avons décidé d'analyser dans ce travail de recherche. La prochaine section vise à approfondir le concept de « village senior » et à définir ce type d'habitat dans le cadre de notre étude.



Dans ce travail de recherche, nous abordons le sujet du village senior en proposant notre définition, tout en prenant en considération les différentes catégories de définitions existantes. Celle-ci pourrait être sujette à des évolutions ou des compléments en fonction d'autres perspectives, mais pour les besoins de ce travail, nous partirons de cette base. Il est important de noter que la définition du village senior n'est pas toujours claire et peut varier selon les perspectives et les cas d'étude spécifiques. Notre objectif est donc de fournir un cadre clair pour notre recherche en tenant compte des particularités de notre sujet, sans ambition d'une reconnaissance universelle pour cette définition.

### Origine

Le village senior trouve ses origines aux États-Unis et en particulier en Arizona dans les années 60. Le premier exemple connu est Sun City, une ville de 40.000 habitants dont le cadre de vie a été totalement pensé pour répondre aux besoins des seniors (Agence Olloweb : <https://www.olloweb.com>, n.d.).

Ce village senior a été le premier complexe à proposer une variété d'innovations qui sont maintenant courantes dans les communautés de retraités. Par exemple, Sun City a été le premier à placer un parcours de golf au centre du complexe, avec des centaines de maisons donnant directement sur le parcours. Cette innovation a été imitée à des milliers de reprises dans le monde entier (Dutton, 2017).

Toujours selon le même auteur, c'était un moment clé dans l'émergence du concept de retraite active et dans la popularisation des résidences réservées à une classe d'âge. Sun City a montré que les personnes âgées peuvent mener une vie active et épanouissante et qu'elles peuvent choisir de vivre dans des communautés qui leur offrent des installations et des activités adaptées à leurs besoins.

Sun City fut un succès commercial et a inspiré la construction de nombreux autres complexes de retraite à travers le monde. Il a joué un rôle important dans l'évolution de la façon dont les gens considèrent le vieillissement, et a contribué à créer une nouvelle industrie de la retraite active (Dutton, 2017).

Madoré (2012) explique que ce concept est beaucoup plus récent en Europe et qu'il s'est transposé de manière un peu différente. En effet, ce concept est repris dans des structures plus petites, plus villageoises. L'objectif est, lui, toujours le même : permettre aux seniors de vieillir entre eux, en totale indépendance et dans des conditions agréables. Si l'idée semble louable et assez claire, nous avons voulu passer en revue la littérature qui existe à ce sujet afin d'une part, de comprendre en profondeur les différents enjeux et caractéristiques existants autour



de ce nouveau type d'habitat, et d'autre part, de définir ce qu'est un village senior à notre sens, dans le cadre de ce travail.

Nous aborderons différentes critiques tels que les problèmes éthiques susceptibles de survenir dans de tels villages, la discrimination sociale et par âge, le logement, les services et équipements, la localisation, et en dégagerons les valeurs et les avantages.

### Critique

La construction de ces villages seniors engendre certains problèmes d'ordre éthique, notamment en ce qui concerne les intentions des personnes à l'origine de ces villages. En effet, dans le cas des États-Unis, les villages se sont multipliés à travers l'ensemble du pays et selon Pihet et Viriot-Durandal (2009), « *les collectivités américaines adoptent très largement une attitude active et concurrentielle tendant à promouvoir l'arrivée des retraités et à faciliter leurs consommations* ». Nous pouvons ainsi comprendre que cette catégorie de personnes retraitées est parfois plus considérée comme un atout économique (Pihet, Viriot-Durandal, 2009), où la préoccupation de leur fournir un lieu de fin de vie agréable, est relégué au second plan.

En France, ce phénomène est également présent. D. Argoud (2011) explique que les promoteurs immobiliers ont des stratégies plus financières que gérontologiques, en ce qui concerne la construction de ces logements, où la rentabilité de leur investissement est le mot d'ordre. Cependant, cela pose question sur la viabilité et la pérennité de ces projets, qui vantent un habitat idéal pour profiter de ses vieux jours. Sur le long terme, le modèle peut-il perdurer si la préoccupation économique prévaut nettement sur la dimension sociale ?

Si l'on pousse la réflexion plus loin, on pourrait se demander s'il ne s'agit pas également d'une façon d'essayer de la part de certains, de se « débarrasser » des personnes âgées. Le fait de créer des villages réservés exclusivement aux seniors pourrait soulever la question suivante : « *Est-ce un moyen de les éloigner de notre société de tous les jours et créer des ghettos dans lesquels ils passeraient la fin de leur vie ?* ». En effet, selon Adam et al. (2017), l'âgisme, qui consiste à « *véhiculer tout type de stéréotypes négatifs sur la personne âgée pouvant dans certains cas aller jusqu'au fait d'avoir des réactions hostiles à leur égard, ou à l'égard de la vieillesse* » serait la première forme de discrimination dans notre société. Les mêmes auteurs ont mené une enquête montrant qu'énormément de stéréotypes négatifs étaient associés à la vieillesse.

De plus, le phénomène de « gated communities », présent aux États-Unis, ou plus communément appelé « enclaves résidentielles fermées » en France, caractérise de plus en plus les paysages des villes du monde entier (MADORE, 2012). L'apparition de « village senior » pourrait



contribuer à nourrir ce type de zones résidentielles et les accentuer en y faisant apparaître la notion d'âge dans les critères d'entrée. Différents auteurs notent d'ailleurs qu'une territorialisation par âge influence potentiellement une fermeture résidentielle et participe à la création de « gated communities » et de l'entre soi. (Blakely, Snyder, 1997 ; Chevalier, Carballo, 2004). Damon (2015), explique que les « sun-cities » aux États-Unis, seraient une sorte de triple utopie en termes de privatisation, de communautarisation et de sécurisation. Selon lui, les habitants, provenant de classes aisées, auraient choisi l'auto-ségrégation.

En complément, à l'intérieur même de ces tranches d'âge, il peut aussi exister une certaine forme de discrimination induite, entre les différentes classes sociales. Certains auteurs s'interrogent ainsi sur le coût d'accès ou d'entrée à ces différentes structures telles que les villages seniors. Madoré et Chaudet (2017) se demandent si cette idée, prônant l'entre-soi générationnel, ne serait pas vecteur d'une double logique de ségrégation. En effet, en plus de l'âge, le statut social serait alors un critère de « sélection », étant donné le prix élevé demandé pour intégrer certaines structures. Cette barrière financière à l'entrée, dans les villages seniors, engendrerait donc une discrimination sociale laissant les moins aisés de côté. (Chaudet et Madoré, 2017). Selon le Jds (2022), il n'est, de fait, pas rare qu'il faille des ressources financières importantes pour pouvoir intégrer ce type d'hébergement.

Pourtant, certains auteurs se sont intéressés aux bienfaits de la mixité sociale. Chapon (2013, p.110) écrit ceci : « *Au Québec, les expériences passées ont mis en évidence les avantages de la mixité sociale dans les immeubles d'habitation communautaire et sociale pour éviter l'isolement et la ghettoïsation.* ». Gustin (2018) ajoute pour sa part qu'actuellement, de plus en plus de lieux sont créés dans l'optique d'activités partagées, entre les générations, pour éviter de renforcer l'effet « ghetto ».

Si le modèle actuel, du moins théoriquement, présente donc des faiblesses en termes de mixité sociale, les bienfaits de celle-ci pourraient pousser les promoteurs, dans les années à venir, à penser ce type de logement de façon à les ouvrir à différentes classes sociales. Encore faudra-t-il être attentif à la volonté des personnes âgées, ou non, de se mélanger à d'autres statuts sociaux.

En plus des discriminations sociales que les logements seniors peuvent engendrer, il est clair que ceux-ci font également preuve d'une forme de discrimination par âge en basant les critères d'entrée par rapport à un âge minimum.

Aux États-Unis, le « Fair Housing Act » prévient normalement toute





discrimination en termes d'accès au logement. Cela vaut aussi pour l'âge. Cependant, il existe une faille exploitée par les villages seniors. En effet, étant donné que les communautés réservées aux plus de 55 ans existaient déjà en 1968, année d'établissement du « Fair housing Act », les villages seniors et « sun-cities » bénéficient d'une exception, qui prévaut à la condition que 80% des logements de la communauté soient occupés par des gens de plus de 55 ans (Lorraine Longhi, The Arizona Republic, 2018).

En Belgique, en ce qui concerne le village senior de Messancy, l'âge minimum pour acheter ou louer un bien est précisé dans l'acte de base. Celui-ci dit qu'il faut avoir minimum 50 ans et ne plus avoir d'enfant à charge. On observe donc que la discrimination par âge à l'entrée est une caractéristique importante du village senior.

Cependant, si la question de l'âgisme a été abordée en termes éthiques et par rapport à la population générale, il est intéressant de se pencher sur la question de la discrimination à travers les différentes tranches d'âge des seniors. Comme nous l'avons vu précédemment, le terme de personnes âgées peut finalement comprendre un nombre assez large d'âges différents, ce qui peut entraîner des divergences d'aspirations et de besoins. Ces différences d'âge pourraient donc être, comme nous allons le voir, un terrain fertile pour la discrimination par âge.

Selon Dutton (2017), les sun-cities auraient été initialement conçues plutôt comme un lieu où profiter de sa retraite plutôt qu'un lieu où vieillir. Cela serait symbolisé par l'absence d'un réel service d'aide à domicile ou de proposition de soins de santé longue durée. Profiter de sa vieillesse sous-entendrait : être en bonne santé, autonome et mobile ; trois facteurs importants de l'indépendance générale. Le Jds (2022) ajoute que, pour intégrer un village senior, il est important de pouvoir vivre seul et rester indépendant. Le village senior serait donc un mode d'habiter particulièrement bien adapté aux jeunes retraités. Chapon (2013, p. 109) explique quant à lui que « Vieillir activement c'est être en mesure de profiter de son logement et de sa communauté le plus longtemps possible. ». Enfin, les motivations des personnes âgées à intégrer un village senior seraient la recherche d'un cadre pouvant leur assurer autonomie et prise en charge sociale (Pihet, Viriot-Durandal, 2009).

À la vue de ces éléments, on ne peut s'empêcher de penser que le modèle du village senior est particulièrement bien adapté au « jeune senior ». En prônant l'autonomie et en limitant les services de soins de santé offerts à ses habitants, il exclurait ainsi de sa cible de consommateurs, les retraités d'un âge plus avancé qui auraient besoin d'une assistance plus importante.



### Logement

En termes de logement et d'habitations, les villages sont souvent, en opposition aux résidences services et maisons de repos, composés de différentes maisons indépendantes (Gerontim, 2022). Celles-ci sont souvent pavillonnaires ou de plain-pied. Dutton (2017) explique, par exemple, qu'aux États-Unis, dans les premières « sun cities », il s'agissait de maisons uniques construites autour d'espaces collectifs récréatifs tels que des parcours de golf. De manière générale, les seniors ont souvent la possibilité de décorer et meubler eux-mêmes leur habitation, selon leurs goûts (Gerontim, 2022).

### Services, équipements et localisation

Concernant les services et équipements, la littérature grise nous permet d'apprendre plusieurs choses sur ceux proposés, en général, dans les villages seniors.

Tout d'abord, ces villages sont souvent articulés autour d'espaces communs moins nombreux que dans les résidences seniors. Ils offrent néanmoins la possibilité de se retrouver avec les autres habitants dans un restaurant, par exemple, ou de partager des moments de convivialité les uns chez les autres. Ils permettent de profiter d'un cadre de vie agréable et de créer des liens avec son voisinage (Jds, 2022). En général, les logements sont localisés à proximité de petits commerces utiles à la vie courante (supermarché, coiffeur, fleuriste,...) sans pour autant bénéficier de personnel médical dédié. (Jds, 2022). En plus de cette proximité avec les commerces, la localisation des villages seniors est pensée de manière à favoriser la mobilité des personnes, à travers son ouverture vers l'extérieur et sa localisation proche des transports en commun (Gerontim, 2022).

En théorie, mais nous verrons que cela n'est pas toujours le cas en pratique, lors de l'analyse du cas du village senior de Messancy, ils proposent un large choix d'activités visant à préserver le lien social, et offrent une palette variée de services à la personne tels que les aides à domicile ou la blanchisserie (Jds, 2022).

Aux États-Unis, les Sun-Cities sont souvent, comme le note Damon (2015) des zones pavillonnaires disposées autour de lieux de vie collectifs tels que des parcours de golfs ou centres commerciaux. Ceux-ci sont parfois articulés autour d'un point d'eau également. Il ajoute que l'ensemble est habituellement fort sécurisé et les contrôles à l'entrée sont fréquents, le tout dans une enceinte protectrice, rappelant donc cette idée de « gated communities ». Cette conception irait à l'encontre de l'ouverture vers l'extérieur que nous mentionnions précédemment.

### Valeurs

Les villages seniors sont articulés autour de cinq grands principes clés : liberté, sécurité, prévention, convivialité et ouverture sur



l'extérieur (Gerontim, 2022). Le même auteur mentionne également l'entraide et les activités. Le Jds (s.d) parle, quant à lui, des valeurs suivantes : la sécurité, l'indépendance, la convivialité, la tranquillité, la prévention et l'amélioration des conditions de vie. Il est expliqué que, bien que ces villages prônent la tranquillité et la sécurité, les seniors seraient, eux, particulièrement attentifs à la convivialité.

Nous verrons lors de l'analyse de notre question de recherche que les résultats de notre enquête ne corroborent pas exactement cette dernière observation. La tranquillité et le cadre de vie comme la sécurité sont souvent, selon les personnes interrogées, des facteurs décisionnels plus importants que la convivialité et la création de lien social.

### Avantages

En ce qui concerne Messancy, Monsieur Brion, le promoteur, nous a expliqué que l'idée initiale avait été de garantir aux propriétaires leur propre indépendance en leur proposant un accès aux services, sans obligation. Monsieur Spoidenne, l'architecte du projet a confirmé cet objectif en ajoutant qu'il avait conçu le projet « comme un ensemble de maisons où les gens pouvaient vivre de façon indépendante mais avec des services à proximité. »

Monsieur Brion nous a également expliqué que le village senior permettrait, à son avis, de conserver un style de vie « à la maison », en phase avec notre culture occidentale et donc de préserver l'autonomie et l'indépendance. Enfin, Monsieur Spoidenne estime que le concept permet de vivre dans une maison de plain-pied, entouré de personnes ayant les mêmes préoccupations que soi, en bénéficiant d'une formule « clé sur porte » dans le cas où l'ancienne maison n'était pas adaptée à la nouvelle condition de personne âgée.

### Notre définition

Dans un premier temps, nous avons cherché, sur le site du ministère de la santé belge, des informations relatives au village senior mais sans succès. Nous n'avons pas non plus trouvé de définition de ce concept. Suite à nos recherches exposées ci-dessus, nous comprenons que le village senior n'est pas une structure médicalisée, même si dans certains cas, il propose des services de soins. Il n'est donc pas surprenant de n'avoir trouvé aucune information sur le site du ministère de la santé.

À la lumière de ces éléments, nous tentons donc de fournir un cadre clair au concept de village senior pour la suite de notre travail. Comme expliqué, cette définition n'a pas pour ambition ou conviction de devenir une définition universelle de ce qu'est un village senior.

Le village senior serait un ensemble d'habitations individuelles, de



# ÉTAT DE L'ART

## 4. VILLAGE SENIOR

plain-pied et de dimensions réduites, proches les unes des autres et articulées autour d'une ou deux infrastructures collectives. L'accès à l'habitation y serait réservé aux personnes de plus de 50 ans (les seniors, comme nous l'entendons dans ce travail de recherche). Le village senior proposerait à ses habitants de profiter de leur vieillesse dans la convivialité, la sécurité et la tranquillité, tout en leur laissant leur propre autonomie et en favorisant le maintien de l'activité. Le village proposerait une gamme de services tels qu'un restaurant, un commerce d'alimentation générale et des services d'aide à domicile. Il se situerait à proximité de nombreux commerces et d'établissements de soin de santé, sans pour autant que ceux-ci soient intégrés à l'offre de logement.

Bien que l'objectif premier de ces villages seniors semble honorable, en louant un mode de vie plus agréable, sécurisé et com-mode, des dérives apparaissent. L'objectif est de les appréhender, de comprendre si ces phénomènes caractérisent également ce mode d'habiter en Belgique, et plus précisément dans le cadre de notre cas d'étude, et de voir dans quelle mesure l'architecture peut les limiter.





# QUESTION DE RECHERCHE

## 1. MÉTHODOLOGIE APPROFONDIE

### 1.1. RELEVÉ HABITÉ : FONDEMENTS THÉORIQUES

Pour réaliser l'analyse du master plan ainsi que l'analyse de l'habitat, la méthode employée sera le « relevé habité », théorisé par Daniel Pinson, architecte, Docteur ès Lettres et Sciences Humaines et Professeur émérite français (*Daniel Pinson - Centre De Recherche En Aménagement Et Développement / Université Laval*, n.d.). En ce qui concerne l'analyse territoriale et urbanistique, cette méthode ne sera pas employée, car elle n'est pas tout à fait adaptée à une échelle territoriale. Toutefois, nous enrichirons cette analyse en utilisant les témoignages des habitants, de l'architecte et du maître d'ouvrage. Leurs perspectives et connaissances contribueront à compléter notre compréhension du projet.

Le relevé habité est un mode d'investigation utilisé pour l'étude des usages du logement, qui rend compte de l'appropriation de l'espace par ses occupants. L'étude de l'espace construit s'analyse le plus souvent sous trois aspects différents : la technique, l'esthétique et le fonctionnel (Pinson, 2016). Cette étude consiste en la restitution d'une ou d'un ensemble d'habitations ainsi que de la position, contrainte ou non, des objets, du mobilier, des éléments décoratifs et des usages du logement sur un plan d'implantation (Fijalkow et al., 2021).

Le recensement de ces données est possible, dans un premier temps, par le biais d'observations à l'intérieur de l'habitation et en présence de ses occupants. Ensuite, des entretiens semi-directifs ont lieu avec les habitants et sont accompagnés de photographies de l'intérieur et de l'extérieur du logement. Ainsi, cette méthode concerne non seulement l'habitation comme enveloppe physique mais également, la manière d'y vivre. Mauss va dans ce sens dans son approche holistique en affirmant que l'habitat concerne la maison en elle-même, mais également, son environnement (Pinson, 2020).

La dernière étape du relevé habité est la restitution, sous forme de planches, des informations du relevé obtenues grâce aux photographies, schémas, croquis, documentations complémentaires et entretiens (PINSON, 2020).

Pour plus d'informations concernant le « relevé habité », nous vous invitons à prendre connaissance des articles scientifiques « *Sur le relevé habité* » et « *L'habitat, relevé et révélé par le dessin : observer l'espace construit et son appropriation* », tous deux écrits par Daniel Pinson.



# QUESTION DE RECHERCHE

## 1. MÉTHODOLOGIE APPROFONDIE

### 1.2. RELEVÉ HABITÉ : MISE EN PRATIQUE

#### Entretiens semi-directifs

Dans le cadre de notre étude, nous adoptons cette méthode en l'ajustant aux objectifs spécifiques du travail. Notre approche se concentre principalement sur les entretiens semi-directifs et l'analyse de l'espace construit, en mettant l'accent sur l'aspect fonctionnel. Ces entretiens dit « semi-directifs » sont conçus sous la forme d'une discussion interactive, où chacun peut rebondir sur les propos de l'autre. « Il faut être engagé dans la discussion et ne pas se limiter à des questions/réponses avec l'informateur. Il s'agit d'un dialogue, pas d'un interrogatoire, l'informateur a aussi le droit d'avoir l'avis de l'enquêteur » (Kauffman, 2016).

Nous accordons une importance particulière à la retranscription précise des propos des interviewés afin de préserver leur subtilité. Cependant, nous effectuons des analyses et des critiques personnelles de ces différentes déclarations. Nous renforçons l'analyse de ces entretiens par l'utilisation de plans, de littérature grise comme des articles de journaux de l'époque de la construction du village senior et de photographies (personnelles ou non, anciennes et contemporaines). Ce recueil de documents a été possible grâce à l'architecte et au maître d'ouvrage qui ont mis à notre disposition toute une série de documents non disponibles en ligne. La base fondamentale pour l'analyse du village senior repose ainsi sur les enquêtes de terrain, à travers les entretiens semi-directifs menés avec l'architecte, le maître d'ouvrage et les habitants. Ces interactions directes nous permettent de mieux comprendre l'expérience quotidienne des habitants et leur perception de l'espace construit. Par ailleurs, nous mettons en relation les déclarations de l'architecte, du maître d'ouvrage et des habitants, ce qui pourrait révéler des divergences de points de vue concernant, par exemple, les besoins, et les différences perçues entre l'espace conçu et l'espace vécu par les habitants, etc.

#### Guides d'entretien

Avant de procéder aux enquêtes sur le terrain, différentes étapes importantes ont été franchies. La première a été de lire de la documentation scientifique afin de pouvoir établir des guides d'entretiens en lien avec les thématiques développées dans l'état de l'art [Annexe 1]. Ils sont au nombre de trois : un pour les résidents du village senior, un pour l'architecte et un pour le maître d'ouvrage. Ces différents guides d'entretien couvrent les mêmes thèmes, l'intérêt étant de comparer la manière dont chaque habitant s'approprie les espaces privés et publics, et la manière dont ceux-ci ont été pensés par les concepteurs.

#### Profil interrogés

Notre première démarche, après avoir choisi le village senior de Messancy comme cas d'étude, était d'entrer en contact avec divers acteurs clés du projet, en plus des résidents : l'architecte, le maître



# QUESTION DE RECHERCHE

## 1. MÉTHODOLOGIE APPROFONDIE

d'ouvrage, le gestionnaire du village, un représentant de la commune et potentiellement le constructeur. Nous avons initié notre recherche en sollicitant la commune de Messancy pour obtenir des données variées concernant le village senior et surtout pour identifier les parties prenantes du projet. Les noms de l'architecte et du gestionnaire du bâtiment collectif du village nous ont été transmis. Après avoir eu une discussion téléphonique avec ce dernier, il nous a orientés vers le maître d'ouvrage, mieux placé pour répondre à nos interrogations. Finalement, nous avons limité nos entretiens à l'architecte, le maître d'ouvrage et les résidents, car leurs perspectives nous apportaient déjà de nombreuses informations. Par échanges de courriels, nous avons également obtenu quelques éléments auprès d'une personne de l'urbanisme, déjà en charge du dossier du village senior Messancy à l'époque.

Dans le cadre d'une autre recherche, il pourrait être intéressant d'étendre les entretiens à un éventail plus large de personnes, ayant un lien de près ou de loin avec le cas analysé.

Formulaires  
de  
consentement

Un formulaire de consentement a également été rédigé pour les habitants, afin de leur expliquer quelle sera leur contribution à ce travail et de leur garantir l'anonymat [Annexe 2]. Leurs prénoms ont dès lors été remplacés par des prénoms d'emprunt que nous avons librement choisis. Un formulaire de consentement a également été élaboré pour le maître d'ouvrage et l'architecte [Annexe 3]. Cependant, il était difficile de garantir leur anonymat, leurs noms pouvant être facilement identifiés lors d'une recherche informatique. Par conséquent, ils ont accordé leur autorisation pour que leur nom soit communiqué dans ce travail.

Rencontre  
sur le  
terrain

Ensuite, nous avons pu nous rendre une première fois sur place, afin de faire un état des lieux. En parallèle, l'objectif était de rencontrer des habitants du village senior afin d'établir un premier contact et, éventuellement, de prendre rendez-vous pour réaliser les entretiens ultérieurement. Afin de créer un climat de confiance, nous avons réalisé des flyers expliquant notre démarche. Ceux-ci ont également été déposés dans toutes les boîtes aux lettres du village pour espérer un maximum de réponses.

Après avoir obtenu des réponses positives de la part des habitants du village senior qui souhaitaient participer aux entretiens, nous avons pris rendez-vous pour les rencontrer dans leur maison. La durée de ceux-ci variait entre 50 minutes et 1h40, en fonction de la quantité d'informations que les habitants avaient à partager.



# QUESTION DE RECHERCHE

## 1. MÉTHODOLOGIE APPROFONDIE

Lors de ces discussions, nous avons encouragé les habitants à participer en leur demandant de dessiner leurs trajets les plus fréquents sur des plans à différentes échelles. Nous les avons également invités à indiquer sur le plan de base des habitations, les changements qu'ils ont effectués dans leur logement. Cette participation par le dessin n'a pas donné les résultats escomptés ; par conséquent, nous avons pris l'initiative de dessiner nous-mêmes sur les plans.

Après cette phase de discussion, les habitants nous ont invité chaleureusement à faire une visite de leur maison, nous permettant ainsi de prendre quelques photos et de découvrir physiquement leurs aménagements. Cette visite nous a permis d'en apprendre davantage sur leur mode de vie et sur la façon dont chacun d'entre eux s'approprie son espace privé. En observant leurs aménagements et leur façon de vivre, nous avons pu approfondir notre compréhension des interactions entre les résidents et leur environnement.

### 1.3. ANALYSE DE CAS À TROIS NIVEAUX D'ÉCHELLE

Ce chapitre consacré à l'analyse d'un village senior en Wallonie est subdivisé en trois parties qui correspondent aux trois échelles spatiales du cas étudié : analyse territoriale et urbanistique, analyse du master plan et analyse de l'habitat.

Analyse  
territoriale et  
urbanistique

Nous étudions « théoriquement » le village senior de Messancy, qui a préalablement été sélectionné, au moyen de la documentation disponible en ligne mais également, grâce aux différents témoignages récoltés auprès des résidents, de l'architecte, du maître d'ouvrage. Cela permet de localiser le village dans le territoire, de répertorier les établissements de première nécessité et les équipements disponibles dans ses environs, afin d'établir le lien entre le village senior, le quartier et la ville. L'idée, ici, est d'observer dans quelle mesure le village rend ses habitants dépendants du quartier et de la ville. Ainsi, nous pouvons également établir le degré de dépendance des personnes à la voiture et/ou aux transports en commun ou, au contraire, déterminer s'ils peuvent s'en affranchir.

Analyse  
du master  
plan

L'objectif de l'analyse du master plan est de recenser plusieurs données telles que la disposition des logements dans le village, les espaces collectifs - créateurs du lien social -, la qualité architecturale des espaces extérieurs (morphologie, emplacement, degré de privacité...), les valeurs prônées par le village, les services proposés ainsi que l'organisation physique de celui-ci, afin d'en dresser une « carte d'identité ». Celle-ci a pour but de mettre en avant le fonctionnement global du village et de comprendre quel est le mode de vie des habitants.



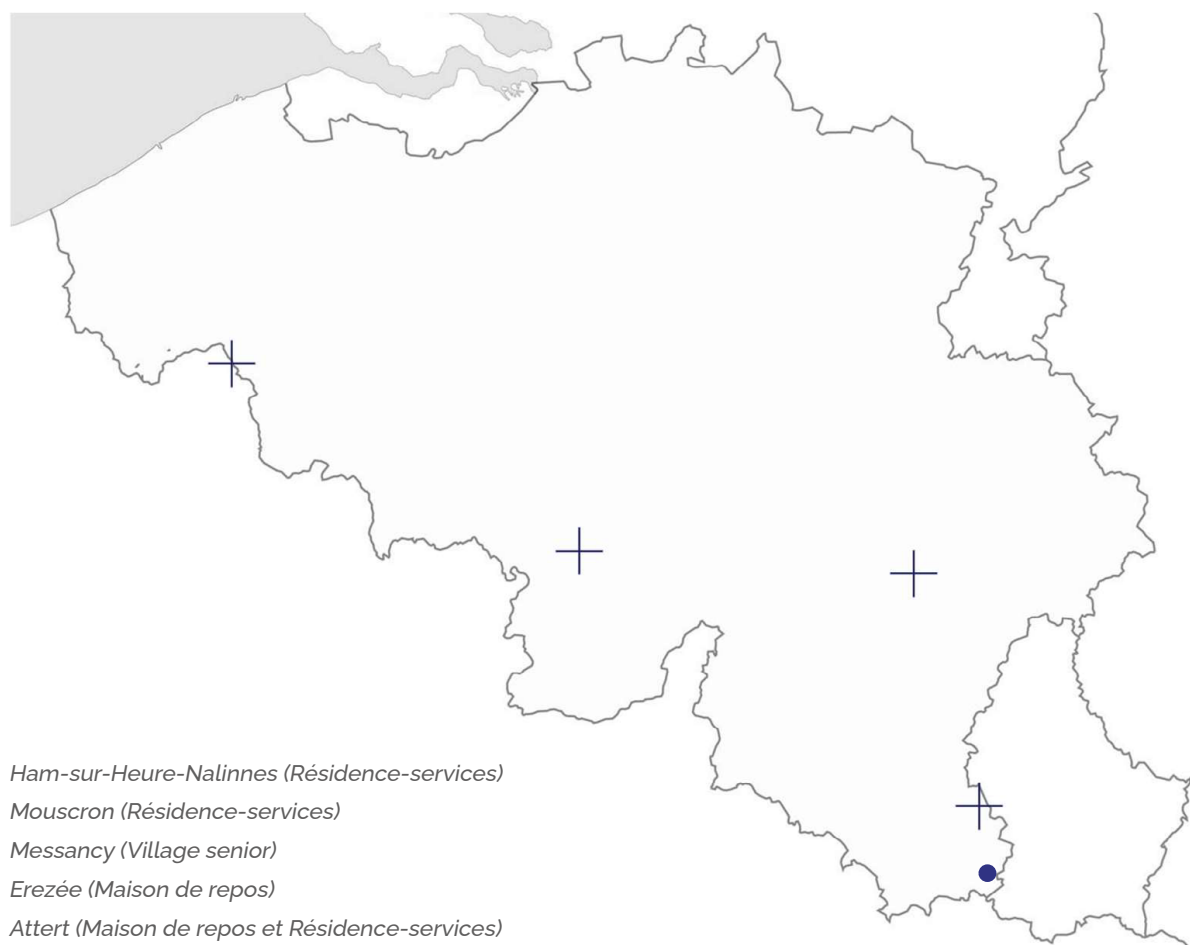


Fig. 8 - Villages pour seniors recensés en Belgique

# QUESTION DE RECHERCHE

## 1. MÉTHODOLOGIE APPROFONDIE

### Analyse de l'habitat

Enfin, concernant l'analyse de l'habitat, basée sur le relevé habité comme énoncé précédemment, nous nous intéressons à la conception des logements pour faire ressortir les éléments concernant l'organisation spatiale de celui-ci, en lien avec le mode de vie de l'habitant. De plus, il nous semble important de définir les éléments présents dans le logement avant et après l'emménagement de la personne, afin de rendre compte de la marche de manœuvre qui leur est octroyée pour l'adapter et le personnaliser. Un entretien semi-directif mené avec l'architecte du village a permis de recueillir des informations concernant son intention initiale pour la réalisation du projet. Son point de vue est essentiel puisque l'un des objectifs de cette recherche est de mettre en lumière les potentielles divergences entre l'espace conçu et l'espace vécu réellement. A posteriori, un travail d'analyse, d'interprétation et de mise en relation de ces données est alors entrepris pour mettre en lumière la façon dont les habitants s'approprient l'espace.

Dans la mesure où des éléments nouveaux auxquels nous n'aurions pas pensé au préalable viendraient à surgir, ils feront alors également partie de l'analyse, s'ils sont jugés pertinents.

#### 1.4. JUSTIFICATION DU CHOIX

Aborder la question du logement senior nous a semblé extrêmement pertinent étant donné le contexte démographique actuel en Belgique et dans le reste du monde. Les constats que nous avons dressés précédemment sur le vieillissement de la population témoignent de l'importance cruciale du logement senior aujourd'hui.

Le choix de nous orienter plus particulièrement vers le modèle du village senior est né d'une discussion portant sur le lieu idéal pour vivre nos vieux jours. À partir de cette réflexion, nous avons entrepris une recherche pour vérifier si un modèle correspondant à nos idées existait déjà. C'est ainsi que nous avons découvert l'existence des villages seniors. Comme développé plus en détail dans la partie intitulée "Contexte", le village senior nous est apparu comme une proposition de logement senior intéressante à analyser.

Quant au choix d'un village senior en particulier, celui-ci a été réalisé après une longue phase de recherche sur les différents villages seniors existants en Belgique (fig. 8). Un seul a particulièrement attiré notre attention. Il s'agit du village senior de Messancy. En effet, nous avons trouvé d'autres types de villages spécialement dédiés à l'accueil des seniors, mais ceux-ci sont tous des résidences-services ou maisons de repos sous forme de village<sup>1</sup>. Cela est dû au caractère unique du

<sup>1</sup> Les différents villages pour seniors relevés sont disponibles dans le fichier excel aux lignes 193-580-759-777-824 sur le site <https://www.aviq.be/fr/hebergement/aines/residence-services>.



# QUESTION DE RECHERCHE

## 1. MÉTHODOLOGIE APPROFONDIE

village senior de Messancy, comme le souligne le maître d'ouvrage :  
« *Je crois qu'aujourd'hui c'est toujours le seul projet dans ce sens-là ! Encore aujourd'hui, je crois qu'il n'y a pas de concept identique, du moins en Belgique.* ».

### 1.5. PRÉSENTATION DU PROJET

#### Acteurs

Quatre acteurs principaux ont permis la réalisation de ce projet. Le premier est l'initiateur de celui-ci et maître d'ouvrage, Monsieur Eric Brion, qui a commencé à opérer en tant qu'agent immobilier en 1987, dans la région des trois frontières (Belgique, France, Luxembourg). Il s'est donc notamment chargé de la vente des maisons.

À l'époque, il travaillait avec un architecte de la région, Monsieur José Spoidenne, qui avait son bureau, dénommé autrefois « H&S Architecture », au Luxembourg. Monsieur Brion l'a alors contacté pour lui proposer d'être l'architecte en charge du dossier. Il a tenu ce rôle jusqu'à l'obtention du permis d'urbanisme. Le bureau d'architecture traitait différents types de projets, allant de la transformation d'habitations, la construction d'immeubles à appartements, à quelques projets agricoles, de magasins et autres. Il n'était donc pas spécialisé dans la conception de logements seniors.

Le troisième acteur principal dans la réalisation de ce projet est le groupe Thomas & Piron, et plus particulièrement, le bureau « SIA Architecture » (qui est une des sociétés d'architecture du groupe). Ils ont repris le dossier après l'obtention du permis d'Urbanisme et ont assuré la construction du village senior. Avec Monsieur Brion, ils ont convenu d'un partenariat de construction : Thomas & Piron étaient les constructeurs et Monsieur Brion le vendeur.

Le dernier acteur du projet est la commune de Messancy, qui a été, selon le maître d'ouvrage, « *d'un grand soutien par rapport aux autorisations administratives liées à l'urbanisme* ».

#### Genèse

C'est en 1999 que Monsieur Brion a eu l'idée de construire un village senior à Messancy. Celle-ci émerge principalement d'une forte demande de la part de sa clientèle, principalement âgée, de trouver une habitation plus petite que leur maison initiale, avec une petite parcelle de jardin et qui ne soit pas un appartement « (...) où on a un voisin à gauche, un voisin à droite, au-dessus, en dessous, c'est pas pour nous ! ». « Les gens voulaient bien du changement mais pas total. Donc je me suis dit, il faut autre chose pour ces gens-là, puisqu'on a des clients qui veulent changer de mode de logement, mais rien n'existe » [Maître d'ouvrage]. Le hasard faisant bien les choses, Monsieur Brion est tombé, à cette



# QUESTION DE RECHERCHE

## 1. MÉTHODOLOGIE APPROFONDIE

même époque, sur un reportage qui parlait des villages seniors aux États-Unis. C'est ainsi que les grandes idées du projet de village senior de Messancy sont nées, mais adaptées aux mentalités et au mode de vie des européens (Ducat (s.d.) ; l'Avenir Luxembourg, 2000).

Toutefois, pour que ce projet voit le jour, il fallait impérativement trouver un terrain à bâtir d'une certaine dimension, afin d'y construire une série de maisons. À Messancy, il y avait justement un camping d'environ trois hectares qui était devenu « un chancre », pour reprendre le terme du maître d'ouvrage. La commune était donc vivement intéressée à remplacer cette zone de camping.

Trois facteurs significatifs ont donc été réunis pour envisager la construction de ce village senior. Tout d'abord, il y avait une forte demande pour un nouveau type de logement senior, qui ne demandait qu'à être développé en fonction des besoins émis par les clients. Ensuite, le concept était « tout » trouvé et semblait répondre aux besoins des futurs résidents potentiels. Enfin, la commune soutenait particulièrement ce projet en octroyant, notamment, son accord verbal pour exploiter le terrain et « *s'est engagée à compléter la zone* » en enrichissant l'offre de loisirs et de divertissements « *car avant, il n'y avait qu'un terrain de tennis, un terrain de football et le lac. C'est les trois trucs qu'il y avait* » [Brion E., Maître d'ouvrage].

Selon l'article 4 « Début des travaux et délai d'exécution » du contrat de vente [Annexe 4], les travaux du village senior de Messancy ont été entamés en juin 2001. Le village a donc plus de 20 ans, ce qui nous semble être une information importante à prendre en compte dans notre analyse et dans nos conclusions.

Étant le premier projet de logement senior que réalisaient Messieurs Spoidenne et Brion, et plus particulièrement, le premier projet de village senior, ils ont entrepris des recherches afin « *de savoir si quelque chose de similaire avait été fait ailleurs. On n'avait rien trouvé.* ». Le journal « L'avenir du Luxembourg » confirme, dans une parution de juin 2000, « *que des villages de seniors, on n'en trouve point à l'heure actuelle dans le Benelux.* ».

Afin de déterminer précisément les différents services et équipements requis du village, puisqu'il n'y avait pas de retour sur ce qu'il convenait de faire, ils se sont interrogés sur les besoins des futurs habitants du village. « *Ils peuvent être malades donc il leurs faut un médecin qui soit pas trop loin. Ils ont peut-être besoin de revalidation, donc on va leur donner un kiné quand même, ou un dentiste...* » [Spoidenne J., Architecte]. Le programme a également été pensé « *sur base de réflexions de*



# QUESTION DE RECHERCHE

## 1. MÉTHODOLOGIE APPROFONDIE

*clients potentiels et de réflexions par rapport aux remarques* » [Maitre d'ouvrage], en ce qui concerne les services et équipements du village. Il y a donc eu une certaine participation des futurs habitants, mais limitée car cela s'est avéré parfois « *compliqué de travailler avec des seniors* » [Brion E., Maitre d'ouvrage].

Nous comprenons que certains futurs habitants du village senior ont participé aux discussions et ont pu émettre leur avis quant aux équipements qu'ils désiraient. Bien que leur participation soit limitée, ils ont pu prendre part à certaines décisions et sont donc acteurs de leur territoire. Cela semble être une dimension importante et plutôt positive dans le contexte où la retraite active est prônée par les pouvoirs publics. Cependant, les acteurs d'il y a 20 ans ne sont plus forcément les mêmes qu'aujourd'hui. Il serait dès lors intéressant de faire une analyse comparative des besoins des seniors d'il y a 20 ans et de maintenant et de voir l'évolution de ceux-ci. Par ailleurs, Messieurs Spoidenne et Brion ont reconnu ne pas avoir consulté d'acteurs spécialisés dans le domaine gérontologique, tant pour l'aménagement de l'espace public/collectif, que pour les services ou l'intérieur des logements.

Quant aux choix des dimensions intérieures des logements, celles-ci ont été basées sur des mesures standards, de type « petit appartement ». De plus, les clients de Monsieur Brion ont émis certains besoins en ce qui concerne ces dimensions. En effet, ils désiraient une surface habitable plus petites que leurs anciennes maisons à plusieurs étages, ainsi qu'une surface de jardin également plus petite. Une fois de plus, les besoins des futurs habitants potentiels, directement émis au maitre d'ouvrage ont été pris en compte dans l'élaboration du projet, bien qu'à l'échelle de l'habitat, cette participation ait été moindre.

Origine du  
nom

Le nom « village senior » a été trouvé « *par le sens de la réalité. Puisque c'était un village de quand même 76 maisons et qui était destiné aux seniors, j'ai appelé ça village senior* » [Brion E., Maitre d'ouvrage]. La marque « village senior » a été déposée à l'époque, ce qui signifie que le nom était protégé pendant une durée de 10 ans dans toute l'Europe. Par conséquent, nous retrouvons, notamment en France, plusieurs villages senior portant d'autres noms tels que « Village d'Or », « Village Résidence » etc. Cependant, aujourd'hui, l'appellation « village senior » peut à nouveau être utilisée librement.

Les grands  
principes

Le village senior de Messancy est défini, dans l'acte de base comme étant un ensemble immobilier dénommé « VILLAGE SENIOR, Domaine du Lac à Messancy » [Annexe 5].





# QUESTION DE RECHERCHE

## 1. MÉTHODOLOGIE APPROFONDIE

Ce village est dédié aux personnes de plus de 50 ans, n'ayant plus d'enfants à charge [Maitre d'ouvrage] et qui « *n'éprouvent plus les mêmes besoins immobiliers une fois les enfants volant de leurs propres ailes* » (Luxemburger wort, 2000). En plus d'avoir minimum 50 ans, le village est conçu pour des seniors « *autonomes et valides* » [Brion E., Maitre d'ouvrage] « *qui savent se faire à manger, faire leurs courses, peuvent marcher, mais qui veulent être chez eux sans être dans une maison à l'ancienne, avec beaucoup trop de place.* » [Spoidenne J., Architecte].

Le village propose des petites maisons individuelles de plain-pied, toutes disposant d'une petite surface de jardin/terrasse, le tout articulé autour d'un bâtiment collectif proposant différents services. Il se situe également à proximité de différentes zones de loisirs et d'équipements. Nous détaillerons ces différents services et équipements plus tard dans la partie « *Analyse du master plan* ».

L'idée générale était donc « *d'offrir aux seniors des logements de plain-pied, avec des services et un cadre de vie agréable* » [Spoidenne J., Architecte].

### Composition

Le village compte un ensemble de 76 maisons individuelles de plain-pied.

Un bâtiment collectif, composé de trois entités. Il fait partie du projet du village senior mais est complètement indépendant au niveau de sa gestion. Les habitants du village senior ainsi que les externes y ont donc tous accès.

Toutefois, au départ, l'idée était de faire un clos fermé en copropriété. À l'origine, le projet prévoyait que le village serait équipé de ses propres commodités privatives (Luxemburger Wort, 2000) et offrirait certains services qui n'ont pas abouti dans le projet final. Nous citons parmi ceux-ci une salle polyvalente, un bar, une piscine avec sauna, hammam, et solarium, un local de kinésithérapie, une salle de cardiologie, un local accueil et réception, un bureau etc. [Annexe 6]. Par ailleurs, le village avait pour ambition d'être « *high-tech* » - attention à prendre en compte le contexte de l'an 2000 - avec un système de parlophone relié en permanence à la conciergerie en cas de besoin (Luxemburger Wort, 2000). De plus, il était question d'un service de navette vers le centre commercial proche ou encore, de livraisons à domicile par les commerçants de la région (Luxemburger Wort, 2000). Ceux-ci sont bien d'actualité, mais sont des initiatives privées, qui n'ont pas de lien avec le village senior.

Nous avons demandé quelles étaient les raisons de l'abandon de ces divers services, spécialement dédiés aux futurs habitants du village



# QUESTION DE RECHERCHE

## 1. MÉTHODOLOGIE APPROFONDIE

senior. Monsieur Brion nous a expliqué que des discussions ont eu lieu avec des clients potentiels qui ont exprimé leurs souhaits pour pouvoir disposer de divers services dans le village. La liste des demandes était longue et incluait la création d'espaces communs. Cependant, le concept de copropriété implique que les frais sont partagés entre les habitants, et certains clients ont exprimé leur réticence à payer pour ces services. « *Dès que l'aspect financier entrainait dans la discussion, très vite les seniors se retiraient* » [Brion E., Maître d'ouvrage]. Nous avons d'ailleurs constaté, à travers nos investigations, que les personnes âgées ayant intégré le village senior proviennent, principalement, de la classe moyenne, à l'exception de Nicole, dont le rythme de vie semble traduire une certaine aisance financière. Par conséquent, l'idée de proposer des services exclusivement pour les habitants a été abandonnée, le but étant de les satisfaire au maximum. Malgré cela, la notion d'espaces communs restait une idée de base appréciée. Il y avait une certaine volonté de la part du maître d'ouvrage de rendre le village autonome. Toutefois, la réalité a révélé que bien que certaines personnes âgées puissent avoir des attentes élevées en ce qui concerne les services, elles manifestent souvent une réticence à payer pour ces derniers.

L'approche adoptée était donc de permettre aux personnes de rester complètement indépendantes chez elles, sans leur imposer de services ou d'aménagements spécifiques. Pour pallier leurs besoins, elles ont la liberté de choisir où elles veulent aller. En d'autres termes, le village senior a été conçu de manière à favoriser l'autonomie des résidents, leur donnant la possibilité de gérer eux-mêmes leurs besoins, sans contraintes imposées par le village senior.

La seule copropriété existante en « activité », détenue par un seul propriétaire, se trouve dans le bâtiment collectif. Ce dernier est géré par une agence immobilière spécialisée dans le domaine commercial, qui se charge de trouver des exploitants lorsqu'il y a un vide locatif. Les habitants du village senior ne sont donc pas impliqués dans cette copropriété.

Cependant, une copropriété existe également pour les habitants, mais celle-ci ne sert à rien. Michel et Christine ont expliqué à ce sujet : « *On avait un syndic, mais certains ne payaient pas car ils disaient qu'ils n'avaient besoin de rien ni personne. La copropriété, existe toujours dans les actes mais il n'y a plus de syndic, ni de réunion.* ».

### Règles

Le village senior de Messancy est soumis à quelques règles clés énoncées dans l'acte de base [Annexe 6]. Nous présenterons, ci-dessous, celles qui sont spécifiquement liées à notre recherche et sur lesquelles nous reviendrons plus tard dans le travail.



# QUESTION DE RECHERCHE

## 1. MÉTHODOLOGIE APPROFONDIE

La première, et sans doute la plus importante car elle donne tout son sens à l'appellation "village senior", stipule que les occupants doivent avoir au moins 50 ans et ne plus avoir d'enfants à charge ou à domicile, « *ce qui n'empêche qu'une personne plus jeune puisse acheter un lot pour investissement ou en vue de l'occuper ultérieurement* » [Brion E., Maître d'ouvrage]. « *Il y a une certaine demande de gens qui veulent y aller mais qui ne veulent plus être propriétaire* » [Spoidenne J., Architecte]. La règle des 50 ans n'a pas de réelle portée juridique, car si une personne plus jeune se rend à la commune pour se domicilier au village senior, sa demande sera tout de même acceptée. « *Mais je pense qu'il n'y a pas besoin de vérifier parce que c'est l'intérêt de tout le monde. Le but commun, c'est d'être tranquille.* » [Spoidenne J., Architecte].

La seconde règle spécifie que les logements de type V1 (1 chambre) et VA (studio) ne peuvent être occupés que par deux personnes maximum, tandis que les logements de type V2 ne peuvent être occupés que par trois personnes maximum, sauf à titre occasionnel et pour des périodes très limitées dans le temps. À nouveau, juridiquement, cette règle n'a pas vraiment de valeur. Cependant, « les maisons ne sont pas vraiment conçues pour accueillir des familles. » [Spoidenne J., Architecte].

La dernière règle qui nous intéresse dans le cadre de cette recherche concerne les animaux de compagnie. Celle-ci indique que les résidents ont la possibilité de posséder des chiens, chats et oiseaux, à condition qu'ils ne divaguent pas. Toutefois, si un animal devient source de nuisances telles que le bruit ou les odeurs, le droit de tolérance pourra être retiré pour cet animal par décision du syndic. Toutefois, en l'absence de syndic, cette règle sert surtout de rappel aux habitants de veiller à ce que leurs animaux ne causent pas de désagrément, conformément aux attentes générales. Une fois encore, la quête de tranquillité demeure l'un des principaux facteurs décisionnels d'aller vivre dans ce village.

Aspects  
financiers

Le terrain sur lequel le village a été érigé a été acheté en fonds propres et financé directement par le maître d'ouvrage. Les constructeurs Thomas & Piron, eux, ont pris en charge le financement des infrastructures et des constructions du village, y compris les frais d'impétrants nécessaires. En effet, étant auparavant un terrain de camping, celui-ci ne disposait pas des infrastructures nécessaires à un village avec des maisons. Il a donc fallu réaliser l'ensemble des travaux pour mettre en place les conduites d'eau, les lignes électriques, les tuyaux de gaz, etc. afin de rendre le lieu habitable et fonctionnel. « *Il y avait juste le tracé de la route, mais c'était vraiment un chemin rural. Il n'y avait pas d'égout, il n'y avait rien.* » [Brion E., Maître d'ouvrage]. Les infrastructures (routes, trottoirs, éclairages etc.), une fois faites et

<i>(Prix à l'époque)</i>	<b>Typologie V2</b>	<b>Typologie V1</b>	<b>Typologie VA</b>
<b>Prix des logements :</b>			
- <b>sans garage</b>	137 418€ à 132 086€	129 619€ à 98 596€	101 265€ à 97 561€
- <b>avec garage</b>	153 559€ à 152 570€	150 045€ à 137 590€	110 048€ à 108 966€
<b>Moyenne de prix:</b>			
- <b>sans garage</b>	135 295€	122 396€	98 865€
- <b>avec garage</b>	152 900€	145 022€	109 509€

Fig. 9 - Tableau des prix par typologie de logement

# QUESTION DE RECHERCHE

## 1. MÉTHODOLOGIE APPROFONDIE

réceptionnées, sont retournées dans le domaine public. Les services comme l'entretien des infrastructures, le ramassage des ordures, le facteur etc. sont donc assurés par la commune, ce qui ne serait pas le cas dans si le village était un clos fermé.

Le maître d'ouvrage et l'architecte sont unanimes : seuls un groupe tel que Thomas & Piron pouvait mener à bien un projet de cette envergure, tant sur le plan financier que sur celui des ressources humaines. Il est donc essentiel de trouver un partenaire financier solide pour concrétiser un projet aussi ambitieux qu'un village senior.

Il est important de relever que ce projet bénéficiait également à plusieurs parties, en plus de répondre à une demande émise de la part de nos aînés. *« Il faut savoir qu'après c'est un dossier qui est très très beau ! » « C'était du win-win-win : ça donnait 76 maisons à construire dans un concept qu'eux seuls avaient, car c'était le seul village senior, donc pas de concurrence. (...) Mr brion, lui, était le vendeur exclusif de 76 maisons, Thomas & Piron, eux, étaient les constructeurs exclusifs et moi, j'étais l'architecte. »* [Spoidenne J., Architecte].

Initialement, le projet avait également vocation à générer des retombées positives bien plus larges. « On s'est dit bah plutôt qu'un médecin aille louer une surface dans une maison dans Messancy, pourquoi ce qu'il n'aurait pas une surface là. Il aurait une potentialité éventuelle de clients déjà dans le village senior et en contrepartie, ça permet aux gens du village senior d'avoir un médecin à proximité. » [Spoidenne J., Architecte]. Nous comprenons qu'en plus d'avoir profité financièrement aux concepteurs et constructeurs du village, sa création stimule également les affaires de certains commerçants ou professionnels de la santé, tout en offrant aux habitants des services de proximité. Ce phénomène souligne ainsi le potentiel des personnes âgées à contribuer à l'économie plutôt qu'à être perçues comme un fardeau financier.

Nous avons également établi une moyenne des prix des logements du village senior auxquels ils étaient affichés lors de la construction de celui-ci (fig. 9).

Selon Monsieur Spoidenne, les habitations n'étaient pas spécialement bon marché, ni particulièrement chères, mais le sont devenues aujourd'hui. A l'époque, la moins chère se vendait, tous frais compris, aux alentours de 99.000 €, quand la plus chère était affichée à 155.000 €. En 2023, la maison qui se vendait 99.000 € coûte aux environs de 300.000 €. L'architecte ajoute que *« Dès qu'il y en a une de libre, elle part tout de suite, parce que le concept n'existe pas ailleurs. Il y a des gens qui ont acheté là et qui n'en ont même pas besoin maintenant. Ils*



<b>Critères</b>	<b>Personne(s) concernée(s)</b>
Habitants de différents âges	Tous (60-81 ans)
Au moins 1 habitant "initial"	Michel & Christine, Claude, Nicole
Au moins 1 habitant ayant emménagé récemment	Sylvie
Au moins 1 habitant vivant ici en résidence secondaire	-
Au moins 1 habitant qui loue	-
Au moins 1 couple	Michel & Christine, Claude
Au moins 1 personne seule	Nicole, Sylvie, Brigitte
Au moins 1 personne ayant un animal de compagnie	Michel & Christine, Brigitte, Sylvie
Au moins 1 personne ayant eu la volonté de vivre en communauté	Michel & Christine, Nicole
Au moins 1 personne ayant eu la volonté de vivre à proximité de services	Brigitte
Au moins 1 typologie "studio" (VA)	Brigitte
Au moins 1 typologie 1 chambre (V1)	Nicole, Sylvie
Au moins 1 typologie 2 chambres (V2)	Michel & Christine, Claude
Au moins 1 personne ayant un garage	Michel & Christine, Claude, Nicole, Sylvie
Au moins 1 personne n'ayant pas de garage	Brigitte
Au moins 1 personne avec voiture	Tous
Au moins 1 personne sans voiture	-
Au moins 1 personne ayant des problèmes de santé	Épouse de Claude

Fig. 10 - Tableau des critères de profils à sélectionner

# QUESTION DE RECHERCHE

## 1. MÉTHODOLOGIE APPROFONDIE

*l'ont achetée pour la louer, et dans quelques années, ils iront y habiter. ».*

### Conclusion

Après avoir rassemblé les déclarations de l'architecte, du maître d'ouvrage et des sources de la littérature grise concernant spécifiquement le village senior de Messancy, ce dernier est décrit de la manière suivante :

Le village senior de Messancy se présente comme une formule clé en main, offrant une alternative aux personnes désirant quitter leur domicile, devenu inadapté à leurs besoins actuels ou futurs. Implanté dans un cadre plutôt rural, il propose des maisons individuelles de plain-pied, au sein d'un voisinage partageant des préoccupations similaires. L'accent est mis sur la préservation de l'autonomie et de l'indépendance des résidents, tout en leur offrant une gamme de services à proximité, sans contrainte. Ainsi, le village senior préserve le mode de vie en maison individuelle, en adéquation avec notre culture d'habitat, mais dans des dimensions réduites.

Notre analyse approfondie du village senior de Messancy permettra de déterminer si cette définition reflète effectivement la réalité sur le terrain.

### 1.6. Présentation des personnes interrogées

Tout d'abord, nous avons sélectionné des personnes à interviewer. Nous avons donc établi une liste des différentes typologies d'habitation ainsi que des profils variés à interroger. Cette approche nous permettait de constituer un large panel de personnes, dans l'espoir d'obtenir une diversité et une plus grande richesse dans les réponses recueillies. Cependant, la réalité ne nous a pas permis de rencontrer autant de personnes qu'escompté, en raison de la réticence de certains à ouvrir leur sphère privée à des étrangers, notamment lorsqu'il s'agit de prendre des photographies.

De plus, le processus de recherche et de rencontre avec les habitants s'est avéré assez chronophage, tandis que le temps imparti pour réaliser cette étude était limité. Toutefois, l'enquête que nous réalisons est une enquête qualitative. La clé se trouvait, non pas dans un nombre important de profils, mais dans une variété de ceux-ci. Nous avons donc pensé à certains critères qu'il était important pour nous de retrouver, au moins à une reprise, dans les différents profils interrogés.

Nous présentons dans le tableau (fig. 10), la liste des différents critères que nous souhaitons retrouver.

Nom des interviewés	Âge	Ville/village d'origine	Langue maternelle	Statut d'activité	Situation conjugale	Situation familiale	Moyen de transport	Animal de compagnie	Année d'emménagement
Christine & Michel	63 & 70	Arlon, Belgique.	Français	Christine : Employée au Delhaize Luxembourg, retraitée	Mariés, vivent en couple	2 enfants, 4 petits-enfants	Voiture, vélo	Oui	2006 (Premier habitant de leur maison)
				Michel : Magasinier/chef d'équipe chez Ferrero, retraité					
Brigitte	64	Grand-Duché de Luxembourg	Luxembourgeois	Agent de sécurité, retraitée	Veuve, vit seule	3 enfants, 2 petits-enfants	Voiture	Oui	2015
Claude	81	Evere, Belgique.	Néerlandais	le service passager à l'aéroport de Zaventem, retraité	Marié et vit seul depuis peu	2 enfants, 2 petits-enfants	Voiture, vélo	Non depuis peu	2006 (Premier habitant de leur maison)
					veuve et vit seule	2 enfants, 2 petits-enfants			
Nicole	80	Messancy, Belgique	Français	Indépendante, retraitée	seule	petits-enfants	Voiture	Non	2002
Sylvie	60	Virton, Belgique.	Français	Employée dans une grande surface, en activité	Célibataire, vit seule	1 enfant, 1 petit-enfant	Voiture	Oui	2021

Fig. 11 - Tableau des caractéristiques des personnes interrogées

# QUESTION DE RECHERHCE

## 1. MÉTHODOLOGIE APPROFONDIE

Pour solliciter l'aide des habitants du village senior, nous sommes allés nous présenter aux portes et avons posté des prospectus expliquant notre démarche dans chacune des boîtes aux lettres. Nous avons reçu 7 réponses positives, et n'avons retenu que 5 profils qui nous semblaient correspondre le mieux aux critères, et représenter des personnalités diverses et variées.

Si certains critères n'ont pas été remplis, c'est parce que la réalité de cette démarche présente des limites comme nous venons de le discuter. En effet, nous n'avons pas pu trouver d'habitant locataire ou jouissant de sa maison dans le village comme d'une résidence secondaire. Enfin, toutes les personnes ayant accepté de contribuer à notre enquête disposent d'un véhicule personnel.

Le tableau repris ici présente les différents habitants interviewés (fig. 11).

Raisons  
principales  
de leur  
déménagement

La première chose que nous avons cherché à comprendre était la raison de leur déménagement au sein du village senior. Des réponses récoltées, il ressort trois grandes catégories de raisons : les raisons financières, les raisons liées au type de logement et les raisons liées à l'environnement.

Au niveau financier, les trois facteurs principaux ayant poussé à l'emménagement dans le village seraient, le prix raisonnable des logements, le fait de pouvoir aider sa famille en vendant son ancienne maison pour acheter moins cher, et l'investissement financier que représente l'achat d'un logement en général.

En ce qui concerne le logement, là aussi, les facteurs de décision sont multiples. Il peut s'agir de la volonté d'avoir un logement plus petit et donc plus pratique avec l'âge avançant, ou d'anticiper son lieu de fin de vie. Le fait de chercher un logement plus petit est parfois, dans le cas analysé, lié à la recherche d'une maison de plain-pied, plus sécurisante, avec un petit jardin nécessitant moins d'entretien. Enfin, certains seniors ont été séduits par l'offre de type « clé sur porte » et les facilités s'y rapportant.

Les facteurs principaux liés à l'environnement que nous avons identifiés sont variés. On peut citer, par exemple, la volonté de rester à proximité de son entourage familial, de vivre en milieu rural, ou encore dans un village avec d'autres seniors, etc.

Sur base de ces différents facteurs, nous avons construit un tableau à double entrée (fig.11). Celui-ci présente les raisons principales ayant encouragé les personnes interrogées à intégrer le village senior.

Raisons	Christine &					
	Michel	Brigitte	Claude	Nicole	Sylvie	Total
<b>Financer</b>	0/3	1/3	1/3	1/3	0/3	3/15
Investissement financier				X		1/5
Prix raisonnable			x			1/5
Aider sa famille financièrement en vendant son ancienne maison		X				1/5
<b>Logement</b>	5/6	1/6	4/6	3/6	3/6	16/30
Espace du logement plus petit	x	x		x	x	4/5
Anticiper son lieu de fin de vie	x				x	2/5
Petit jardin facile à entretenir	x		x	x		3/5
Maison de plain-pied	x		x	x		3/5
Maison clé sur porte			x		X	2/5
Logement sécurisant (peur de l'accident/Accident survenu dans son ancien chez-soi)	X		x			2/5
<b>Environnement</b>	2/6	4/6	3/6	3/6	1/6	13/30
Proximité de la famille	x	x		x	x	4/5
Vivre dans un cadre de vie agréable en milieu rural		x	x	x		3/5
Proximité du voisinage	x			x		2/5
Voisinage d'âge similaire		x	x			2/5
Volonté de quitter la ville (pour des raisons de sécurité)			X			1/5
Présence de services à proximité		x				1/5

Fig. 12 - Tableau des raisons d'emménagement par habitant interrogé

# QUESTION DE RECHERCHE

## 1. MÉTHODOLOGIE APPROFONDIE

D'une part, l'anticipation du lieu de fin de vie, indirectement ou sans même en avoir conscience, est un facteur généralement important dans le choix du déménagement. En effet, l'évocation de ce village a éveillé la curiosité de nos seniors, et le choix de déménager a été fait alors que tous, selon eux, auraient encore pu continuer à vivre dans leur ancien logement. Cela semble démontrer que, puisque les déménagements ont eu lieu alors qu'ils se considéraient encore valides, les répondants ont anticipé leur lieu de fin de vie, en prévision d'un futur qui se serait annoncé de plus en plus compliqué dans leur précédent logement.

D'autre part, la méconnaissance d'autres types de logements seniors, en dehors des maisons de repos, ainsi que la dimension « hasard » leur ayant permis de connaître l'existence du village senior de Messancy, semble mettre en lumière le manque de communication autour des différentes solutions de logement senior. Les réponses obtenues à ce sujet, paraissent mettre l'accent sur les efforts encore à faire en termes d'information, d'éducation de la population et de visibilité des solutions de logements seniors, autres que les classiques maisons de repos.

Ces mêmes maisons de repos, n'ont d'ailleurs été, une solution envisagée, pour aucun des répondants. Sylvie explique même en avoir peur et être encore trop jeune (60 ans) pour y penser. Brigitte trouvait cette solution trop chère et n'en avait pas envie. Michel et Christine se considèrent en trop bonne santé pour en intégrer une et tiennent à leur autonomie, même s'ils avouent ne pas être fermés à cette idée, le jour où ils ne se sentiront plus capables de vivre seuls. Nicole, quant à elle, trouve que le village senior est une alternative qui lui permettra de rester chez elle, elle l'espère le plus longtemps possible. En effet, elle estime être bien entourée et donc dans des conditions optimales pour pouvoir vivre à cet endroit jusqu'à la fin de ses jours. Enfin, Claude et son épouse ont fait le choix d'intégrer récemment une maison de repos, du moins pour cette dernière, car la dégradation progressive de son état de santé, rendait la situation impossible à gérer pour le couple, au quotidien.

Ces réponses sont étroitement liées avec le besoin d'indépendance et d'autonomie dont chacun nous a fait part. En effet, tous les répondants expliquent être très attachés à leur liberté. Nous comprenons, entre les lignes, que ce choix d'intégrer le village senior, un habitat intermédiaire, semble leur donner l'espoir de vivre en autonomie le plus longtemps possible. Toutefois, il convient de relever, qu'en l'espèce, aucun des témoignages recueillis ne fait mention de la volonté de créer du lien social comme facteur décisionnel à leur emménagement au sein du village senior.

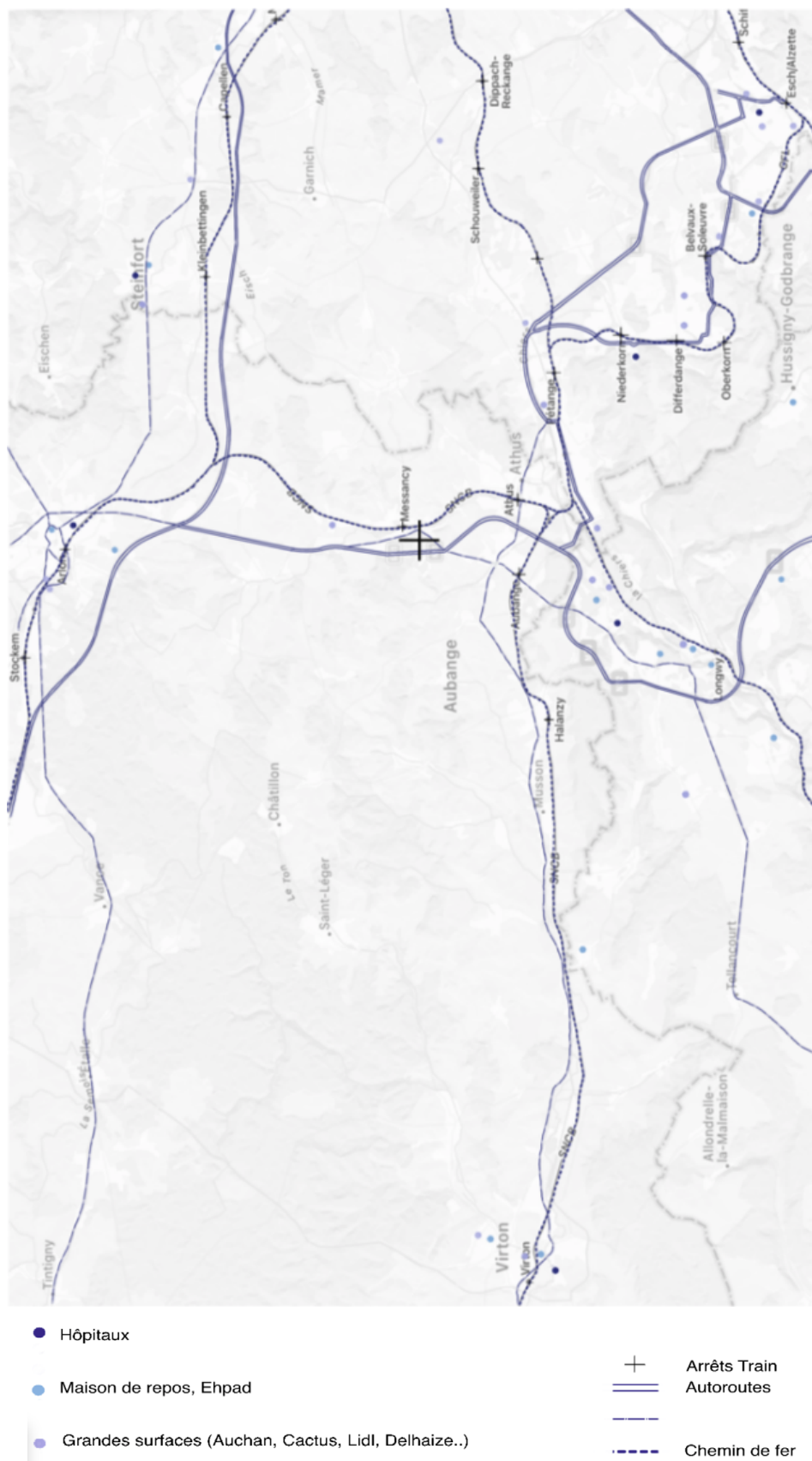


Fig. 13 - Équipements dans le territoire

# QUESTION DE RECHERCHE

## 2. ANALYSE TERRITORIALE ET URBANISTIQUE

Le village de Messancy se trouve dans la province du Luxembourg, au sud d'Arlon. Il se situe aux confins de la frontière belge, à seulement quelques kilomètres du Grand-Duché de Luxembourg et de la France, formant ainsi le triangle des trois frontières (fig. 13). Le village se trouve dans la zone agro-géographique (région rurale) de la Lorraine belge.

### 2.1. CONTEXTE

Les concepts de territoire, de santé et de vieillissement sont liés par le besoin de proximité pour assurer l'efficacité et la qualité des services aux citoyens. (Chapon, 2013). L'analyse territoriale et urbanistique permet de déterminer si le village senior de Messancy est situé dans un environnement avec une offre variée et suffisante de services et d'examiner comment sa localisation influe sur la vie de ses résidents. Pour une meilleure compréhension de leurs interactions avec l'environnement, nous avons élaboré une carte des déplacements contraints et choisis quotidiens ou hebdomadaires des habitants interrogés, sur base de leurs témoignages (fig. 14). Elle met clairement en lumière le fort besoin de mobilité des résidents, laissant ainsi entrevoir l'importance capitale des infrastructures en place pour faciliter au maximum ces déplacements.

Les zones proches de la frontière française de la province de Luxembourg notamment, attirent des retraités à la recherche d'un cadre de vie plus bucolique. Cette migration résidentielle conduit donc à une concentration spatiale significative des personnes âgées de 65 ans et plus dans cette région (lweps, 2022). Messancy se trouvant plutôt dans ce type de contexte, le concept de ruralité est donc abordé brièvement ci-dessous, afin d'évaluer la mesure dans laquelle les résidents interrogés dépendent de leur environnement territorial. C'est le principe de constellation : « *L'hypothèse est qu'il existe une échelle intermédiaire (plus grande que celle du noyau villageois et plus petite que celle métropolitaine) à laquelle le territoire peut fonctionner de manière partiellement autonome, en équilibre.* » (Barcellona Corte & Possoz, 2023).

Le concept de ruralité est difficile à définir. Cela s'explique par son évolution en cours, ses critères étant en train d'être redéfinis avec de nouvelles subtilités étroitement liées aux mutations du milieu rural. Ces zones ont changé en raison de l'urbanisation périphérique des villes, attirant les citoyens grâce à l'automobile et aux réseaux routiers. Cela a renforcé les liens entre villes et campagnes. La géographie du pays facilite ces migrations, tandis que l'aménagement du territoire s'est adapté aux déplacements motorisés, permettant des trajets plus



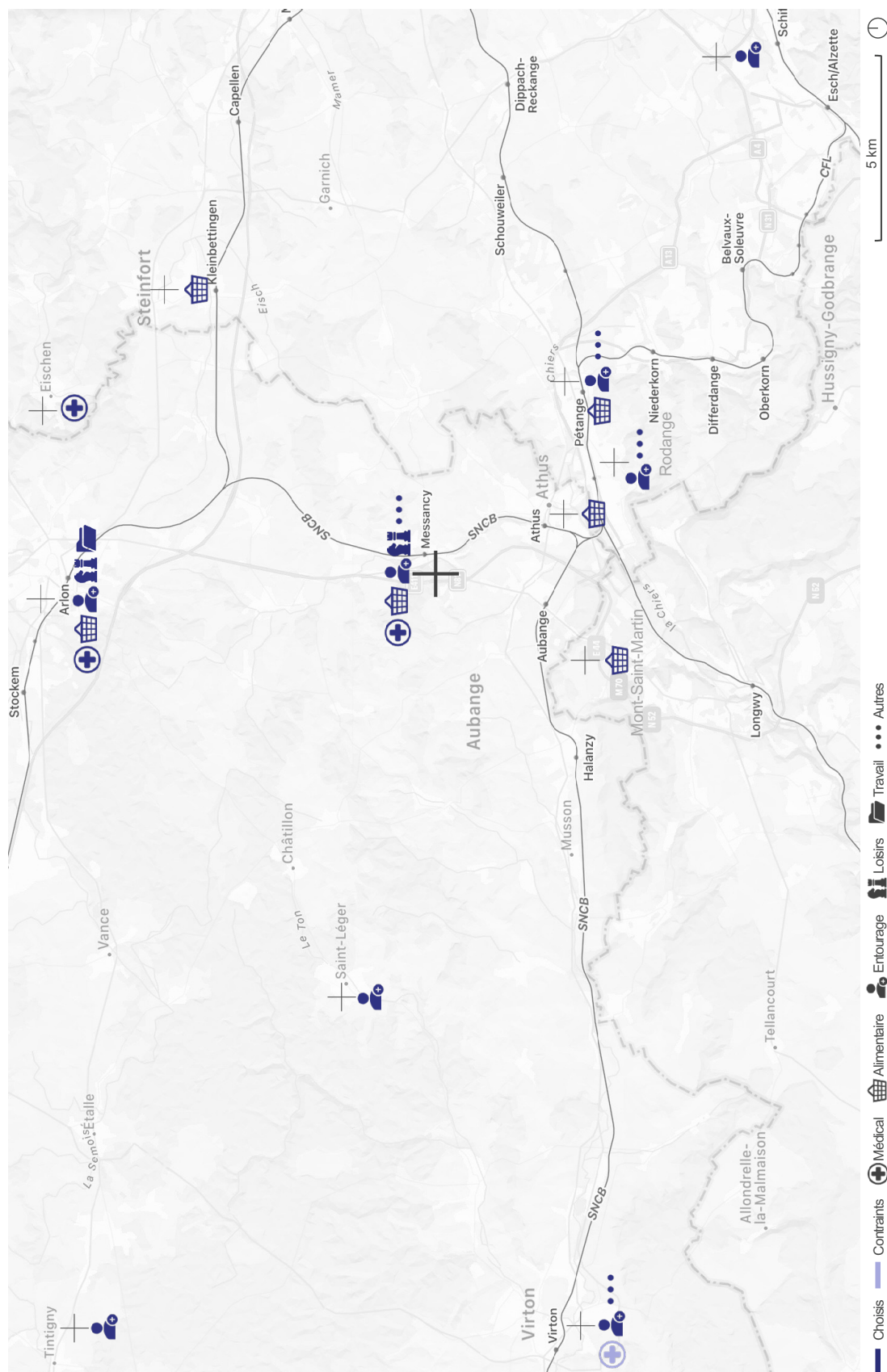


Fig. 14 - déplacements contraints et choisis quotidiens ou hebdomadaires

### 2.2. MOBILITÉ

Au cours de nos entretiens, nous avons interrogé les résidents sur leurs trajets habituels dans la région. Étant tous équipés de véhicules, ils continuent de se déplacer fréquemment dans les zones environnantes, que ce soit en Belgique, en France ou en direction du Grand-Duché de Luxembourg.

En effet, le village de Messancy est bordé de plusieurs axes autoroutiers importants dont la E411 (direction Bruxelles-Arlon) qui se prolonge en France et la E25 qui va vers le Grand-Duché de Luxembourg. De plus, Messancy est directement connecté aux localités voisines par différentes routes nationales. Ces différents axes de mobilité rapide sont particulièrement appréciés par les habitants interrogés car ils leur permettent de rester connectés facilement et rapidement avec les lieux qu'ils ont l'habitude de fréquenter hors du village de Messancy.

Selon Nicole, « *Le village est bien desservi en voiture. On est à sept kilomètres du Grand-Duché et sept kilomètres de la France, donc fort proche des frontières.* ». Cette remarque revêt une grande importance dans le cas des habitants du village senior de Messancy. En effet, nombreux sont ceux qui se rendent en France pour faire leurs courses moins chères ou au Grand-Duché pour trouver certains produits qui n'existent pas en Belgique, comme c'est le cas pour Brigitte qui est luxembourgeoise. De manière unanime, les résidents estiment que l'accès au village en voiture est extrêmement facile. Étant tous encore motorisés, cet aspect leur est d'autant plus important. Nicole souligne qu'elle n'aurait pas envisagé de s'éloigner davantage de son ancien village, auquel elle est profondément attachée en raison de sa famille et de ses amis qui y résident toujours. Fréquentant cet endroit presque quotidiennement, la proximité des routes principales lui offre une grande facilité d'accès.

Pour Sylvie, la proximité et la facilité d'accès avec ces voies rapides lui permettent de se rendre aisément à son travail tous les jours. Claude, lui, nous dit qu'il peut arriver rapidement à l'hôpital d'Arlon, qu'il fréquente régulièrement pour conduire ses voisins, son épouse ou lui-même. « *Les axes routiers, c'est bien pratique !* » [Claude, habitant].

Cependant, la proximité d'axes routiers principaux dans la réflexion du maître d'ouvrage n'étaient pas un critère de choix pour implanter le village senior. Il devait d'abord trouver un terrain constructible suffisamment grand. Il ajoute que, s'il avait trouvé un terrain dans une zone plus reculée avec moins de services à l'entour et avec une accessibilité moins rapide, il aurait quand même réalisé le projet. Cette affirmation pose question quant au sujet, traité dans la littérature, de l'importance de la



# QUESTION DE RECHERCHE

## 2. ANALYSE TERRITORIALE ET URBANISTIQUE

proximité d'équipements et de services nécessaire pour accompagner le « bien-vieillir ». Toutefois, Monsieur Brion reconnaît volontiers que « *les axes routiers importants et la ligne de TEC, c'est effectivement un plus mais pas une obligation dans notre esprit.* »

En ce qui concerne les transports en commun, Messancy bénéficie d'un arrêt de train. Cette ligne est intégrée au réseau belge et est connectée à plusieurs autres lignes s'étendant vers différentes destinations au Luxembourg et en France. Pour Michel et Christine, cette ligne de train s'avère particulièrement avantageuse pour se rendre à Luxembourg (ville) plus rapidement qu'en utilisant leur voiture. Ils envisagent d'ailleurs de l'emprunter régulièrement à l'avenir. De plus, cette liaison ferroviaire se révèle pratique pour leur petit-fils qui poursuit ses études à Bruxelles et peut ainsi rentrer directement chez eux à l'occasion. Pour Sylvie, le train allant de Messancy à Virton, son village d'origine, lui permettra de rendre visite à sa fille si elle n'est plus en capacité de conduire.

### 2.3. ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

Nous avons choisi d'examiner trois principales catégories de services : les établissements d'accueil pour les personnes âgées (par exemple : maisons de repos), les installations médicales (par exemple : hôpitaux) et les services liés à l'alimentation (par exemple : grandes surfaces). Nous avons retenu ces catégories afin de concentrer notre analyse sur les services précisément mentionnés par les résidents que nous avons rencontrés. Il convient de spécifier que l'évaluation de la qualité d'un territoire ne se limite certainement pas qu'à ces catégories seules et que d'autres aspects entrent en jeu. Cependant, pour les besoins de l'étude, notre attention sera dirigée vers celles-ci.

La proximité de certains services aux alentours du village de Messancy n'était pas un critère d'implantation pour le maître d'ouvrage, au même titre que la proximité d'axes routiers principaux. Par ailleurs, l'architecte précise que, pour lui, « *Tu fais ce village senior au milieu des champs, avec rien autour, tu ne vas pas le vendre.* ». En effet, la proximité de certains services et commerces peut jouer un rôle déterminant dans la préservation de l'autonomie des personnes âgées (Salcedo et al., 2016).

Dans les environs de Messancy, divers établissements hospitaliers et centres de soins sont présents. Le plus proche en Belgique, accessible via l'autoroute, se trouve à Arlon, à seulement douze minutes en voiture. Un autre établissement se situe à Virton, dans un rayon de vingt kilomètres, mais le trajet prend plus de trente minutes en raison de l'absence



# QUESTION DE RECHERCHE

## 2. ANALYSE TERRITORIALE ET URBANISTIQUE

d'accès autoroutier. Par ailleurs, trois autres hôpitaux sont localisés en France et au Luxembourg, à moins de dix kilomètres de Messancy. Il convient de souligner que tous ces hôpitaux sont accessibles en train, suivi d'une brève marche ou d'un court trajet en bus, étant donné que la gare se trouve commodément à proximité dans toutes les situations. Ainsi, les personnes âgées souhaitant s'y rendre en toute autonomie, depuis Messancy, peuvent le faire dans des conditions qui semblent favorables. Une bonne pratique serait effectivement de concentrer des services autour des stations de transports en commun (Collomber & Gimbert, 2013).

Même si les seniors interrogés n'ont pas spécifiquement porté attention à la disponibilité et à la proximité des services dans la région, cela demeure néanmoins un aspect positif. « *Oui l'hôpital, même si on n'y avait pas pensé avant, c'est bien.* » [Claude, habitant].

Par ailleurs, les habitants interrogés soulignent que dans la région, les effectifs du secteur médical sont relativement limités, les professionnels de la santé préférant se diriger vers le Luxembourg, en raison de salaires plus élevés, ou vers les grandes villes voisines de leur lieu de résidence. L'observation de Augère-Granier et McEldowney (2020) selon laquelle les régions rurales françaises ont du mal à attirer des professionnels de la santé, semble également caractériser le contexte de la Lorraine belge. Les équipements de santé sont à proximité du territoire étudié mais l'offre n'est pas suffisante par rapport à la demande.

Cependant, pour nuancer le propos de Augère-Granier et McEldowney, il convient de préciser qu'à l'échelle du village senior, les locaux du bâtiment collectif ont rapidement été investis par des commerçants et professionnels de la santé. Cette observation suggère que la dimension de la structure envisagée (telle qu'un hôpital ou un cabinet médical) ainsi que son emplacement spécifique par rapport à d'autres facteurs (facilité d'accès, demande accrue, proximité d'autres infrastructures de loisirs ou culturelles, etc.) pourraient influencer le choix des professionnels du monde médical, à venir s'établir dans des zones identifiées comme rurales. Il est important d'aborder la notion de ruralité avec prudence car elle peut revêtir des connotations variées en fonction des caractéristiques particulières du territoire en question, comme nous l'avons formulé précédemment.

De plus, en ce qui concerne d'autres besoins essentiels tels que les courses alimentaires, nous avons observé que, malgré la disponibilité de supermarchés proches de leur lieu de résidence, les habitants préfèrent parcourir une distance plus longue pour les faire en France ou au Luxembourg. Cette préférence s'explique par le fait que les courses y sont moins coûteuses ou encore que les personnes âgées privilégient



# QUESTION DE RECHERCHE

## 2. ANALYSE TERRITORIALE ET URBANISTIQUE

les endroits auxquels elles sont habituées depuis longtemps. Les habitudes et les considérations financières jouent un rôle majeur dans les choix des personnes âgées lorsqu'il s'agit d'accomplir certaines tâches. Par exemple, certains participants ont exprimé leur préférence pour leur médecin habituel qui se trouve plus loin de leur nouveau lieu de résidence. Par ailleurs d'autres privilégient quand même la proximité.

En ce qui concerne les établissements de résidence permanente pour seniors tels que les maisons de repos, nous en avons recensé un dans le village de Messancy. Il peut arriver que la personne âgée ne puisse plus vivre à son domicile en raison, par exemple, d'une dégradation de sa condition mentale ou physique. Elle se voit donc contrainte de le quitter pour une structure plus adaptée à ses besoins. C'est pourquoi avoir une maison de repos à proximité de l'ancien lieu de résidence semble être une option judicieuse. Cela permet à la personne âgée de demeurer dans un environnement connu, proche de sa famille ou d'autres lieux qui symbolisent son enracinement dans la région. De plus, cette proximité avec son lieu d'enracinement peut faciliter les visites pour les proches et permettre ainsi de maintenir le contact social indispensable au bien-vieillir.

C'est le cas, par exemple, de Claude qui nous confie à quel point il est satisfait d'avoir pu obtenir une place pour sa femme à la maison de repos de Messancy. Grâce à la proximité entre celle-ci et le village senior, il peut rendre visite à son épouse tous les jours, sans avoir à parcourir de longues distances qui pourraient, dans certains cas, devenir contraignantes également.

D'autres maisons de repos sont situées dans les villages voisins, mais leur nombre semble limité. Une fois de plus, bien que ces structures existent, compte tenu du nombre croissant de personnes âgées, en particulier dans cette région, il est difficile d'imaginer que l'offre puisse suffire.

### 2.4. CONCLUSION

La facilité d'accès, l'existence d'un réseau routier proche et développé, un système de transports en commun bien desservi, ainsi que la proximité de points d'intérêt tels que la résidence des proches ou les lieux liés à l'histoire personnelle des individus, contribueraient à favoriser le maintien d'une vie active chez les personnes âgées, à renforcer leur autonomie et à encourager leurs interactions sociales.

Par ailleurs, dans un contexte rural prédominant, parfois caractérisé par des lacunes en termes de services, Messancy abrite déjà de nombreux commerces de première nécessité (et bien d'autres que nous verrons dans l'analyse du master plan). Le village est relié au territoire par un système de transports en commun apparemment bien structuré et se trouve surtout à proximité de grands axes routiers.





# QUESTION DE RECHERHCE

## 2. ANALYSE TERRITORIALE ET URBANISTIQUE

Néanmoins, les résidents préfèrent étendre leur gamme de choix, pour des raisons financières ou parce qu'ils veulent garder leurs habitudes, en allant plus loin, parfois jusqu'en France ou au Luxembourg. Néanmoins, nous nous questionnons, dans un autre contexte géographique où le village ne serait pas à proximité des frontières françaises et luxembourgeoises, sur la possibilité pour les seniors de réduire leurs déplacements, en privilégiant davantage les commerces de leur village ou commune de résidence. Il est important de noter que la zone où se déroulent leurs activités demeure dans un rayon maximal de 20 km autour de Messancy, ce qui peut tout de même être considéré comme une proximité si les infrastructures de transport autorisent un accès aisé.

A supposer que si les résidents puissent se satisfaire des commerces de Messancy pour leurs besoins quotidiens, il reste crucial que leur facilité d'accès aux structures routières leur permette également de maintenir des liens avec leurs proches, qui résident en dehors de Messancy.

En ce qui concerne la proximité de services plus conséquents, tel un hôpital, nous comprenons que Messancy, en tant que petit village, dépend aussi des autres localités avoisinantes. Toutefois, ce n'est pas une situation défavorable si les transports assurent une connectivité solide entre ces localités. Messancy fait ainsi partie d'une constellation.

Superficie du terrain	Nombre de lots	Nombre de typologies	Nombre de garages	Nombre de V2 (2 chambres)	Nombre de V1 (1 chambre)	Nombre de VA(studio)	Nombre d'équipements
+/- 3 hectares	80 (76 maisons) (4 pour le bâtiment collectif)	3 typologies de base (option garage)	32	6 (3 avec garage) (3 sans garage)	42 (18 sans garage) (24 avec garage)	28 (22 sans garage) (6 avec garage)	1 bâtiment collectif comprenant : - 1 restaurant - 1 cabinet médical et dentaire - 1 psychologue - 1 fleuriste - 1 coiffeur - 1 esthéticienne - 1 superette - 1 magasin de vêtements

Fig. 15 - Répartition des typologies au sein du Village Senior

	Typologie V2	Typologie V1	Typologie VA
<b>Surface de la parcelle :</b>			
- sans garage	de 151m <sup>2</sup> à 196m <sup>2</sup>	de 152m <sup>2</sup> à 284m <sup>2</sup>	de 116m <sup>2</sup> à 270m <sup>2</sup>
- avec garage	de 207m <sup>2</sup> à 250m <sup>2</sup>	de 152m <sup>2</sup> à 256m <sup>2</sup>	de 126m <sup>2</sup> à 177m <sup>2</sup>

Fig. 16 - Surfaces par typologie

# QUESTION DE RECHERHCE

## 3. ANALYSE DU MASTER PLAN

Pour organiser de manière optimale les données recueillies lors des entretiens, nous nous appuyons sur les différentes catégories d'analyse d'un quartier, proposées par la société Algoé consultants<sup>1</sup>, comme relevées par George (2013, p.181).

Ce tableau (fig. 15) a été élaboré sur base d'un document obtenu par une habitante, qui restera confidentiel. Il nous offre une vue d'ensemble des différentes constructions présentes dans le village senior.

### 3.1. IMPLANTATION

Le village senior s'inscrit au cœur de Messancy, à côté d'une vaste zone de loisirs et du lac.

Il se structure autour de trois zones principales distinctes (fig. 17) :

- La première concerne les habitations individuelles et leur parcelle cadastrée. C'est donc la zone privée du village senior.
- La seconde zone est le bâtiment collectif composé de six blocs d'environ 150m<sup>2</sup>, reliés par les espaces communs en copropriété interne, dont un seul propriétaire détient toujours l'entièreté du bâtiment. Les locaux sont donc loués à des particuliers.
- La troisième zone est constituée des voiries et infrastructures externes, à présent propriété de la commune.

Après avoir déterminé les trois typologies, l'architecte les a positionnées en tenant compte des caractéristiques du terrain. Il a dû prendre en considération des éléments sur lesquels il n'avait pas de contrôle, tels que la voie ferrée et la rivière Messancy (nécessitant toutes deux un certain recul), ainsi qu'une déclivité marquée, particulièrement sur l'un des côtés du terrain. La pente prononcée peut potentiellement devenir un obstacle pour certaines personnes âgées. Claude remarque que pour le moment, ce n'est pas un souci pour lui, mais cela s'avérerait plus compliqué pour sa femme, même en utilisant le petit raccourci au milieu du village. La pente à gravir est d'un peu plus de 7% sur environ 29 mètres. A titre comparatif, une pente de 7% sur plus de 5 m n'est plus confortable pour chaise roulante (Service public Wallon - Mobilité, 2006).

Au niveau de la disposition des différentes typologies, leur quantité ainsi que le nombre de garages à envisager, l'architecte indique qu'il a fait ces choix de manière plutôt aléatoire. Néanmoins, il fait remarquer qu'il a veillé à maintenir une cohérence et une harmonie en accord avec les exigences de l'urbanisme, ainsi qu'avec les intentions de la commune et du maître d'ouvrage, visant à optimiser l'utilisation du terrain, pour

1 Algoé est une société de conseil et d'accompagnement en management, spécialisée en Projets, Organisation, Développement et Ressources Humaines. (ALGOE CONSULTANTS (Paris): Consultante Senior Organisation Et Transformation, n.d.)



Fig. 17 - Village senior de Messancy : zones privées et collectives

# QUESTION DE RECHERCHE

## 3. ANALYSE DU MASTER PLAN

tirer profit au maximum de l'espace disponible.

Nous pouvons voir sur le plan (fig. 17) que les maisons sont en effet fort serrées le long du chemin de fer et dans la zone centrale. *« Le regret que j'ai toujours eu, c'est que j'ai dû mettre trop de maisons. J'aurais dû en dessiner quinze de moins. » « Les clients ne veulent pas des grandes parcelles mais à un moment, c'est serré. Et comme la route existait, qu'on est pris entre un chemin de fer et la déclivité du terrain, c'est aussi serré en profondeur. Si c'était à refaire, c'est au niveau de l'aération entre les maisons que je changerais quelque chose. Même si les terrains ne sont pas grands, aérer un peu plus. »* [Spoidenne J., Architecte]. L'architecte souligne que leurs parcelles sont vraiment petites, mesurant entre 116 m<sup>2</sup> et 270 m<sup>2</sup> pour la plus grande (fig. 18). Selon lui, les maisons alignées le long du chemin de fer seraient les moins qualitatives. En effet, outre leur forte proximité les unes par rapport aux autres, il arrive qu'elles forment des ensembles de quatre maisons mitoyennes, ce qui réduit encore l'espace. De plus, elles manquent d'aération, étant encastrées contre le chemin de fer qui les surplombe.

Michel, Christine Claude et Brigitte habitent tous le long de la voie ferrée. Nous les avons interrogés au sujet de cette proximité, et tous se montrent satisfaits de leur emplacement. Brigitte va plus loin en exprimant un attachement particulier envers sa situation, s'y sentant comme dans son propre petit cocon. Le maître d'ouvrage s'étonne d'ailleurs de cette grande satisfaction de la part des habitants, tant au niveau de l'espace disponible, qu'au niveau des nuisances sonores liées au passage du train. *« Moi, je croyais que ça aurait vraiment été un handicap, mais non, je suis encore surpris aujourd'hui. C'est vrai que maintenant, ça a évolué, c'est plus des grosses machines diesel qui font du bruit à trois kilomètres à la ronde »* [Brion E., Maître d'ouvrage].

L'urbanisme est également intervenu au niveau de l'implantation de certaines maisons en changeant leur orientation dans le but de casser le coté linéaire (fig. 19). L'architecte a également sélectionné quatre couleurs de châssis : rouge, vert, gris anthracite ou bleu foncé, l'objectif étant de créer des zones de variation et ainsi atténuer l'uniformité visuelle du village senior.

En ce qui concerne les maisons de plain-pied, celles-ci génèrent des hauteurs de maison relativement basses. Le village est à taille humaine, une qualité que Brigitte apprécie. *« Je n'ai jamais envisagé de vivre en ville, je n'aime pas les villes quand tout est trop grand. »* [Brigitte, habitante].

Sécurité

La priorité des résidents du village senior de Messancy n'était pas principalement axée sur la création d'un sentiment de sécurité. Par



# QUESTION DE RECHERHCE

## 3. ANALYSE DU MASTER PLAN

ailleurs, la localisation du village n'est pas perçue comme étant un lieu d'insécurité. Il est à noter qu'aucun système d'alarme n'était prévu dans les plans initiaux ; celles qui sont en place résultent d'initiatives privées.

Néanmoins, l'architecte insiste sur l'idée initiale qui visait à créer un espace clos pour garantir la sécurité des habitants. Cette proposition était tout à fait réalisable étant donné que l'accès au village senior se limitait à une seule route, offrant ainsi la possibilité d'exercer un contrôle sur cette unique entrée. Finalement, le non-aboutissement de ce projet initial n'a pas été considéré comme un problème majeur d'un point de vue de la sécurité, car selon l'architecte, la configuration de la route à sens unique semblait en elle-même décourager toute tentative malveillante. Claude rejoint l'opinion de l'architecte en nous disant que « *les voleurs viennent moins car c'est plus difficile de repartir vers la grande rue* ». Cependant, Nicole n'est pas de cet avis. Malgré cette disposition de la rue, le risque zéro n'existe pas et un cambriolage a eu lieu dans l'une des premières maisons du village, située près de l'entrée, et appartenant à une des habitantes interrogées, Nicole. Cet événement n'a pas altéré de façon significative son sentiment de sécurité « *parce que je connais mes voisins et parce que c'est petit*. » [Nicole, habitante].

En effet, la proximité physique et relationnelle avec le voisinage représente un moyen de contribuer au sentiment de sécurité, selon les habitants interrogés. Brigitte nous dit à ce sujet que « *Les uns font attention aux autres, les voisins veillent les uns sur les autres* » « *Quand il y a quelqu'un de bizarre, on se prévient*. ». Sylvie ajoute que « *c'est tout petit donc on espère que si quelque chose arrive, les autres seront vite au courant. On surveille les maisons des autres pendant les vacances, on s'occupe des animaux ou des plantes des autres*. ». En effet, une habitante, lors d'une conversation informelle dans la rue, nous a raconté que sa voisine était tombée chez elle. Elle a été alertée par les appels à l'aide de cette dernière et a donc pu intervenir rapidement, en passant par leurs jardins communicants. Étant dans l'incapacité physique de la relever seule, elle a fait appel à un autre voisin qui s'est immédiatement précipité pour prêter assistance. Claude, défini par les autres comme le responsable du village, est d'ailleurs le contact d'urgence de plusieurs de ses voisins.

De plus, certains nous partagent que de vivre au quotidien dans un quartier de personnes d'une même tranche d'âge contribue également à renforcer leur sensation de sécurité. Michel et Christine expriment que « *Pour la sécurité, disons que d'être dans un quartier plus calme c'est bien*. », sous-entendant sans jeunes, qui sont parfois perçus comme des perturbateurs.





# QUESTION DE RECHERCHE

## 3. ANALYSE DU MASTER PLAN

### Ghetto

Le phénomène de ghettoïsation est, comme nous l'exposons plus tôt, assez présent aux États-Unis et en France dans des modèles tels que le village senior. Lors de la construction de celui de Messancy, certains se sont demandé si cette territorialisation par âge ne conduirait pas à faire du village senior de Messancy un ghetto communautaire. *« C'est ce qu'on nous a reproché. Et finalement, je pense que ça ne se ressent pas comme ça. »* [Spoidenne J., Architecte].

Sur la carte présentée précédemment, il est clair que le village senior est situé au centre de Messancy. Toutefois, son accès est limité à un itinéraire spécifique, ce qui le positionne comme une sorte de « poche » au sein du village, sans être complètement isolé. *« Ça n'a pas été mis à l'écart, mais c'est à l'écart quand même. »* [Spoidenne J., Architecte].

Dudal, créatrice de la plateforme « *Habitat pour les Aînés* » et citée dans un article de De Clerq (2000), exprime ceci : *« J'ai fait un jour une petite enquête dans un quartier qui comptait de nombreux seniors. Il est apparu qu'ils préféreraient vivre entre personnes du même âge. Dans les familles plus jeunes, les deux conjoints travaillaient et n'avaient que peu de temps à consacrer aux relations entre voisins. Les contacts sont importants pour les seniors. »*.

Claude, bien qu'il aime côtoyer les générations plus jeunes, préfère vivre entouré de seniors. Monsieur Spoidenne ajoute : *« Ce n'est pas mélangé avec les autres, mais c'était le but. Contrairement à ce que certains disent, je ne pense pas que ça soit ressenti comme un ghetto. Ils sont bien contents d'être là les gens. »*. Sylvie, qui est toujours en activité, valorise les interactions avec ses voisins, bien qu'elle ne puisse pas vraiment dédier beaucoup de temps à développer des liens amicaux profonds. À son retour du travail, elle aime aussi passer du temps chez elle, dans son intimité. Ainsi, le fait de vouloir vivre entouré de personnes du même âge semble dépendre de la mentalité de chacun et de ses différentes activités dans la vie.

Monsieur Brion précise que le village senior de Messancy ne ressemble en rien aux *« ghettos américains. Ici il n'y a pas de barrière, de clôture, pas de gardiennage, de caméras etc. »*. Ces éléments matériels pourraient, en effet, contribuer à transformer un village senior en une enclave résidentielle.

Par ailleurs, réaliser un bâtiment pour y mettre des services, tant pour les résidents que pour les habitants du village de Messancy, était aussi une façon de ne pas créer un ghetto, selon Monsieur Brion. Cette démarche favorise un mélange entre tous les habitants de Messancy, parmi lesquels nombreux sont les externes au village senior qui bénéficient également des installations comme le restaurant, la supérette et les



autres services du village senior. « Il y avait une volonté de créer une collectivité dans le village, de même qu'avec les habitants extérieurs au village senior, pour éviter justement, l'image d'un ghetto ou d'un cloître. » « Il y a aussi une conscience de collectivité intergénérationnelle mais surtout externe » [Brion E., Maître d'ouvrage].

### 3.2. DENSITÉ DES TRANSPORTS

Le lien entre le domicile et les divers lieux favorables au bien-être des personnes âgées est établi grâce à la mobilité spatiale. Prôner l'indépendance des aînés est envisageable s'ils ont la possibilité de se déplacer hors du logement, pour réaliser leurs activités quotidiennes (Lord & Piché, 2018). Boulmier (2011), citée précédemment, souligne l'impact significatif de la position des habitations dans le territoire, en particulier par rapport aux commerces locaux, qui jouent un rôle essentiel dans la formation d'un environnement propice à la qualité de vie des personnes âgées.

Nous allons ainsi examiner les options de transport alternatives à la voiture individuelle accessibles près du village, afin de déterminer s'il peut être considéré comme étant bien desservi. Par la suite, dans la section consacrée à la « *qualité de l'espace public* », nous évaluerons si ces aménagements sont à la fois confortables, sécurisés et adaptés aux besoins des personnes âgées.

Tout d'abord, il convient de noter que tous les résidents interrogés possèdent une voiture. Par conséquent, aucun d'entre eux n'a été en mesure de partager une expérience personnelle en matière de transports en commun, étant donné qu'aucun d'eux n'en a jamais fait usage.

A proximité du village senior, nous avons relevé un arrêt de bus qui compte plusieurs lignes, un arrêt de train (ligne 167)<sup>2</sup> et aucune zone de covoiturage.

L'accessibilité au village senior en voiture est très aisée grâce aux différentes voies rapides que nous avons évoquées précédemment. Cependant, en ce qui concerne les transports en communs, les avis des résidents divergent. Pour Claude, par exemple, l'arrêt de bus qui se trouve à l'entrée du domaine du lac, à côté du CPAS, est trop loin du village senior. Bien qu'il ne soit qu'à 350m, porter/tirer ses courses sur cette distance pourrait s'avérer être un effort conséquent, et plus encore pour les personnes âgées. Tous les habitants interrogés utilisent donc leur voiture pour faire les « grosses courses ».

<sup>2</sup> La ligne 167 fait la jonction entre la ligne 162 Namur-Luxembourg, et la ligne 165 Athus-Meuse.



## QUESTION DE RECHERCHE

### 3. ANALYSE DU MASTER PLAN

Pour Michel et Christine « *Le village est bien desservi. Il y a le bus et le train à 10 minutes via la piste cyclable et pédestre.* ». Ils ont d'ailleurs pris la décision d'opter pour le train pour se rendre à Luxembourg-Ville à l'avenir, notamment en raison de l'avantage offert aux seniors qui bénéficient de la gratuité des transports en commun. Cette dimension spécifique a joué un rôle décisif dans leur choix, car avec les problèmes de circulation, les coûts croissants de l'essence et les tarifs des parkings publics en constante augmentation, une sortie en ville s'avère rapidement onéreuse.

Concernant le covoiturage, les habitants interrogés font fréquemment usage de cette pratique pour aider leurs voisins. Cette dynamique de solidarité est le fruit d'initiatives individuelles au sein du village senior. En effet, Claude et Nicole se portent très souvent volontaires pour conduire leurs voisins lors de leurs rendez-vous médicaux, pour leurs courses ou pour toute autre situation nécessitant un véhicule. Brigitte, Michel et Christine eux le font plus occasionnellement. Le couple précise tout de même que « *si quelqu'un a un problème, il demande et il y a directement une personne pour le conduire.* » [Christine, habitante].

Le CPAS propose également un service de "taxi social", bien que comme toute initiative publique, cela implique un coût. Si son utilisation reste occasionnelle, cela pourrait s'avérer très utile. De plus, selon Nicole, la Croix Rouge vient également chercher des habitants en cas de besoin.

Au même titre que Claude, Christine et Michel se déplacent aussi en vélo pour se balader mais également pour faire des courses légères dans les alentours du village senior, quand le temps le permet. Ils mettent en avant leur contentement face aux deux nouveaux chemins de mobilité douce que la commune a mis en place récemment, un pour relier le village au Shopping Cora et un qui va vers le parc de Messancy et l'arrêt de train. En revanche, Michel trouve qu'à plus grande échelle « *la Wallonie et la province du Luxembourg sont mal desservies en pistes cyclables. Et ça monte et ça descend partout. On est bien content d'avoir une voiture !* » [Michel, habitant].

Ces nouveaux itinéraires de mobilité douce suscitent un fort engouement parmi les seniors interrogés, ainsi que parmi les habitants de la commune de Messancy. Ils sont appréciés à la fois pour le plaisir d'une balade et pour la sécurité qu'ils offrent pour rejoindre le Cora, la route principale à 70 km/h représentant un vif danger pour les piétons. Depuis la création de ces chemins, nombreux sont les habitants à se rendre au centre commercial à pied. Claude a également la possibilité de se rendre à pied à la maison de repos de Messancy, où son épouse vit actuellement. Nicole fait aussi quelques déplacements à pied, notamment pour aller



Fig. 18 - Sens de circulations du village senior

chez son assureur, à la pharmacie et au Cora.

En résumé, la mobilité spatiale joue un rôle essentiel dans la vie des personnes âgées résidant au village senior de Messancy. Bien que tous les résidents interrogés possèdent une voiture, les initiatives de covoiturage et le service de "taxi social" offrent des alternatives aux autres habitants afin qu'ils restent connectés à leur environnement. Bien que les transports en commun soient accessibles à proximité du village senior, ils ne semblent pas être envisagés pour les déplacements quotidiens par les résidents. Les nouveaux itinéraires de mobilité douce sont bien reçus, favorisant des déplacements actifs et sécurisés vers des destinations locales. En fin de compte, la mobilité spatiale joue un rôle clé dans la promotion de la qualité de vie et de l'indépendance des personnes âgées dans leur environnement résidentiel.

### 3.3. QUALITÉS DE L'ESPACE PUBLIC

Selon Lord et Piché (2018, p.143) « *la littérature établit clairement le lien entre l'activité physique douce, par exemple la marche, et les bénéfices pour la santé. La présence d'environnements urbains marchables occupe une place importante dans le vieillissement actif.* ». En effet, comme nous l'avons évoqué dans la revue de littérature, l'autonomie nécessite une fluidité entre l'espace public et l'espace privé. Cette fluidité facilite l'accès des habitants à la mobilité (services de transports en commun) et aux divers services de proximité (Boulmier, 2011). Dans ce contexte, il semble essentiel d'étudier la qualité de l'espace public, en tenant compte de divers aspects tels que la sécurité, l'accessibilité et l'attrait. Dans le cadre de cette recherche, cette analyse est particulièrement importante, le sujet traité étant lié aux personnes âgées.

La qualité de la marchabilité d'un espace est définie par une multitude d'éléments. Pour cette étude, nous choisissons d'examiner uniquement ceux mentionnés directement ou indirectement par les habitants interrogés. De plus, l'analyse s'étendra sur le domaine du lac (fig. 18).

Le premier élément relevé par les habitants et considéré comme dangereux est l'organisation des circulations au sein du village senior, avec notamment la rue à sens unique autour de laquelle les maisons s'organisent. Effectivement, le manque d'indications complique la compréhension du sens de circulation, ce qui peut être source de confusion. Pour sortir des parkings 1 et 2 (fig. 17), il n'y a pas de contre-indication pour faire demi-tour. Cependant, pour le parking 2, la circulation a été pensée de sorte à ce que les voitures contournent





# QUESTION DE RECHERCHE

## 3. ANALYSE DU MASTER PLAN

le bâtiment collectif pour sortir du village senior. De plus, certains individus prennent délibérément la rue à contresens pour rejoindre plus rapidement la zone nord du village, évitant ainsi de faire le tour complet. Deux plots ont également été placés au bout de la rue en cul de sac pour éviter de se retrouver à contresens.

Malgré le caractère rassurant de la route à sens unique pour certains aspects mentionnés précédemment, d'autres la perçoivent comme étant nettement moins sécurisante. En effet, la signalisation indiquant le sens interdit et le réservé à la circulation locale ne serait pas suffisante, les curieux extérieurs au village prenant régulièrement la route à contresens. De plus, aucun panneau à l'entrée du village senior n'indique la limitation de vitesse. Brigitte explique que les gens « *roulent comme des fous ici. En plus, ils prennent la boucle à sens unique.* ». A ce sujet, Claude aurait préféré que le village soit fermé par une grille pour empêcher les gens extérieurs d'y entrer. Nous avons également relevé l'absence de trottoir à proprement parler. Les habitants se voient donc contraints de marcher sur la route, ce qui ne contribue pas à générer un sentiment de sécurité. Néanmoins, ils ont la possibilité de marcher le long des devantures des habitations, mais cette option est souvent entravée par le stationnement des voitures et la qualité parfois peu confortable des revêtements de sol.

En raison de réflexes quelquefois moins réactifs, d'une démarche plus lente et de problèmes de vue et d'ouïe, les personnes âgées pourraient en effet réagir moins rapidement face à des situations dangereuses. Ces risques peuvent même devenir source de stress, les dissuadant ainsi de sortir de chez elles, ce qui peut avoir un impact négatif sur le maintien de leurs interactions sociales, par exemple.

En outre nombreux sont les seniors ayant des petits-enfants qui viennent leur rendre visite. Bien que la rue ne soit pas indiquée comme étant une rue réservée aux jeux, fréquemment, les enfants jouent dans la rue, apprennent à faire du vélo ou font des balades avec leurs grands-parents etc. « *En été des enfants viennent rouler à vélo et ça me fait toujours peur car si une voiture arrive du bas à toute vitesse ou dans le mauvais sens... Moi je leurs dis toujours quelque chose aux gens.* » [Brigitte, habitante]. La question de la sécurité des enfants devient aussi une source de stress supplémentaire.

Un petit sentier piéton à l'arrière du bâtiment collectif permet de rejoindre plus rapidement la partie ouest du village. Celui-ci évite aux piétons de devoir faire le tour et de devoir passer dans le tournant sud qui s'avère avoir une forte déclivité. Claude relève un point important à ce sujet « *Il n'y a pas de rampe sur le côté du chemin qui descend jusqu'au magasin*



# QUESTION DE RECHERCHE

## 3. ANALYSE DU MASTER PLAN

». Dans les escaliers ou les pentes abruptes, une rampe peut se révéler être une aide indispensable, notamment pour certaines personnes âgées.

En ce qui concerne le mobilier urbain, et plus précisément les bancs, nous avons constaté l'absence totale de bancs publics le long de la route du village senior. Cependant, ils pourraient se révéler essentiels pour les sorties à pied des seniors plus fragiles, offrant ainsi des moments de pause nécessaires (George, 2013). Lorsque nous avons abordé ce sujet avec les habitants, ils ont exprimé qu'ils n'étaient pas spécifiquement en demande de cela, mais ils ont soulevé que ce ne serait pas une idée déplaisante. Claude exprime à ce sujet que « Ça aurait été bien que ce soit des initiatives privées » mais profitables à la collectivité. Effectivement, certains résidents ont disposé des bancs ou des chaises devant leur domicile, mais cette démarche vise davantage à favoriser la convivialité qu'à offrir une assistance pratique.

Les seuls endroits où nous avons repéré des bancs le long des voies sont autour du lac, ainsi que quelques-uns au début du chemin piéton menant au dressage pour chiens.

Toujours sur le thème du mobilier urbain, nous nous sommes intéressés à la qualité de l'arrêt de bus. Celui-ci se trouve juste à l'entrée du domaine du lac, à côté du CPAS. Un abri a été intégré directement dans la construction du bâtiment du CPAS, le protégeant ainsi des intempéries. Il dispose d'un banc et semble avoir assez d'espace pour accueillir un fauteuil roulant ou une poussette d'enfant. Bien que cela puisse sembler anodin, la qualité d'un abribus revêt une grande importance, car il peut servir de support précieux pour les personnes âgées, qui sont plus fragiles et peuvent avoir du mal à rester debout pendant de longues périodes, notamment lorsqu'elles attendent un bus. De plus, la route s'élargit à cet endroit, formant ainsi une aire spéciale d'arrêt pour le bus. Cette configuration lui offre la possibilité de stationner plus longtemps sans entraver la circulation, laissant aux passagers le temps adéquat pour monter à bord et trouver un siège.

Les nouveaux chemins dédiés à la mobilité douce sont revêtus de béton, offrant une surface apparemment plane et uniforme. Cependant, le chemin le long du lac est en dolomie, ce qui entraîne des irrégularités à plusieurs endroits, qui peuvent présenter un danger pour les usagers et particulièrement pour les piétons.

La zone allant du domaine du lac jusqu'à l'entrée du village senior est désignée en tant que zone 30. Au cours de nos observations sur site, nous avons constaté que les conducteurs semblent respecter cette limitation. De plus, la circulation routière dans cette zone est relativement modérée, probablement en raison du grand nombre de personnes



Fig. 19 -Rue du village senior

# QUESTION DE RECHERHCE

## 3. ANALYSE DU MASTER PLAN

qui se promènent à pied sur le domaine. Le village de Messancy est essentiellement linéaire et la majorité de ses zones se trouve à moins de 1 km du domaine du lac, ce qui le rend facilement accessible à pied ou à vélo en termes de distance.

Enfin, il a été constaté que peu d'arbres bordent la rue menant au village senior, bien que l'environnement global soit assez boisé ce qui offre une sensation d'aération. Lorsqu'on pénètre dans le village senior, le contraste est fort. Notre évaluation personnelle du village senior reflète une prédominance du béton et des teintes grises, ce qui n'est visuellement pas très accueillant.

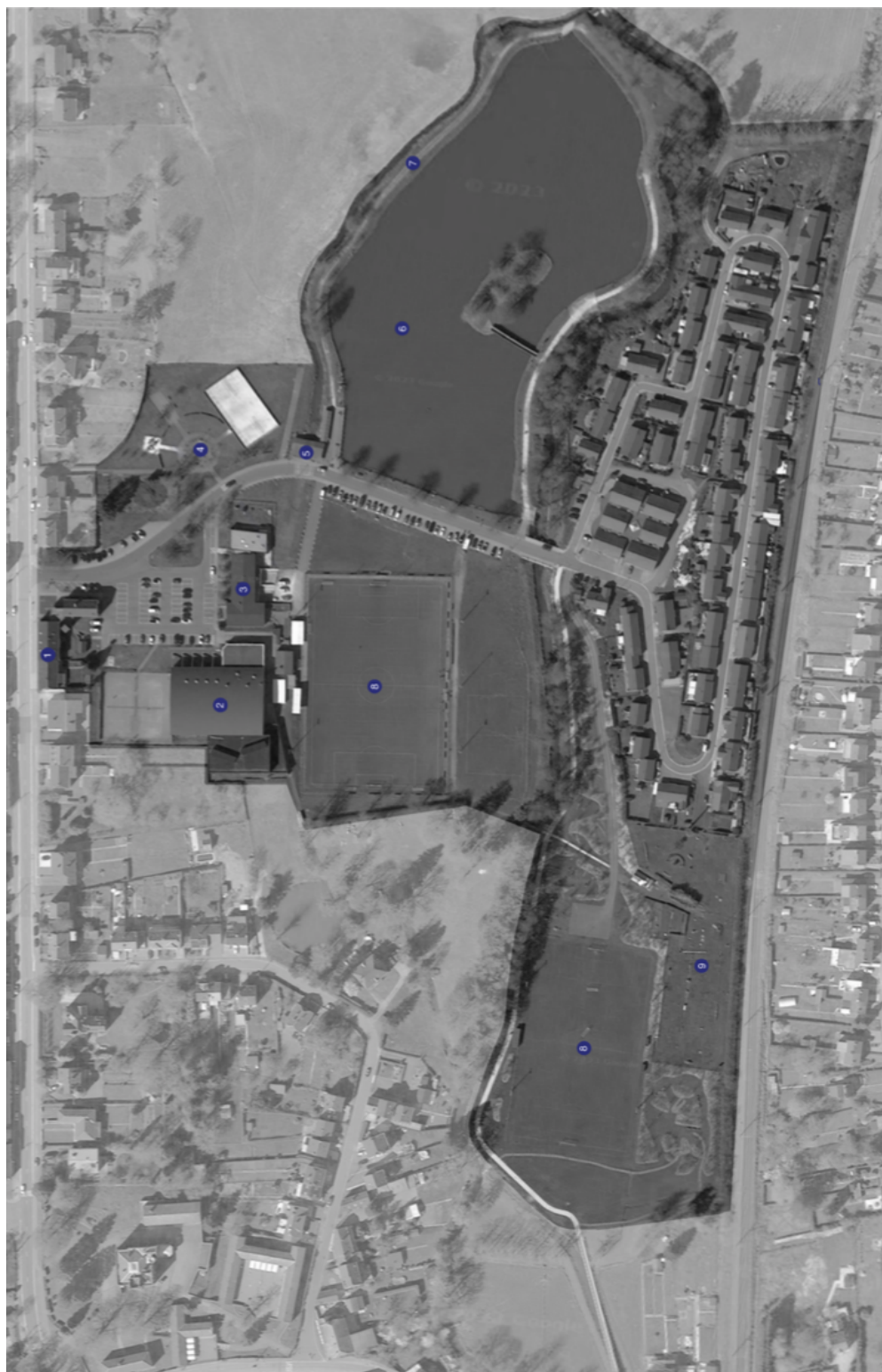
Particulièrement en l'absence de piétons, surtout du côté nord, le village peut projeter une atmosphère désertique. Certains résidents ont pris l'initiative de planter de petits buis devant leurs maisons ou de disposer des pots de fleurs à des fins décoratives, cependant, ces efforts restent limités en nombre.

Pourtant, il est largement reconnu que la présence d'arbres contribue à atténuer les îlots de chaleur et à créer de l'ombre, deux éléments importants pendant les périodes de fortes chaleurs, qui améliorent la praticabilité de la marche et des activités en extérieur. Par ailleurs, les personnes âgées étant plus vulnérables en période de chaleur, il aurait certainement été intelligent de réfléchir à un aménagement paysager qui aurait aidé lors de ces périodes estivales. Au cours d'une de nos visites, alors qu'il faisait presque 30 degrés, nous avons noté une très forte chaleur à l'intérieur du village senior, lequel semblait moins fréquenté comparativement à nos autres visites où l'ambiance était davantage animée. En revanche, les abords du lac offraient un environnement plus agréable et ventilé.

En outre, de notre point de vue, la présence d'arbres dans les rues ajoute une touche visuelle agréable, une dynamique de mouvement et de couleur, générant ainsi une sensation d'agrément. Cependant, il est à noter que les feuilles tombées des arbres peuvent représenter un danger pour les piétons et nécessitent un certain niveau d'entretien.

Pour finir, au sein du village, lorsque nous analysons l'espace public plus en détails, nous comprenons qu'il n'a pas vraiment été pensé pour des personnes âgées. Toutefois, hormis le principal problème des voitures étrangères au village, les résidents ne semblent pas se plaindre de la qualité de l'espace public et y vivent plutôt bien. Cela serait sûrement lié au fait qu'ils soient tous encore globalement en bonne santé physique et autonomes à 100%. La perception de l'espace vécu par une personne ayant des capacités physiques plus limitées aurait certainement pu nuancer les propos des habitants interrogés.





- |                    |                        |                     |
|--------------------|------------------------|---------------------|
| 1 CPAS             | 5 Pêcherie             | 9 Aire pour animaux |
| 2 Complexe sportif | 6 Lac                  |                     |
| 3 Crèche           | 7 Balade autour du lac |                     |
| 4 Jeux enfants     | 8 Terrains de football |                     |

Fig. 20 - Zones de loisirs du Domaine du Lac

Par ailleurs, la qualité de l'espace public environnant le village senior est globalement accueillante et sécurisante, bien que des ajustements puissent toujours être envisagés.

### 3.4. SERVICES ET ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ

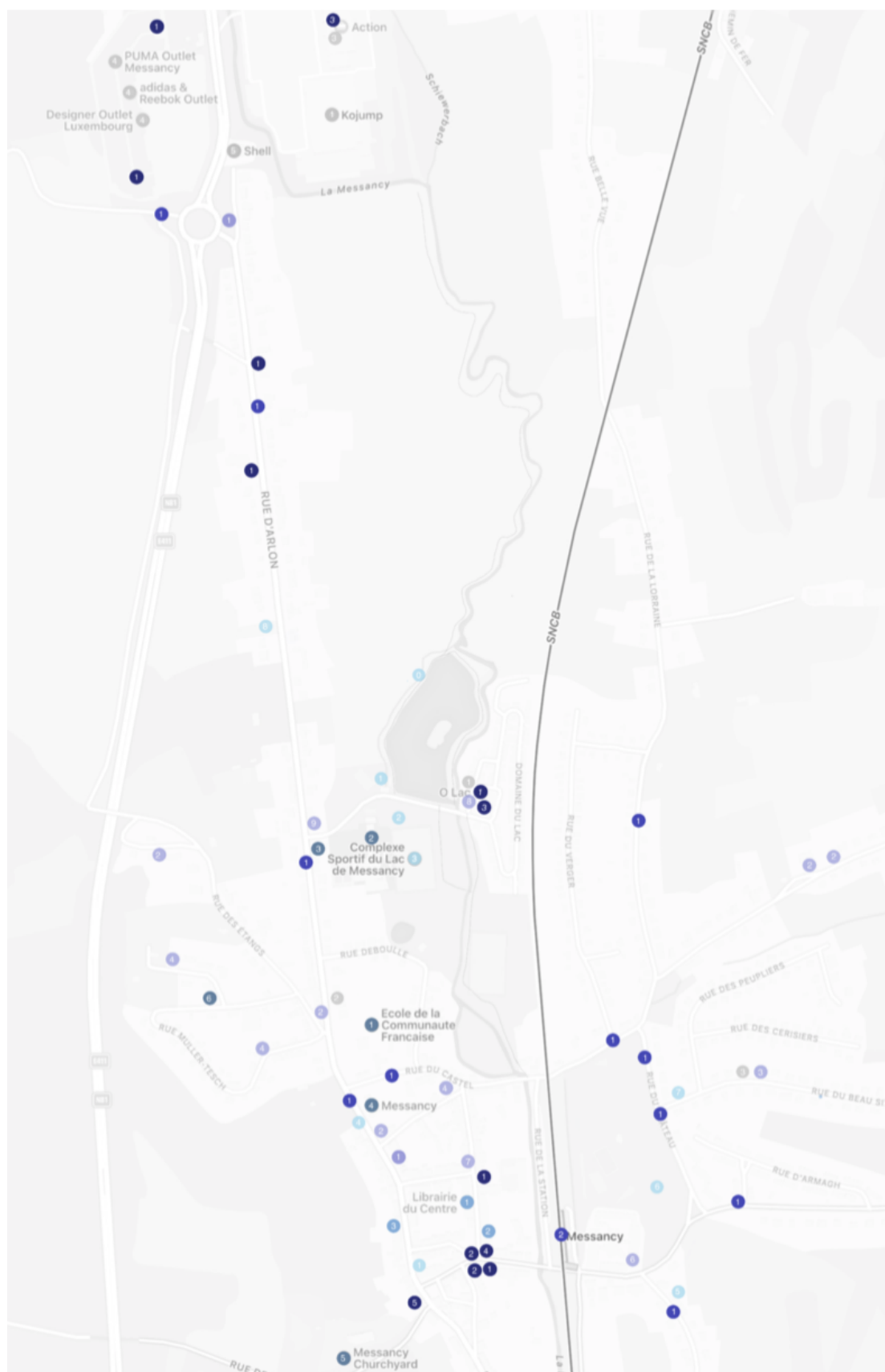
La présence de commerces et d'équipements publics à proximité du lieu de résidence des personnes âgées joue un rôle essentiel dans leur autonomie, leur mobilité et leur satisfaction générale vis-à-vis du quartier et de la vie urbaine (Salcedo et al., 2016). Selon Salcedo et al. (2016), la plupart des activités quotidiennes des personnes âgées se déroulent à proximité de leur domicile et dans leur quartier, principalement en se déplaçant à pied. Pour comprendre ce que « proximité » signifie, nous nous sommes intéressés à la proposition émise par Lord et al. (2017) qui définissent l'environnement de proximité comme s'étendant sur un rayon de 500 mètres autour du lieu de résidence, ce qui correspond à une distance parcourable à pied. Ainsi, dans le cadre de cette partie d'analyse, nous avons observé les différents services s'étendant dans un rayon de 500 m autour du village senior.

Densité  
de l'offre  
médicale

Comme cela a été abordé dans la section sur notre définition du village senior, ce type d'habitat n'est pas médicalisé à proprement parler. Cependant, la proximité de certains services médicaux est, en théorie, vue comme une caractéristique appréciable, tant par les concepteurs, que par les habitants. En effet, les seniors, étant donné leur âge avancé, nécessitent généralement une plus grande attention portée à leur santé et donc une offre de soins qui puisse répondre à cette demande potentiellement conséquente.

Ce paramètre a donc été envisagé par les créateurs du village, au moment de sa conception. « *Les personnes âgées, on sait qu'elles peuvent être malades donc on a pensé qu'il leur fallait un médecin pas trop loin. Nous avons alors imaginé qu'il pourrait y avoir une aile du bâtiment commun qui serait plutôt une aile médicale et paramédicale. On imaginait par exemple un médecin, un kiné, un dentiste ou d'autres sortes de soignants s'y installer.* » [Spoidenne J., Architecte]. Si le kiné ne s'est jamais établi au sein du village senior, le bâtiment commun abrite un cabinet dentiste et un psychologue. Si l'on regarde à l'échelle du village de Messancy, dans un rayon de 500m autour du Domaine du Lac, on trouve un cabinet vétérinaire (essentiel pour les animaux de compagnie) et un médecin généraliste. En élargissant ce rayon à 1km, les services médicaux sont déjà plus présents. On dénombre 4 médecins généralistes supplémentaires, 2 cabinets de kinésithérapeutes et 2 pharmacies.





- |                         |                       |                    |                            |             |  |                         |
|-------------------------|-----------------------|--------------------|----------------------------|-------------|--|-------------------------|
| 1 Restaurants/Fast Food | 1 Pharmacies          | 6 Maison de repos  | 1 Ecole                    | 1 Librairie | 0 Balade le long du lac  | 1 Magasin de vêtements  |
| 2 Epiceries             | 2 Médecins généralist | 7 Kinésithérapeute | 2 Crèche                   | 2 Fleuriste | 1 Club de pêche/ pesherie  | 2 Magasin de chaussures |
| 3 Supermarchés          | 3 Nutritionniste      | 8 Dentiste         | 3 CPAS                     | 3 Coiffeur  | 2 Club de football   | 3 Magasin divers        |
| 4 Boulangerie           | 4 Pédicure Podologue  | 9 Vétérinaire      | 4 Commune                  |             | 3 Complexe sportif   | 4 Magasins destock      |
| 5 Café                  | 5 Opticiens           |                    | 5 Cimetière                |             | 4 Club de volley   | 6 Carburants            |
|                         |                       |                    | 6 Administration communale |             | 5 Association Sauvegarde du Ciel et de l'Environnement Nocturnes |                         |
|                         |                       |                    |                            |             | 6 Parc de Messancy   |                         |
|                         |                       |                    |                            |             | 7 Loisirs Arts et Communication                                  |                         |
| 1 Arrêts de bus         |                       |                    |                            |             |  |                         |
| 2 Arrêt de train        |                       |                    |                            |             |  |                         |

Fig. 21 - Services et équipements de Messancy

# QUESTION DE RECHERCHE

## 3. ANALYSE DU MASTER PLAN

En 2021, selon l'IWEPS (2023), la commune de Messancy comptait 1438 habitants par médecin généraliste ETP (équivalent temps-plein). En comparaison, la moyenne des communes Wallonnes était de 1092 habitants par médecin généraliste ETP. À l'échelle de la commune, cette statistique semble révéler qu'elle compterait relativement peu de médecins pour son nombre d'habitants. Par exemple, Sylvie nous a expliqué avoir cherché un médecin lors de son emménagement, mais ne pas avoir trouvé. *« Comme maintenant, on n'arrive plus à avoir de médecin, je suis obligée de continuer à aller chez le médecin à Virton. J'ai essayé de trouver plus près, mais ils sont tous complets, ils ne veulent pas me prendre... » [Sylvie].*

Des propos appuyés également par Nicole, mais qui a fini par avoir l'opportunité de trouver un médecin plus près, à Messancy : *« J'avais gardé mon ancienne doctoresse près de Musson, parce que j'étais habituée. Mais depuis cette année, je vais chez un médecin à Messancy, chez qui mon mari allait. Ils ont tellement de travail, que normalement, ils n'acceptent pas de nouveaux patients, mais comme mon mari allait chez lui, me voilà » [Nicole].*

D'autres répondants nous ont fait part, quant à eux, de l'importance prépondérante des habitudes qu'ils peuvent avoir, spécialement à cet âge-là. Michel nous a par exemple expliqué qu'il avait ses habitudes et aimait les conserver. *« Je ne serais pas aussi à l'aise avec un nouveau docteur que je ne le suis avec l'actuel, que je connais depuis des années. » [Michel].* Brigitte, elle, préfère aller chez son kiné au Luxembourg et en profite pour faire ses courses, elle qui préfère l'offre des magasins luxembourgeois.

Nicole ajoute également qu'en ce qui concerne le kiné qui devait s'installer dans le bâtiment collectif du village senior, les habitants avaient été déçus que cela ne se fasse pas. Selon elle, les travaux avaient tellement traîné, qu'il s'était finalement désisté.

Nous nous rendons compte qu'en réalité, le village de Messancy ne semble pas tellement bien servi en termes de cabinets médicaux à proximité. S'il en existe plusieurs, l'offre semble insuffisante en comparaison de demande, ce qui rend l'accès difficile aux soins de proximité pour les personnes âgées du village senior. De plus, les habitudes des personnes âgées sont une caractéristique à prendre en compte et on observe qu'il ne paraît pas toujours aisé pour eux de changer de médecin, après avoir consulté le même pendant de nombreuses années. L'observation, sur l'attachement des personnes âgées à conserver leurs habitudes, relatée par Parmentier (2020), semble donc corroborée par notre enquête.



# QUESTION DE RECHERHCE

## 3. ANALYSE DU MASTER PLAN

Densité des  
commerces  
et services  
(non  
médicaux)

En termes de commerces et autres services de la vie quotidienne, il en existe plusieurs au sein du village senior. Nous avons recensé un restaurant, une supérette, une esthéticienne/pédicure, un coiffeur, un fleuriste et un magasin de prêt-à-porter féminin.

Nous avons, à travers nos interviews, souhaité savoir si les habitants utilisaient ces services, s'ils étaient suffisants à leur sens et s'ils pensaient à des services pour compléter l'offre existante et ainsi leur faciliter la vie ou répondre à certains de leurs besoins. En particulier, nous cherchions à savoir si la proximité du service offert était une dimension importante pour eux et un facteur d'utilisation prépondérant.

Les personnes interrogées semblent se satisfaire des services offerts au sein du village. Michel, Christine, tout comme Brigitte ont commencé par nous dire : « *Il y a tout ici* ». Par « ici », ils semblent sous-entendre « à proximité », donc avec une accessibilité facilitée. Cela ne veut pas pour autant dire qu'ils en ont tous un usage. La superette semble être unanimement utilisée par les habitants interrogés, généralement pour des dépannages. Le caractère proche et accessible de celle-ci prend donc tout son sens.

Cependant, Nicole, qui n'aime pas les grandes surfaces, avoue y faire de temps en temps des courses complètes, par facilité. Les autres habitants préfèrent faire leurs courses plus conséquentes dans des grandes surfaces alentour, donc moins proches, mais moins chères et dans lesquelles ils ont leurs habitudes. Cela met encore en lumière une possible perception différente du prix des services proposés, en fonction du milieu socio-économique d'origine, Nicole provenant d'une classe plus aisée. Ces services de proximité, pourraient, en effet, représenter un coût supplémentaire. De plus, la localisation proche ne serait pas suffisante pour faire oublier leurs habitudes aux personnes âgées.

Le restaurant est également utilisé par certains habitants interrogés, principalement ceux ayant évoqués une vie sociale plus active. En effet, Claude, Michel et Christine et Nicole nous ont expliqué s'y rendre régulièrement, notamment avec des voisins. Cela semble souligner également le vecteur social que peuvent représenter certains services de proximité. Nous sommes en droit de nous demander si ces sorties seraient aussi fréquentes dans un restaurant situé en dehors du village. Nicole achète également des plats à emporter au restaurant, depuis que ce service a été mis en place, pendant la période de la crise du covid-19.

En règle plus générale, les habitants semblent aller chez le coiffeur, sauf Sylvie qui explique avoir du mal à changer de son ancienne coiffeuse. Les services fréquemment utilisés, d'après les répondants, sont aussi la pédicure et le fleuriste.



# QUESTION DE RECHERCHE

## 3. ANALYSE DU MASTER PLAN

Aucune des personnes interrogées ne semble être particulièrement demandeuse de plus de services ou commerces de proximité. Il est important également de rappeler que les interviewés ont tous un véhicule personnel qu'ils utilisent, leur perception pourrait donc changer une fois qu'ils ne seront plus capables de conduire. A ce sujet, Claude estime que les services seraient suffisants pour vivre au sein du village senior, à l'exception de l'absence d'un médecin et d'un magasin de vêtements pour hommes. Sylvie, elle ne semble pas d'accord et estime qu'il serait difficile de vivre sans voiture. « *Quand on est seul et plus âgé, ce n'est pas assez, je pense, surtout sans voiture.* ». Précédemment, nous définissions la proximité à 500 m autour du domicile. On se rend compte que cette proximité, en fonction de la manière dont les personnes se véhiculent, pourrait, en réalité, être perçue de façon subjective entre différents sujets.

Bien qu'aucun équipement spécifique pour les animaux ne soit prévu, le village offre un cadre accueillant pour eux. Les promenades le long du lac et de la rivière sont particulièrement plaisantes, d'autant plus que le chemin a récemment été rénové, facilitant ainsi l'accès et la marche.

Nous notons également que le CPAS est installé à environ 300 mètres de l'entrée du village senior. Il propose différents services, dont certains destinés aux seniors. On peut, par exemple, citer des cours d'informatique pour seniors, un système de livraison de repas à domicile, un taxi social, des titres-services, etc. Le CPAS explique également avoir mis en place un service de télévigilance (Senior Focus — Messancy - Administration Communale, n.d.). Les personnes âgées qui ont participé à notre enquête n'ont pas mentionné ces services, à l'exception de Nicole. S'ils n'en ont pas parlé, serait-ce parce qu'ils ne sont pas au courant et que la commune ne les mettrait pas assez en avant auprès des principaux intéressés ?

Il y a une certaine lucidité de la part des répondants à l'enquête concernant la viabilité potentielle de commerces qui s'implanteraient dans le village senior et seraient exclusivement dédiés à ses habitants. Claude, Michel et Christine nourrissent ainsi la réflexion que le village est trop petit pour que des services de ce type soient rentables pour leur initiateur, et ce, compte tenu du nombre réduit d'habitants le peuplant. Une constatation similaire était d'ailleurs faite par Claude qui comprenait qu'aucune barrière n'ait été installée à l'entrée du village, avec un garde, alors qu'il en fut question à une époque.

A propos de cette même barrière, nous pouvons également faire une autre observation en termes de proximité et accessibilité. « *Ce qu'ils voulaient au début, c'était mettre une barrière à l'entrée, mais les gens n'étaient pas d'accord car on ne pouvait donner que deux numéros de*



# QUESTION DE RECHERHCE

## 3. ANALYSE DU MASTER PLAN

*plaque... Donc ça a été abandonné.* » [Michel, habitant]. Cette option n'était pas dans l'intérêt des habitants, étant donné que la plupart d'entre eux possèdent une, et parfois deux voitures. De plus, plusieurs membres de leur famille leur rendent visite en voiture, certains reçoivent des soins à domicile et autres aides diverses, et des services de livraison à domicile sont également proposés par des commerçants de la région. Toutes ces personnes utilisant des véhicules pour se déplacer, si le village avait été clos, l'accès direct aux maisons aurait été restreint. Cette approche aurait donc privé les habitants de certains services qu'ils utilisent et apprécient.

Ces services en question sont, notamment, le maraîcher et le marchand d'œufs itinérants qui passent dans le village une fois par semaine et qui sont appréciés par de nombreux habitants. En effet, 4 des 5 personnes interrogées nous ont expliqué faire régulièrement appel à ces services de livraison à domicile. En revanche, *Bofrost*, une marque d'aliments surgelés, passe également parfois dans la rue, mais les habitants estiment que cela coûte moins cher de se rendre eux-mêmes au magasin. De nouveau, la proximité et l'accessibilité simplifiée aux services semblent avoir un prix conséquent, qui refroidit certains seniors à en faire usage.

Nous observons finalement que si l'offre, en termes de commerces de proximité au village senior de Messancy, semble large, et couvrir une majorité des services nécessaires à la vie quotidienne, les habitants ne semblent pas en avoir un plein usage. Il n'en demeure pas moins, qu'ils en sont satisfaits, et n'apparaissent pas spécialement demandeurs d'autres services. Nous déduisons, cependant, que si la proximité est appréciée et contribue à influencer les personnes âgées dans le choix de leurs commerçants, les habitudes et un prix raisonnable restent les deux facteurs décisionnels prépondérants, dans le cas analysé.

Richesse  
des lieux  
de rencontre

Comme exposé dans la partie « *village senior* », ce type d'habitat prône la création d'une vie collective, vecteur de liens sociaux. Cet élément a donc fait l'objet d'une réflexion de la part de l'architecte lors de la conception du village de Messancy. Il explique : « *Nous, on espérait une vie commune puisqu'on leur donnait des locaux communs à partager. Dans le bâtiment collectif, il y avait même une salle commune prévue, mais ça n'a jamais été réalisé. Donc la vie collective, s'ils ne se la créent pas eux-mêmes, on ne l'organise pas pour eux. Cela doit venir de leur propre initiative. On a juste créé une infrastructure comme le restaurant pour qu'elle profite à la collectivité, mais il n'y avait rien qui était organisé* ».

Nous comprenons donc que si cette dimension a été envisagée lors





# QUESTION DE RECHERHCE

## 3. ANALYSE DU MASTER PLAN

de la réalisation des plans du village, il a toujours été considéré, à Messancy, que les initiatives devaient venir des habitants ou des gérants d'établissements privés. Cependant, pour les raisons évoquées précédemment liées au refus de certains seniors à financer ou à leur désintérêt de disposer d'espaces collectifs, ceux-ci n'ont jamais vu le jour. Cela peut s'expliquer par les différences d'âge, d'aspirations, certains ayant toujours une vie sociale active ailleurs, ou encore de moyens financiers, qui peuvent exister au sein du village senior. À nouveau, les personnes âgées représentent un ensemble des profils bien différents.

Malgré tout, plusieurs habitants nous ont expliqué que certaines initiatives privées avaient vu le jour, ponctuellement, depuis une vingtaine d'années. Nicole explique qu'une fête des voisins avait été organisée à la pêche, une année, et que la moitié du village s'y était rendue. Elle explique également, qu'à un moment, un voisin luxembourgeois avait pris différentes initiatives à destination de la vie commune. Elle évoque, notamment, des voyages collectifs et des soirées organisées à la buvette du club de foot. Malheureusement, selon elle, ces événements n'existent plus, chose qu'elle regrette. « *Si demain, ils réorganisaient des verres entre voisins ou bien des voyages, j'irais encore !* » s'exclame-t-elle.

Michel et Christine, quant à eux, expliquent qu'une année, un voisin avait organisé une soirée italienne. Pour 10€ par personne, il proposait de cuisiner pour tout le monde et offrait un verre de vin, le reste des consommations de boissons, étant à la charge de chacun. S'ils expliquent avoir personnellement beaucoup apprécié cet événement, ils regrettent que celui-ci n'ait pas été répété. En effet, certains voisins avaient critiqué l'initiative, notamment en raison de son prix jugé trop élevé. Cela avait alors découragé le voisin en question à réitérer l'expérience et d'autres à se lancer dans l'organisation d'événements conviviaux. Le couple note également que les gens vont et viennent et qu'une partie non négligeable d'entre eux décèdent. Cela ne facilite donc pas, selon eux, une continuité dans le maintien des relations ou dans la construction d'une vie sociale « formelle ».

Claude note, quant à lui, que concernant l'organisation d'événements, les gens sont individualistes. A une époque, il a essayé de mettre en place un système de co-voiturage au sein du village en achetant un bus, qu'il aurait conduit, pour en faire profiter les gens du village. Il n'a jamais été donné suite à cette idée, ce qui l'a quelque peu découragé, lui aussi.

Ces exemples semblent montrer que les initiatives privées sont parfois dures à répéter et que leur réussite et leur pérennisation dans le temps dépendent beaucoup des personnes y prenant part.



# QUESTION DE RECHERCHE

## 3. ANALYSE DU MASTER PLAN

Si les habitants interrogés, notamment ceux de longue date, semblent regretter que ces événements n'aient plus lieu, tous les répondants semblent s'accommoder de l'intensité de la vie sociale et conviviale qui règne actuellement dans le village senior, notamment en se contentant de la richesse des partages informels.

En effet, nous nous sommes rendus compte qu'une grande partie des échanges entre habitants se faisait finalement en direct, de manière spontanée et souvent en petits groupes.

Claude, par exemple, semble partager beaucoup de moments avec ses voisins. « *Je vais presque tous les jours dire bonjour à mes voisines.* », dit-il. La dimension sociale semble malgré tout être une composante importante de la vie de Claude, spécialement depuis le départ de sa femme en maison de repos. Il explique aller régulièrement au restaurant avec des gens du village, lieu créateur de liens sociaux. Malgré tout, la majorité de ses interactions sociales ont lieu dans la rue, de façon informelle. Ils discutent dans la rue, se croisent en se promenant autour du lac et plus occasionnellement, s'invitent les uns chez les autres pour le café. Claude ajoute d'ailleurs, avec fierté, que beaucoup de ses voisins l'appellent le « Chef du village », pour son côté rassurant et qu'il a été renseigné par beaucoup d'habitants comme étant leur contact d'urgence. Il lui arrive également fréquemment de rendre service en conduisant ses voisins ou voisines chez le docteur ou à l'hôpital.

Brigitte a confirmé les propos de Claude en ce qui concerne les rencontres informelles se déroulant dans l'espace public, mais aussi dans les lieux de collectivité comme le hall omnisport. Elle apprécie le fait de connaître tous ses voisins, permis par le regroupement dense d'habitations au même endroit. Certaines rencontres seraient aussi favorisées par le fait d'avoir des animaux de compagnie, car ceux-ci permettent d'engager la conversation. Idem avec les petits-enfants, qui viennent rendre visite à leurs grands-parents. Elle ajoute également avoir pris part à certains barbecues, du moins avant la crise covid, mais toujours en petits groupes malgré tout. Elle entretient des liens spécialement proches avec une voisine en particulier. A la question de savoir si une vie commune ou des espaces plus formels à investir lui manquent, elle répond finalement : « *Non, ça ne me manque pas. Je sais où chacun habite, si j'ai envie de les voir ou de leur parler, je n'ai qu'à aller sonner chez eux.* »

Nicole, pour qui la dimension sociale était très importante au moment de son emménagement, relève qu'aucun lieu formel dédié aux résidents n'existe au sein du village, pour faire des rencontres. Toutefois, le restaurant est son lieu privilégié pour sociabiliser avec les habitants



# QUESTION DE RECHERHCE

## 3. ANALYSE DU MASTER PLAN

du village senior, comme les extérieurs. Elle note également que les amitiés au sein du village se lient principalement par petits clans. Cela est conditionné, selon elle, par la localisation des maisons. Elle ajoute, pour sa part, être particulièrement proche de ses voisins directes. Elle estime que les voisins veillent sur eux, entre eux, et évoque une « surveillance bienveillante ».

Pour Sylvie, la vie sociale se passe surtout dans l'espace public, lors de promenades. Elle constate : « Les balades avec les animaux ou les petits-enfants, ça crée des liens... ». Elle insiste cependant sur le fait qu'elle aime son intimité qu'elle retrouve dans son logement et être tranquille cette sphère privée quand elle rentre du boulot. Nous notons ici que puisqu'elle travaille encore, sa perception du besoin de vie sociale avec ses voisins pourrait être différente de celle de personnes retraitées. Elle termine par dire que si elle s'entend bien avec beaucoup de voisins, elle n'entretient des affinités qu'avec une seule en particulier, dont l'âge est proche du sien.

Enfin, Michel et Christine ajoutent : « *On envoie des cartes de vœux à quelques-uns des habitants avec qui on s'entend bien et vice versa* ». Ils partagent également, au sein de leurs maisons respectives, des moments de convivialité autour de repas ou de matchs de foot avec quelques voisins. Néanmoins, ces échanges se sont raréfiés car les résidents quittent le village senior pour diverses raisons comme l'inadaptation du logement ou le décès, ce qui interrompt les liens sociaux avec les quelques personnes avec lesquelles ils avaient tissé de véritables amitiés. Les rencontres deviennent donc, avec le temps, plus informelles dans les lieux publics et moins dans la sphère privée. Michel et Christine ne s'estiment pas en manque de contacts mais avouent qu'ils auraient été heureux de pouvoir prendre part à plus d'évènements organisés pour les résidents du village senior, ou d'avoir un lieu qui leur est spécifiquement dédié.

Certains répondants nous ont expliqué que quelques voisins prennent à peine le temps de les saluer lorsqu'ils les croisent ou ne sortent que très rarement de chez eux. Si les personnes interrogées semblent tomber d'accord sur le plaisir qu'ils retirent de la vie informelle et conviviale, cela n'est peut-être pas un désir universel. Cela paraît donc être subjectif en fonction de la personnalité de chacun.

Nous concluons, sur base de ces différents éléments, que la vie sociale du village passe principalement, voire exclusivement, par des initiatives informelles dans l'espace public, par petits groupes et spontanées. Si cela ne diffère pas réellement de quartiers plus classiques, nous déduisons tout de même que le fait d'être entourés



# QUESTION DE RECHERCHE

## 3. ANALYSE DU MASTER PLAN

de gens de la même génération, donne un sentiment de confiance aux répondants, qui semblent enclins à aller à la rencontre de l'autre, et ouverts aux partages de moments, d'entraide. Ayant sans doute de préoccupations et centres d'intérêts communs, du moins peut-être plus nombreux de manière intragénérationnelle qu'intergénérationnelle, cela favoriserait l'empathie, l'entraide et l'envie d'être ensemble.

En parallèle à cette vie sociale propre et interne au village senior, nous nous sommes également posé la question d'une possible vie collective en dehors du cadre de celui-ci. L'implantation du village senior proche de divers lieux de loisirs se prête bien à la création d'une potentielle vie collective. Nous avons recensé les lieux suivants : la pêche, les clubs de football et de tennis, le lac, la plaine de jeux, le hall omnisport, les chemins de promenade et le dressage pour chien. Les répondants nous ont ainsi expliqué que certains moments de rencontre avaient lieu en dehors du village, à l'occasion de divers événements ou de simples balades.

En termes d'initiatives, plusieurs répondants nous ont assuré que la commune de Messancy organisait différents événements. Ceux-ci ne sont pas destinés exclusivement aux habitants du village senior, mais rien ne les empêche d'y prendre part. Certains ciblent d'ailleurs un public de personnes âgées.

Un mercredi par mois, sont ainsi organisés les « 3x20 », dans le hall omnisport de la commune. Ils proposent aux seniors d'y jouer aux cartes, au bingo, etc. A intervalles réguliers, dans la même enceinte, la commune organise également des cours de danse ou des jeux pour enfants. Les clubs de sport sont, en général, un bon moyen de faire des rencontres selon le maître d'ouvrage qui raconte que les sportifs (plus jeunes) sont notamment en contact avec les bénévoles des clubs (parfois plus âgés).

Le club de pêche du lac est également un lieu privilégié de rencontres. En effet, Brigitte nous a expliqué, qu'une fois par an, une fête annuelle y était organisée, tant pour les résidents du village senior que pour les citoyens de Messancy. Depuis la crise du covid, cet événement n'a cependant plus été mis en place. Claude, lui, participe à la vie collective de Messancy en ouvrant, par exemple, la pêche chaque matin et en arrosant les plantes. Cela lui permet de tisser des liens avec des gens extérieurs au village senior et intergénérationnels. Si cela lui tient à cœur, ce n'est pas le cas de Michel et Christine, qui n'ont pas particulièrement envie de se mélanger avec des gens plus jeunes du village.

Enfin, le dernier lieu de rencontre privilégié est un lieu plus informel,





# QUESTION DE RECHERCHE

## 3. ANALYSE DU MASTER PLAN

à savoir, les chemins de promenade, notamment au bord du lac et de la rivière. Ceux-ci sont l'occasion de croiser d'autres personnes avec leurs animaux et leurs enfants. Les rencontres se font de façon spontanée entre seniors mais également avec les générations plus jeunes. Brigitte ajoute qu'il lui arrive de se rendre à la plaine de jeux avec ses petits-enfants, ce qui est une occasion pour elle de faire des rencontres de tous âges. Certains auteurs ont expliqué que ces relations intergénérationnelles sont bénéfiques, tant pour les seniors que pour les plus jeunes (Delepierre, 2020).

En récoltant ces différents témoignages concernant la vie collective en dehors du village senior, nous comprenons que les initiatives, privées ou communales, sont plus nombreuses, et que cela permet de créer du lien social, de rester actif ou de participer à la vie collective. Cependant, une part importante de la vie sociale reste informelle et se passe sur les chemins de promenade. De plus, nous observons que tandis que la plupart des seniors interrogés apprécient la dimension intergénérationnelle du quartier, d'autres ne lui accordent pas d'importance, étant déjà liés à différentes générations au sein de leur famille.

Nous avons constaté que l'opportunité de vivre une vie sociale riche et engagée dans la collectivité est bien présente dans le quartier. Cependant, les habitants rencontrés semblent se contenter de contacts informels nombreux et fréquents et de quelques amitiés qu'ils se sont faites au sein du village senior. Il ne sont pas spécialement demandeurs de plus d'activités organisées formellement, sans pour autant s'y opposer.

Nous notons que la vie sociale organisée dans le village senior évolue constamment. D'une part, comme l'expliquent Michel et Christine, par le fait que les habitants changent souvent (principalement pour un déménagement vers une structure médicalisée ou décès), et d'autre part, car certaines personnes âgées sont méfiantes ou commencent à avoir des difficultés à se déplacer, sortant ainsi moins souvent de chez elles.

Les participants reconnaissent également la difficulté de rendre viables les initiatives spécifiquement destinées aux résidents du village senior, en raison de la taille restreinte de ce public cible. Cela justifie la réticence des commerçants et prestataires de services à mettre en place des activités, qui sont souvent coûteuses et qui ne parviennent pas à attirer suffisamment de participants en même temps. Claude nous dit à ce sujet : « *Il faudrait un village plus grand. C'est comme pour la barrière et le garde, c'est trop petit ici pour le financer.* ». Nous rappelons qu'il s'agit bien d'une analyse propre au village senior de Messancy. Il existe évidemment des villages conçus et fonctionnant différemment. Madoré



# QUESTION DE RECHERCHE

## 3. ANALYSE DU MASTER PLAN

(2012) explique ainsi qu'à Biscarosse, en France, un ensemble de 40 maisons de plain-pied pour seniors autonomes existe et offre des infrastructures de loisirs (piscine, club-house, animations, etc.).

On remarque aussi que les services et les activités sociales organisées ne sont pas forcément un facteur de décision d'intégration principal chez les seniors interrogés. Sylvie explique, par exemple : « Moi, c'est surtout la cellule de la maison qui m'a plu. Enfin, le lac aussi, mais surtout la maison. ». Nous notons également que la vie sociale se manifeste aussi par une certaine bienveillance et sécurité ressentie entre voisins. Les répondants nous ont expliqué veiller les uns sur les autres, s'entraider pour les courses, etc.

### 3.5. CONCLUSION

L'examen approfondi du master plan du village senior de Messancy révèle un réseau complexe de dynamiques sociales et d'interactions, entre individus, et avec leur environnement. Celles-ci sont rendues possibles par l'aménagement d'une vaste zone de loisirs, créatrice de lien social, à proximité du village senior. Les initiatives, qu'elles proviennent de la sphère communale ou du secteur privé, sont relativement rares. Les infrastructures adjacentes, ainsi que le bâtiment collectif du village senior ouvert au public, permettent de riches échanges intergénérationnels, pour lesquels l'intérêt des résidents varie. Cette conception limite cependant l'effet de ghettoïsation au sein du village senior.

Lors du choix de venir habiter ou non le village, la proximité et la disponibilité de services ou d'activités collectives ne se profilent pas comme un critère de décision primordial. Les commerces installés au sein du village senior et dans Messancy, bien qu'actuellement jugés suffisants pour les besoins quotidiens, ne captent pas pleinement les résidents qui préfèrent déplacer leurs achats pour des raisons d'habitudes et de coûts moins élevés. Néanmoins, cela pourrait évoluer si la marche se substituait à la voiture comme moyen de mobilité privilégié. Cette proximité de services pourrait alors s'avérer indispensable. De plus, si l'offre médicale proche est diversifiée, elle peine à répondre à l'ensemble de la demande des résidents en volume, et les médecins ne semblent plus accepter de nouveaux patients. Certains habitants se voient donc obligés de se déplacer hors de Messancy pour être soignés.

Cela amène donc à la réflexion sur la qualité de l'espace public pour laquelle l'adaptabilité aux personnes âgées est primordiale, afin de favoriser la conservation de l'autonomie et rendre possible l'accès aux commerces, services et lieux de partage social en toute sécurité. La



# QUESTION DE RECHERHCE

## 3. ANALYSE DU MASTER PLAN

notion d'accessibilité n'a de sens qu'à la condition que la proximité et l'adaptabilité co-existent. Dans le cas de Messancy, nous observons que les abords du village senior se conforment mieux à ces critères que l'espace interne de ce dernier. Ce constat paraît partiellement compensé par un cadre environnant que les habitants interrogés trouvent agréable. Salcedo et al. (2016) affirment, à ce sujet, que la qualité et la conception de l'environnement bâti ont une incidence sur son utilisation et sa fréquence, ainsi que sur les aspects psychologiques, sociaux et physiques des utilisateurs.

Nous notons enfin, en termes d'implantation des logements, que la densité des habitations semble générer un manque d'aération de l'espace, ce qui impacte négativement l'intimité de certains habitants mais leur offre, en revanche, un sentiment de sécurité. Autre symptôme de cette proximité : aucun espace public n'a été pensé entre la voirie et les habitations privées. Un tel endroit aurait été propice à la plantation d'arbres ou à d'autres aménagements susceptibles d'améliorer la qualité de l'environnement global.

L'ensemble de ces éléments souligne à quel point la localisation d'un village senior dans le territoire, et de sa qualité spatiale adaptée aux personnes âgées sont importantes. De plus, l'implantation des infrastructures publiques, collectives et privées, joue un rôle majeur sur le développement des liens sociaux. Après l'analyse du master plan, Messancy semble répondre à ces enjeux, mais reste perfectible en termes de sécurité et d'accessibilité des piétons au sein même du village senior.

	Typologie V2	Typologie V1	Typologie VA
<b>Surface du logement (sans garage)</b>	+/- 94m <sup>2</sup>	+/- 82m <sup>2</sup>	+/- 62,7m <sup>2</sup>
<b>Surface du garage</b>	+/- 20m <sup>2</sup>	+/- 20m <sup>2</sup>	+/- 20m <sup>2</sup>
<b>Nombre de pièces (sans garage)</b>	7 (6 Sans garage)	6	4 (ou 5)
<b>Pièces</b>	Hall Séjour Cuisine Chambre 2 personnes Chambre 1 personne Salle de bain Rangements (n'existe pas quand garage)	Hall Séjour Cuisine Chambre Salle de bain Buanderie	Hall Séjour Chambre Salle de bain (local poubelle)

Fig. 22 - Composantes des différentes typologies

Nom des interviewés	Type de logement	Nombre réel de chambres	Achat/location	Année d'emménagement
<b>Christine &amp; Michel</b>	Type V2 + garage	2 chambres	Achat, premiers propriétaires	2006
<b>Brigitte</b>	Type VA	2 chambres	Achat, seconde propriétaire	2015
<b>Claude</b>	Type V2 + garage	1 chambre	Achat, premier propriétaire	2006
<b>Nicole</b>	Type V1 + garage	2 chambres	Achat, première propriétaire	2002
<b>Sylvie</b>	Type V1 + garage	1 chambre	Achat, seconde propriétaire	2021

Fig. 23 - Types de logement par habitant interrogé

# QUESTION DE RECHERHCE

## 4. ANALYSE DE L'HABITAT

Nous avons choisi d'aborder dans cette partie les "qualités architecturales" des habitations, leur "accessibilité" ainsi que leur "adaptabilité" en lien avec les éléments évoqués par les habitants lors des entretiens, ainsi qu'avec les éléments que nous avons relevés et jugés intéressants dans le cadre de cette recherche. Nous avons délibérément décidé de ne pas aborder l'analyse des logements du point de vue "médical", souvent associé aux personnes âgées, ni sous l'angle des personnes à mobilité réduite (PMR) (bien qu'elles seront occasionnellement mentionnées) étant donné l'abondance d'ouvrages déjà consacrés à ces sujets. De plus, du fait que le village senior accorde une grande importance à l'autonomie et à la validité physique des résidents, il nous semblait plus approprié d'examiner d'autres éléments qui revêtent une importance particulière pour les personnes âgées que nous avons rencontrées.

Le calque de départ, concernant les logements, était « *des maisons individuelles en construction traditionnelle, sans cave, sans étage et dont la surface allait d'environ 80m<sup>2</sup> à 100m<sup>2</sup> habitables, avec une option de garage, et une surface de jardin en moyenne de 100m<sup>2</sup>* » [Brion E., Maître d'ouvrage]. « On s'est beaucoup basé sur des dimensions d'appartement type » [Spoidenne J., Architecte]. En effet, comme nous l'avons vu précédemment, la raison principale qui a poussé les seniors à déménager est très souvent la volonté d'avoir un logement aux dimensions plus petites que leur habitat précédent. En réponse à cela, l'architecte et le maître d'ouvrage ont développé des typologies avec des pièces respectant, selon eux, les dimensions minimales des logements traditionnels ainsi que des dimensions standard minimales.

Pour définir ces typologies, ils se sont demandés quel profil les futurs habitants pourraient avoir. Ils ont donc pensé à des personnes avec des moyens financiers différents, des personnes seules, des couples, avec potentiellement des petits-enfants qui pourraient venir dormir à la maison etc.

À partir de ce constat, ils ont établi trois grandes typologies de base : VA, V1 et V2 (les détails se trouvent dans le tableau ci-dessus), avec option garage. Cependant, il existe certaines variantes à ces typologies, celles-ci devant s'adapter au terrain, à l'espace disponible, à la déclivité, à la morphologie de la parcelle etc.

### 4.1 QUALITÉS ARCHITECTURALES

Habitat  
réduit

Il est fréquent d'entendre que les personnes âgées désirent un logement de taille réduite, mieux adapté à leurs besoins, et doté d'un jardin aux dimensions restreintes. Tous les seniors que nous avons interrogés partagent cet avis.





# QUESTION DE RECHERCHE

## 4. ANALYSE DE L'HABITAT

Michel et Christine expliquent que « *quand on a des enfants, on prend une grande maison, avec des grandes chambres, puis ils s'en vont et on se retrouve avec une grande maison à chauffer et à entretenir.* ».

En ce qui concerne le logement, en plus de la simplicité d'accès, tous les habitants évoquent la question de l'entretien, qui est nettement facilitée dans une maison plus petite. « *Le ménage est plus vite fait !* » [Michel, habitant]. De plus, suite à ses problèmes physiques de santé, Michel n'est plus en capacité de tondre un grand jardin, de tailler les haies etc. Le couple exprime une grande satisfaction à l'égard de leur petite parcelle de jardin, qu'ils prennent plaisir à entretenir ensemble. Brigitte, tout aussi satisfaite des dimensions de son espace vert extérieur, exprime cependant qu'elle aurait préféré qu'il soit plus plat afin de simplifier son entretien et son accessibilité. Bien qu'elle prenne soin de son extérieur elle-même, elle sollicite parfois l'aide de son fils pour les tâches plus complexes. Seule Nicole a récemment engagé quelqu'un pour s'occuper de son jardin, qui s'avère être, en effet, plus grand que celui des autres.

À la lumière de ces éléments, nous comprenons que les dimensions réduites du logement et de l'espace extérieur offrent divers avantages tels que la facilité d'entretien et d'accès. De plus, cela permet des économies financières, car les habitants réduisent leurs dépenses de chauffage et d'éventuelles aides ménagères en pouvant effectuer les tâches eux-mêmes. Ils économisent également du temps qu'ils peuvent consacrer à d'autres activités, comme leurs loisirs, et de l'énergie qu'ils n'auraient pas nécessairement pour entretenir des grands espaces.

### Matériaux

Les choix de matériaux qui ont été opérés sont « des murs thermaux, donc à l'ancienne, un bloc porteur intérieur, un isolant, un vide, une brique de parement. Tout le village est en « béton x », qui n'existe plus aujourd'hui, et qui était destiné à rester apparent. Tout était gris clair, ce qui fait que le village a bien vieilli » [Spoidenne J., Architecte]. Certaines maisons type V2 ont également un parement bois sur la partie extrudée. Il est vrai que lorsque nous nous baladons dans le village, les briques des maisons semblent encore toutes en très bon état et restées dans leur couleur d'origine, même après 20 ans. Les joints entre les briques semblent également en bon état. Les châssis des maisons sont des doubles vitrages et en PVC bicolores : rouge, vert, gris anthracite ou bleu foncé du côté extérieur et blanc du côté intérieur.

### Isolation

L'isolation thermique varie d'une maison à l'autre, selon les informations fournies par les agences immobilières, en charge de la vente des biens. Cela sous-entend qu'il est possible d'adapter la maison



# QUESTION DE RECHERCHE

## 4. ANALYSE DE L'HABITAT

pour garantir un confort thermique optimal. Nous verrons au point suivant « adaptabilité » la manière dont les habitants ont construit leur confort.

Nous avons questionné les habitants au sujet de la qualité de l'isolation thermique, tant en période de grand froid, que de fortes chaleurs. Les avis divergent. Nous remarquons que les résidents de logements ayant la même orientation et une disposition intérieure similaire expriment des ressentis contrastés. Cette diversité suggère que chaque individu est influencé de manière spécifique par divers facteurs, ce qui rejoint les affirmations de certains chercheurs selon lesquels les personnes âgées forment une "population plurielle". Nicole et Sylvie soulignent qu'elles ressentent fort le froid en hiver, surtout au niveau des grandes baies vitrées. À nouveau, Sylvie ainsi que Michel et Christine trouvent qu'en été, il fait fort chaud à l'intérieur, « *surtout au salon* » [Sylvie, habitante]. Quant à Claude et Brigitte, ils trouvent tous deux que « *le logement est bien adapté aux périodes chaudes et froides* » [Claude, habitant].

L'isolation acoustique au sein des maisons, selon les habitants interviewés, semble bonne, sauf dans les types « studio », principalement au niveau des chambres qui sont côte à côte. Certains habitants soulignent le fait qu'avoir un garage entre les maisons peut aussi aider à se protéger des nuisances sonores de ses voisins. En effet, comme énoncé précédemment, certains seniors, dont Michel et Christine, émettaient des réserves à vivre en appartement pour diverses raisons, comme le fait d'avoir des voisins de tous côtés, ce qui engendre des nuisances sonores inévitables, même dans une résidence bien insonorisée. Il nous semble tout de même important de souligner que parmi les 46 lots du village senior, seuls 11 correspondent à des maisons quatre façades, impliquant ainsi que tous les autres disposent d'au moins un mur mitoyen.

Le double vitrage contre les bruits extérieurs est également apprécié par les habitants. Claude, Christine et Michel, qui habitent le long du chemin de fer, expliquent que le train est très silencieux et que les fenêtres fermées, le bruit est presque inexistant (bien qu'ils y soient également habitués). « *On entend quasiment plus. C'est des michelines électriques maintenant. Avant, c'était des diesels, ça faisait plus de bruit.* » « *Le calme, c'est très important pour nous.* » [Claude, habitant]. Le couple met également en évidence le fait que le train ralentit à cet endroit en raison de la proximité de la gare de Messancy, ce qui contribue aussi à réduire les nuisances sonores. De plus, ils notent que durant la nuit, aucun train ne circule sur la voie. Cependant, ils ont exprimé leur hésitation initiale quant à vivre à proximité du train, pour les éventuelles nuisances sonores mais également pour la peur des vibrations. Ayant constaté que c'était la dernière maison à deux chambres disponible, ils



# QUESTION DE RECHERCHE

## 4. ANALYSE DE L'HABITAT

ont finalement choisi de l'acheter, ce critère prévalant sur les éventuelles perturbations liées à la proximité du train.

### Orientation

Les logements n'ont pas été pensés selon les « bonnes pratiques » de localisation des pièces suivant l'orientation du soleil. L'architecte a dû s'adapter au terrain qui offre, pour tous les logements (sauf exception), une orientation Est-Ouest, avec, soit le soleil sur son espace privé extérieur le matin, soit le soir. « *C'est pas le top mais, c'est pas trop mal non plus.* » [Spoidenne J., Architecte]. De plus, l'architecte souligne le fait que les maisons sont toutes de plain-pied, ce qui permet aux jardins exposés à l'Est, un temps d'ensoleillement plus long, spécialement en été. Certains habitants vont dans ce sens en affirmant que « *L'orientation est bonne, j'ai le soleil le matin et l'après-midi* » [Claude, habitant], « *Derrière, j'ai le soleil l'après-midi aussi en été* » [Brigitte, habitante].

À l'unanimité, ils apprécient tous les nombreuses grandes baies vitrées car elles apportent beaucoup de lumière au sein des logements et créent une connexion intérieur-extérieur. Cependant, Brigitte relève que ce n'est pas vraiment pratique à entretenir et fait appel à son fils pour les nettoyer. Nicole affectionne particulièrement ses baies vitrées parce « qu'on voit à l'extérieur, je regarde la vue, c'est beau et je n'étouffe pas. J'ai une belle vue. J'aime aussi beaucoup la clarté de ma maison. » [Nicole, habitante].

### 4.2. ACCESSIBILITÉ

### Sécurité

Comme nous l'avons vu, la sécurité serait un besoin qui s'intensifie avec le temps, les personnes âgées attachant une importance croissante à ce sentiment de protection (Riom et al., 2015). Ce sentiment peut se construire de différentes manières par exemple, par l'architecture, la technologie, ou encore, par un entourage proche.

Selon Parmentier (2020, p.176), président de l'association SOLIHA<sup>1</sup>, « *La première fonctionnalité d'un logement est de pouvoir y entrer et en sortir facilement. Or, ces modalités d'accès peuvent être considérées très différemment en fonction de son état de santé.* ». Avec l'avancée en âge, des pertes d'équilibre peuvent arriver et conduire à une chute, événement qui, pour un tiers de la population française, âgée de plus de 65 ans et plus de la moitié des 85 ans, surviendrait une fois par an. La présence de marches au sein du logement et pour accéder aux espaces annexes (garage, cave, jardin, local poubelle, etc.), l'encombrement du passage, les objets sur le sol et bien d'autres, sont autant de facteurs qui augmentent le risque de chute (Parmentier, 2020).

<sup>1</sup> Le mouvement SOLIHA, Solidaires pour l'habitat, est « le » spécialiste associatif français de la rénovation solidaire de l'habitat privé et le premier acteur de l'adaptation du logement en France. <https://soliha.fr/le-mouvement/>



# QUESTION DE RECHERCHE

## 4. ANALYSE DE L'HABITAT

Le premier élément architectural, constaté dans les habitations du village senior et qui renforce ce sentiment de sécurité, est la conception de plain-pied. En effet, la disposition de toutes les commodités au même niveau facilite les déplacements, réduisant ainsi les risques de chute qui peuvent s'avérer plus élevés en présence d'escaliers. Les interviewés, bien que ça ne soit pas toujours la première motivation pour choisir le village senior, sont unanimes quant aux avantages du plain-pied, qui les satisfait pleinement. Suite à un accident survenu dans son précédent logement, Michel souhaitait désormais un habitat où toutes les commodités seraient situées au même niveau. Ainsi, il cherchait soit un appartement, soit une maison de ce type. Cet accident a fait prendre conscience au couple qu'à l'avenir, ils seraient sans doute confrontés à des problèmes de mobilité. *« On ne saura plus marcher ou on aura des problèmes... En plus on vivait dans une grande maison où il y avait trop d'étages. »* [Michel, habitant]. Claude, quant à lui, voulait impérativement quitter sa ville pour un logement plus sécurisé, tant au niveau de l'environnement extérieur, qu'au niveau de son habitation. En effet, sa femme, qui réside maintenant dans une maison de repos, avait des difficultés à se déplacer. *« Je voulais une maison de plain-pied pour ma femme, et une maison plus sécurisante. On devenait plus âgés donc c'était le bienvenu »* [Claude, habitant]. Nicole trouve particulièrement pratique l'absence d'escaliers, une caractéristique qui se démarque de sa résidence antérieure. *« Le fait que ce soit un plain-pied, c'est sécurisant (...) C'est parfait pour moi »* [Nicole, habitante].

Christine et Michel soulèvent l'avantage d'avoir tout de plain-pied, ce qui permet pour les PMR d'aller d'une pièce à l'autre, et de sortir du domicile sans aucun problème, sauf pour aller dans le jardin où *« il faudrait faire une petite rampe »*. En effet, toutes les portes du logement pour accéder à l'extérieur, excepté la porte d'entrée, ont un seuil surélevé, ce qui empêche une personne à mobilité réduite de sortir. De plus, cette marche peut s'avérer être dangereuse en augmentant le risque de chute, comme nous l'avons évoqué précédemment.

Dans le prospectus du village senior de Messancy [Annexe 7], il est stipulé que : *« toutes les portes intérieures des habitations permettent l'accès en chaise roulante »*. Les portes intérieures du logement sont toutes de 90 cm de large, ce qui permet effectivement le passage d'une chaise roulante. Cependant, d'autres critères sont également à prendre en compte pour affirmer qu'un logement est adapté aux normes PMR<sup>2</sup>. Pour ne citer qu'une de ces normes fondamentales, *« une aire de rotation plane de 150 cm devant et derrière chaque porte hors débâtement de porte »* (SPW - Infrasports, 2019, p.7). Après avoir analysé les plans, il est clair que les logements ne respectent pas cette norme.

<sup>2</sup> Pour plus d'informations concernant ces normes, nous vous invitons à consulter le document intitulé « Accessibilité Personnes à Mobilité Réduite » du SPW.





# QUESTION DE RECHERCHE

## 4. ANALYSE DE L'HABITAT

En effet, Messieurs Spoidenne et Brion, tous deux, affirment que ce n'était pas le sujet prioritaire car ils visaient des seniors autonomes et valides. Par ailleurs, Monsieur Brion ajoute que s'il fallait faire des modifications pour adapter le logement aux PMR, cela était quand même possible. Quant à Monsieur Spoidenne, ce dernier explique que si des PMR voulaient habiter au village senior de Messancy, c'était plus problématique. « *Le passage dans les couloirs et à travers les pièces est confortable, mais sans aire de retournement, ça n'est pas adapté aux personnes à mobilité réduite.* » [Spoidenne J., Architecte].

Visiteurs

Nous l'avons vu précédemment, tous les seniors interrogés ont des enfants et surtout, des petits enfants. Il est donc primordial pour la plupart d'entre eux d'avoir l'espace nécessaire pour les recevoir à la maison, et tout particulièrement, pour ceux qui gardent les petits-enfants régulièrement. Par conséquent, ils recherchaient une maison avec un espace suffisamment confortable pour accueillir leur famille et leurs amis dans les espaces communs, ainsi qu'un autre espace de nuit.

En ce qui concerne les zones de vie, les maisons offrent un espace suffisant pour y placer une table assez grande pour asseoir six à huit personnes confortablement. De plus, l'espace dédié au salon permet également d'accueillir aisément quatre à six personnes. Quant aux espaces de nuit, il est revenu régulièrement au cours des discussions que les seniors avaient choisi leur maison de manière à pouvoir loger leurs petits-enfants.

Par ailleurs, selon Christine, Michel et Nicole, les secondes chambres des type V2 sont de très petites dimensions pour accueillir une personne, plus ou moins régulièrement. En effet, la surface de celles-ci n'est que de 7m<sup>2</sup>. Toutefois, selon la SPW, « *la chambre à coucher pour une personne doit avoir une superficie habitable minimum de 8 m<sup>2</sup>, celle destinée à deux personnes doit avoir une superficie habitable minimum de 10 m<sup>2</sup>.* ». La seconde chambre ne répond donc pas aux normes wallonnes requises pour accueillir une personne à dormir, mais il est possible que ces normes aient évolué au cours des 20 dernières années. Nous explorerons dans la section dédiée à l'« adaptabilité », les stratégies que les résidents ont développées pour accueillir leur famille à loger. Nous verrons que tous ont des astuces bien différentes.

### 4.3. ADAPTABILITÉ

Dans cette partie de travail, nous explorons les différentes modifications apportées aux logements par les seniors interviewés. Bien que nous aurions voulu inclure des locataires dans notre analyse, il est



# QUESTION DE RECHERCHE

## 4. ANALYSE DE L'HABITAT

important de souligner que tous les participants sont propriétaires de leur maison, ce qui influence certainement les adaptations réalisées.

Les habitants ayant acheté leur maison avant ou lors de la construction du village senior, ont pu, selon l'état d'avancement des travaux, adapter l'intérieur à leurs besoins.

À ce sujet, l'acte de base stipule qu'il est autorisé « *de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure des locaux privatifs.* », « *de réunir deux ou plusieurs locaux privatifs.* », « *de clôturer ou de murer certaines parties privatives qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et des clôtures et de pouvoir ainsi les affecter à une autre destination* », et enfin que « *Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la destination de l'ensemble du lotissement.* » (Annexe 5).

L'architecte ajoute que la seule contrainte imposée aux habitants était qu'ils ne pouvaient pas effectuer de modifications extérieures nécessitant un permis d'urbanisme. Néanmoins, quelques petites exceptions ont eu lieu, telles que l'ajout d'un car-port ou des changements au niveau des revêtements de sol extérieurs.

À la question de savoir si les nombreuses modifications opérées par les habitants avaient été anticipées, Monsieur Spoidenne répond que « *Non, pas vraiment.* ». Cela nous laisse entrevoir les premiers signes de divergence entre l'espace conçu par l'architecte et le maître d'ouvrage, et l'espace réellement vécu par les habitants.

Par exemple, Nicole, la deuxième personne à avoir acheté une maison dans le village senior, a engagé de nombreuses discussions avec le maître d'ouvrage et l'entreprise de construction pour personnaliser sa maison selon ses préférences. Bien que cela lui ait permis d'adapter sa maison à ses besoins, elle précise que « *Ma maison m'a coûté beaucoup plus cher que le prix de base avec tous les aménagements que j'ai faits.* ». En effet, toutes les modifications opérées étaient aux frais de l'acheteur. Les matériaux et installations (cuisine, revêtements de sol, douche, etc.) proposés à la base étaient de « premier prix », selon Nicole.

L'accent mis sur les priorités semble davantage en faveur de la rentabilité financière plutôt que de la condition plus fragile des personnes âgées. La qualité de matériaux mieux adaptés à leurs besoins physiques pourrait faire la différence entre logement « classique » et un logement sécurisé et sécurisant (comme des revêtements de sol antidérapants, des douches à l'italienne adaptées, une isolation thermique efficace, particulièrement cruciale pour des individus plus vulnérables face aux températures extrêmes, etc.).

Les premiers propriétaires (Michel et Christine, Claude et Nicole) ont



# QUESTION DE RECHERCHE

## 4. ANALYSE DE L'HABITAT

bénéficié d'une grande liberté pour aménager leur intérieur lors de la phase de construction, en pouvant apporter des modifications aux plans, choisir les systèmes de chauffage, les matériaux, les palettes de couleurs etc. Pour les propriétaires ultérieurs (Brigitte et Sylvie), la disposition intérieure est restée inchangée depuis leur achat, hormis l'ajout d'une pièce annexe par Brigitte. Étant tous propriétaires de leur logement, ils jouissent de la même autonomie que n'importe quel autre propriétaire immobilier, avec la possibilité d'apporter des modifications sous réserve d'obtention d'un permis de construire si nécessaire. Dans cette partie de travail, il nous semble intéressant d'observer les modifications majeures apportées par les premiers propriétaires à leur logement lors de la construction des maisons et dans un second temps, les stratégies développées par tous pour construire leur confort au quotidien.

### Dimensions réduites

Nous l'avons vu, des dimensions réduites du logement offrent divers avantages. Cependant, le manque d'espaces de loisirs ou de rangements par exemple, peut aussi se faire ressentir chez certaines personnes. En effet, les habitants interrogés ont tous fait preuve d'ingéniosité pour tirer profit au maximum de l'espace de leur parcelle.

Le changement le plus conséquent est sans doute ce que nous avons observé chez Brigitte, qui vit dans une maison de deux chambres. Cependant, suite à notre analyse, nous avons constaté que la typologie originale était celle d'un studio (VA). Son logement ainsi que celui de sa voisine forment en réalité un ensemble de deux habitations de type studio, qui semblent avoir été modifiées lors de la phase de construction. Il est plausible que l'ancienne propriétaire possédait les deux logements, car certaines des modifications apportées à celui de Brigitte ont également eu un impact sur la configuration intérieure du logement voisin.

Brigitte, elle, n'a pas touché à la configuration intérieure de son habitation mais lui a ajouté une annexe. « *J'ai fait la véranda pour avoir une pièce qui me sert de bureau* » [Brigitte, habitante]. Ce nouvel espace lui permet également de ranger divers objets qu'elle n'a pu entreposer ailleurs, notamment ses nombreuses pelotes de laines, une de ses passions étant le tricot.

Dans le hall d'entrée, elle a ajouté un congélateur et des étagères derrière un rideau afin d'y placer des denrées alimentaires notamment. En effet, le type studio ne dispose que d'une kitchenette avec un espace de rangement limité.

Avoir suffisamment d'espace pour accueillir ses petits-enfants était d'une grande importance pour Brigitte. La pièce qui était à l'origine destinée à faire une seconde chambre a finalement été transformée



# QUESTION DE RECHERCHE

## 4. ANALYSE DE L'HABITAT

en salle de jeux. *« Je n'ai plus deux chambres à proprement parler. Mes petits-enfants dorment dans ma chambre quand ils viennent car ils préfèrent dormir près de moi »* [Brigitte, habitante]. Elle en a également profité pour y ranger d'autres affaires. *« Ma fille dit toujours que j'ai trop de trucs, mais c'est ma vie, c'est à moi, je vis ici, alors je fais ce que je veux. »* [Brigitte, habitante]. Nous comprenons que Brigitte éprouve un fort attachement envers ses affaires et qu'elle a préféré les garder au maximum en leur trouvant une place, au détriment d'un espace de vie épuré, qui semblerait pourtant plus approprié pour une personne âgée. Bien qu'il faille faire preuve d'un certain courage, le principe « un objet qui entre, un objet qui sort » serait une première étape pour transformer notre « musée » ou « entrepôt de stockage » en un espace dépourvu d'obstacles, synonymes de chute (Parmentier, 2020).

Nicole, venant d'une très grande maison, trouvait, au début, que son logement était trop petit. *« Au début, j'avais regardé celles de deux chambres mais la seconde chambre était toute petite, trop petit pour moi... C'est pour ça que j'ai pris celle d'une chambre et que j'ai modifié le garage. Mais ce à quoi je n'avais pas pensé, c'était de prendre 2 studios. Ça aurait fait deux fois 60 m<sup>2</sup>, donc 120 m<sup>2</sup> au total »*. *« J'ai dû abandonner beaucoup de choses et faire le tri dans mes affaires, mais ça ne m'a pas dérangée finalement. »* [Nicole, habitante]. En effet, son garage est devenu un espace polyvalent, combinant les rôles de chambre pour les petits-enfants, de bureau, de dressing, de salle de repassage et d'atelier de couture.

Michel et Christine, qui vivent dans une maison deux chambres, ne peuvent pas accueillir leurs quatre petits-enfants en même temps, *« c'est maximum deux malheureusement »*. Ils auraient aimé une pièce de plus pour en faire un bureau et salle de maquettes, la passion de Michel. La seconde petite chambre a été aménagée en dressing et dispose également d'un canapé-lit.

Pour maximiser l'espace de rangement, Michel a fixé une série de planches au mur dans le garage et dans les deux chambres. Il a également placé des planches sur l'isolation du grenier pour pouvoir y stocker les décorations de Noël. Ils soulignent tout de même que ce n'est pas très accessible et même dangereux de monter là-haut. Michel et Christine ont trouvé différentes astuces pour organiser leurs affaires. Pour l'instant, cela semble leur convenir mais qu'en sera-t-il pour l'avenir ? Parmentier (2020) souligne qu'il faut parfois remettre en question ses habitudes de rangement afin de les améliorer. Il atteste, par exemple, qu'une hauteur de rangement confortable se situe entre 0,40 m et 1,40 m, ce qui évite de se courber ou de se hisser sur la pointe des pieds et de lever les bras (Parmentier, 2020)<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Dans son ouvrage intitulé « Bien se loger pour mieux vieillir. S'y préparer activement. », cet auteur présente diverses approches pour aménager l'intérieur de son logement en vue d'accroître son confort et sa sécurité, facilitant ainsi le processus de vieillissement. Nous vous invitons vivement à le consulter.





# QUESTION DE RECHERCHE

## 4. ANALYSE DE L'HABITAT

En ce qui concerne Claude et Sylvie, tous deux n'ont qu'une chambre dans leur maison. Sylvie aurait bien voulu deux chambres pour accueillir sa petite fille de 15 mois. Elle n'a cependant pas eu le choix car au moment de l'achat de sa maison, c'était la seule en vente. *« Je suis venue voir trois, quatre fois, j'ai quand même beaucoup hésité mais après, je me suis dit qu'il y avait assez de place pour mettre un petit lit dans ma chambre. »* [Sylvie, habitante]. Elle ajoute qu'elle ne gare pas sa voiture dans son garage car elle s'en sert plutôt pour stocker des objets et pendre le linge. La pièce initialement pensée par l'architecte comme étant la buanderie, s'est transformée en bureau, bien qu'elle accueille également la machine à laver.

Claude, ou plus précisément sa femme, a décidé de transformer la seconde petite chambre de leur habitation en buanderie/garde-manger. Ainsi, lorsqu'ils logent leur petit-fils, ils installent un lit de camp dans le salon. Par conséquent, ici, il semble que la nécessité d'avoir un espace de couchage pour leur famille ne figurait pas parmi leurs priorités. Il est plausible que cela ait un lien avec leur ville natale, Evere, et que les visites familiales ne seraient donc qu'occasionnelles.

Nous pouvons, dès lors, établir un lien avec les personnes âgées définies par George comme étant une « population plurielle ». En effet, chaque individu exprime des besoins différents en fonction de facteurs tout aussi variés tels que, dans ce cas-ci par exemple, leur situation familiale, leurs origines, leurs priorités, leurs envies, etc.

Quant aux espaces extérieurs, il était prévu dans les plans de base une petite zone verte pour chacune des habitations. Lors de nos visites dans le village et chez les habitants, nous avons remarqué que cette zone de pelouse, aux dimensions déjà réduites, n'était plus fort présente, et parfois même, inexistante. En effet, les habitants ont pu choisir le revêtement extérieur de leur maison. Michel et Christine, Claude ainsi que Brigitte ont changé le revêtement extérieur pour un matériau en dur sur la presque totalité de leur espace, le but étant, selon eux, de faciliter l'entretien du jardin. Pour une personne âgée, il semble aussi qu'une terrasse à la surface plane et régulière soit plus sécurisante qu'un jardin, limitant ainsi les risques de chute par exemple. Les habitants ont trouvé d'autres moyens afin de garder un espace vert, en plantant notamment une haie, des fleurs, des buissons, etc.

Depuis la rue, notre observation a révélé la présence de nombreux abris de jardin érigés sur les parcelles, même si celles-ci étaient déjà de taille réduite. En plus d'augmenter les espaces de stockage de la maison lorsque la place vient à manquer, ils permettent d'avoir les outils entreposés à proximité de leur lieu d'utilisation. Ces abris occupent



# QUESTION DE RECHERCHE

## 4. ANALYSE DE L'HABITAT

beaucoup de place, c'est pourquoi certains habitants ont privilégié des malles extérieures.

À la vue de ces éléments, même si tous les habitants sont satisfaits d'avoir des logements plus petits par rapport à leur précédent, ils ont tout de même dû faire face à la nécessité de se séparer de certaines choses, ce qui peut parfois être difficile. De plus, ils ont tous dû faire preuve d'ingéniosité pour optimiser au maximum les espaces de rangement, peu nombreux dans les logements.

Facteurs  
climatiques

Comme nous l'avons vu précédemment, l'isolation thermique, tant en période de grand froid, que de fortes chaleurs, n'était pas toujours optimale. Nous allons voir quelles stratégies les habitants ont mises en place, afin de construire leur confort.

Le premier élément qui revient chez la plupart des interviewés est l'utilisation des volets électriques pour réguler la température intérieure, tant en hiver qu'en été. En effet, ces derniers ont notamment pour fonction de protéger de la lumière et peuvent agir comme isolation contre la chaleur ou le froid.

Tout d'abord, Christine, Michel et Nicole ont fait installer des volets électriques. Lorsque la température extérieure est trop élevée, ou trop basse, tous les descendent pour tenter de garder un climat confortable au sein du logement. Ces volets agissent dans ce cas comme isolant thermique. Néanmoins, cela n'est pas toujours suffisant.

Nicole a récemment fait installer une climatisation dans son salon, qui permet tant de refroidir que de réchauffer la pièce, lorsque les températures sont trop extrêmes. Nicole signale tout de même que l'installation de cet équipement a été motivé en grande partie par les préoccupations liées à la crise du gaz suite à la guerre en Ukraine, les maisons du village senior étant alimentées au gaz. De plus, elle ajoute que le but recherché par l'installation de volets n'était pas tant la protection contre la lumière, mais le renforcement de sa sécurité.

En ce qui concerne la lumière naturelle, Nicole a opté pour l'utilisation de portes intérieures en verre translucide dans les différentes pièces de sa maison. Cette décision a pour effet de rendre l'ensemble du logement beaucoup plus lumineux, en particulier dans le couloir de nuit qui ne possède pas de fenêtres, tout en préservant l'intimité au sein des différentes pièces.

À l'extérieur, elle a aussi fait construire une terrasse couverte par un toit en verre. Cela lui permet de conserver la lumière sur sa terrasse et une vue dégagée. Lorsque le soleil est trop agressif, elle peut ouvrir le



# QUESTION DE RECHERCHE

## 4. ANALYSE DE L'HABITAT

store électrique pour s'en protéger. Cette terrasse couverte lui donne l'opportunité de rester dehors même quand il pleut, elle qui aime particulièrement être à l'extérieur.

Michel et Christine, pour ces mêmes préoccupations liées à la crise énergétique, ont, quant à eux, fait installer un poêle à pellets dans la pièce de vie commune. « *Grâce à lui, on chauffe toute la maison, donc cet hiver, le gaz n'a jamais fonctionné dans les radiateurs.* » [Christine, habitante]. Pour que l'air chaud circule dans toute la maison, ils laissent les portes ouvertes.

Lorsqu'il fait trop chaud à l'extérieur, ils baissent leurs volets électriques et ouvrent le parasol à l'extérieur qui protège aussi les fenêtres des rayons du soleil.

Sylvie utilise aussi ses volets électriques (pour ceux qui fonctionnent encore) pour se protéger du froid, comme du chaud. Cependant, elle déclare : « *Je ne suis pas très contente de mes volets électriques car certains n'arrêtaient pas de monter, de descendre... Et maintenant, j'ai cassé l'interrupteur donc ils sont tout le temps ouverts... Et pour trouver quelqu'un qui vient les réparer, c'est impossible !* » « *Quand il fait trop chaud, je mets mes tentures donc ça va...* ». Pour supporter les grandes chaleurs, elle s'est munie d'un ventilateur qu'elle peut très facilement déplacer d'une pièce à l'autre, en fonction de l'endroit où elle se trouve.

Claude, lui, ne voulait impérativement pas de volets électriques car il a rencontré de nombreux problèmes dans son ancien logement. Il a donc opté pour des tentures, qu'il tire si besoin.

Il a aussi acheté un ventilateur/climatiseur s'il fait trop chaud, mais ne l'utilise pas souvent, ainsi qu'un petit chauffage d'appoint pour l'hiver. De plus, afin de prévenir le refroidissement de la pièce de vie principale causé par les courants d'air du hall d'entrée, il a posé un mousse sous la porte qui sépare ces deux espaces, limitant ainsi cet effet de courant d'air parfois très désagréable.

Concernant la lumière naturelle, pour des raisons similaires à celles évoquées par Nicole, Claude maintient toutes les portes du couloir de nuit ouvertes. Cela permet à la lumière naturelle de pénétrer au centre de la maison, en particulier dans ce couloir qui peut s'avérer parfois sombre.

Nous avons relevé un dernier élément qui a été mentionné par les trois habitants disposant d'un garage. Tous ont placé une couche d'isolant thermique sur la porte de garage dans le but de réduire l'infiltration d'air froid. Cette adaptation a donc permis de créer un climat plus agréable au sein de ce lieu quotidiennement utilisé par les habitants.



# QUESTION DE RECHERCHE

## 4. ANALYSE DE L'HABITAT

Comme nous venons de le voir, les habitants ont tous divers moyens de construire le confort intérieur, se protégeant ainsi des facteurs climatiques extérieurs. Un élément qui ressort des entretiens est que la technologie peut être très efficace et confortable lorsqu'elle fonctionne correctement. Néanmoins, cette dernière a ses limites et certains habitants peuvent être victimes de ses défaillances. En outre, la technologie implique un coût certain, que tout le monde n'est pas en mesure de se permettre. Ainsi, il apparaît essentiel de parvenir à un équilibre entre l'utilisation de la technologie et la mise en place de petits gestes au quotidien ainsi que d'adaptations peu coûteuses, pour construire son confort thermique avec les « bonnes pratiques » domestiques.

### Sécurité

Le besoin de combler un sentiment de sécurité est partagé par tous les habitants. Toutefois, la satisfaction de ce sentiment peut être atteinte à travers une diversité de dispositifs matériels et immatériels.

Comme nous l'avons vu, l'avantage du plain-pied facilite la vie au quotidien des habitants et les rassure quant à un avenir incertain concernant leur mobilité.

Claude considère le plain-pied comme une caractéristique fondamentale pour garantir un logement sécuritaire pour lui et particulièrement pour sa femme, qui avait déjà des problèmes de mobilité lors de leur emménagement. Au départ, elle marchait à l'aide d'une canne, puis à l'aide d'un déambulateur, qu'elle n'aurait pas pu utiliser dans une maison sans plain-pied. Cependant, le seuil surélevé des portes-fenêtres représente une difficulté d'accès à l'espace extérieur. C'est pourquoi Claude a installé une extension à ce seuil pour le rendre moins dangereux. Toutefois, il nous semble qu'il aurait été préférable de créer une pente pour circuler aisément avec le déambulateur.

Bien que tous soulignent les aspects sécuritaires du village senior, Nicole a vécu un cambriolage, comme nous l'avons évoqué précédemment. Cet événement ne l'a pas affectée outre mesure, et elle se sent toujours en sécurité dans le village. Cependant, d'un point de vue matériel, elle a quand même décidé d'apporter quelques adaptations pour se sentir mieux. Elle a notamment fait installer des volets électriques à toutes les fenêtres. Par ailleurs, lors de la période de Noël, elle a accroché des cloches devant sa porte d'entrée et les a laissées en place pendant un certain temps. Cela lui permettait d'être avertie en cas de mouvement de la porte. Nicole a décidé de ne pas installer d'alarme car selon elle : « *l'alarme ne sert à rien car les voisins ne sortent pas s'ils entendent une alarme* ». Cette affirmation semble à nouveau évoquer le fait que la proximité physique et émotionnelle avec les voisins constitue également





# QUESTION DE RECHERCHE

## 4. ANALYSE DE L'HABITAT

une source de sécurité. Nous avons relevé qu'aucun des habitants interrogés n'a une alarme, qui, pourtant, se trouve fréquemment dans les habitations traditionnelles. Il serait peut-être intéressant pour une étude ultérieure d'explorer si les systèmes d'alarme constituent, pour les personnes âgées, une technologie rassurante ou, inversement, une source de stress.

Claude ne partage pas l'avis des autres habitants concernant le caractère sécuritaire des volets pour prévenir les cambriolages. En effet, il affirme que « *s'ils veulent rentrer, ils rentrent. Ils savent soulever le volet. Ça ne sert à rien.* » [Claude, habitant]. Son chien, en revanche, lui procurait un sentiment de sécurité contre les intrus. Bien qu'il ne soit plus là, il a laissé, sur la porte d'entrée, une pancarte dissuasive à l'égard de tout individu qui tenterait de rentrer par effraction. Pour Brigitte, ses chiens jouent également le rôle d'une alarme et lui assurent donc un certain sentiment de sécurité.

Par ailleurs, la maison de Claude n'a pas de système d'alarme « *mais je possède quelques objets dissuasifs en cas de problème* » [Claude, habitant]. Dans le souci de garantir la sécurité de sa femme, le seul dispositif technologique qu'ils possédaient était un bipper, en cas de besoin d'assistance.

Michel et Christine ainsi que Sylvie, ont évoqué l'idée d'installer une douche à l'italienne pour plus tard. L'objectif ici est d'éliminer la nécessité d'enjamber la baignoire et de supprimer la marche à l'entrée de la douche déjà présente, conformément aux plans initiaux. De plus, cela permet de rendre l'accès à la douche plus simple et sécurisé, étant donné que c'est une tâche quotidienne importante. Toujours dans la salle de bains, Claude a ajouté un rehausseur réglable avec accoudoirs sur la toilette, ce qui facilite l'accès à celle-ci, tout en prévenant les risques de chute. Les accoudoirs permettent plus de stabilité pour s'asseoir et se relever, ce qui peut s'avérer plus compliqué sur un WC trop bas.

Sylvie attache également de l'importance à la sécurité d'autrui et particulièrement à celle de sa petite-fille dans ce cas-ci. « *J'ai rajouté une barrière devant pour la petite quand elle est là. Elle a 15 mois.* » [Sylvie, habitante].

En considérant ces éléments, il apparaît clair que les dispositifs de sécurité adoptés par certains ne garantissent pas un sentiment équivalent pour tous. Par conséquent, il semblerait que chacun façonne sa perception de sécurité en fonction de son expérience personnelle et de ses convictions.



# QUESTION DE RECHERCHE

## 4. ANALYSE DE L'HABITAT

### Intimité

Comme nous l'avons vu précédemment, le besoin d'intimité se manifeste chez tout individu. Le logement peut être un lieu d'équilibre idéal entre vie privée et vie sociale.

De manière générale, l'intimité des habitants interrogés est respectée, tant au sein du logement, qu'à l'extérieur de celui-ci. Cela nous a tout de même surpris, compte tenu de la proximité notable entre certaines maisons et la facilité avec laquelle nous pouvons apercevoir les arrières des logements depuis l'espace public. De Clerq (2000, p.24) va dans ce sens et écrit dans un article dédié au village senior de Messancy : « *l'arrière de certaines habitations donne un peu trop à voir ce que mange le voisin* ».

Néanmoins, de nombreux aménagements, plus ou moins conséquents, ont été réalisés par les habitants pour assurer leur intimité.

En ce qui concerne la préservation de l'intimité visuelle par rapport à l'environnement extérieur, les habitants ont recours à divers moyens. Parmi ceux-ci, nous retrouvons notamment les stores et rideaux translucides, fermés en permanence côté rue, les parois opaques entre les parcelles et les barrières végétales.

Malgré tout, certains curieux ne respectent pas l'intimité de leurs voisins. Sylvie déplore un évènement en particulier : « *Ma voisine monte parfois sur un tabouret et m'espionne par-dessus la haie.* » « *À part quand la voisine monte sur son tabouret, oui je me sens en intimité ici.* » [Sylvie, habitante]. Son autre voisine s'avère être sa marraine. Elles ont donc décidé de ne pas mettre de barrière opaque entre leurs deux habitations, ce qui leur permet de se voir lorsqu'elles discutent.

Nicole met en évidence qu'elle se sent très bien et en intimité dans son jardin, notamment pour recevoir ses amies du village senior et jouer aux cartes. Elle précise qu'avec l'une de ses voisines, elles ont une vue mutuelle sur leurs jardins respectifs, ce qui leur permet de discuter tout en profitant de leurs espaces. C'est également le cas pour Brigitte qui nous partage que, pour elle, « *c'est bien que les jardins soient communicants, on discute par-dessus la clôture.* ». Elle souligne qu'elle a beaucoup de chance d'avoir deux voisins super sympas avec qui elle s'entend très bien.

Michel et Christine, tout comme Claude et Brigitte ont une haie, de taille différente, qui permet de les mettre à distance de la voie ferrée et de limiter les possibilités de vis-à-vis avec les maisons d'en face, qui sont situées en surplomb par rapport aux leurs.

Au sujet de l'intimité sonore à l'extérieur, tous relèvent qu'ils



# QUESTION DE RECHERCHE

## 4. ANALYSE DE L'HABITAT

entendent fort les conversations de leurs voisins mais que cela n'est pas contraignant, sauf pour Sylvie. Elle aurait préféré plus d'intimité à ce niveau-là mais n'a pas de solution pour y remédier.

L'intimité visuelle, d'après les habitants interrogés, est préservée, et les vues directes depuis l'espace public ne semblent pas les déranger. En ce qui concerne l'intimité sonore, bien qu'ils puissent entendre les conversations des voisins, cela ne semble pas poser de problème, d'autant plus que remédier à cette situation semble complexe.

« Chez-soi »

Nous jugeons essentiel de remettre en avant la définition du concept de « chez-soi » afin d'avoir une compréhension claire de sa signification. Schaff (2020) avance que « le « chez-soi » ne se réfère pas uniquement à un lieu précis, comme la maison familiale dans laquelle la personne a vécu toute sa vie, mais à un ressenti. [...] ». Dans le contexte de notre cas d'étude, cette définition prend tout son sens. En effet, nous avons vu que les personnes âgées développent un fort attachement à leur environnement de vie. Pour intégrer le village senior, les personnes âgées ont donc dû quitter un cadre de vie familier pour un environnement inconnu, qu'elles ont progressivement apprivoisé afin qu'il puisse devenir leur nouveau « chez soi ».

D'un point de vue matériel, l'appropriation des espaces par les habitants, représentant leur personnalité, sont nombreuses.

Pour commencer, la décoration d'un intérieur permet d'en apprendre davantage sur la personne qui y vit. Chez Claude, nous retrouvons divers objets d'Afrique, et plus précisément du Rwanda, sa femme en étant originaire. Ces objets permettent aux habitants de se rappeler leurs origines et à garder en mémoire une vie antérieure. De plus, nous retrouvons divers objets faisant référence à son ancien chien auquel il était très attaché.

Au sein du village senior, il était en effet autorisé d'avoir des animaux de compagnie, tant qu'ils ne causaient aucun trouble au voisinage. Cette dimension était assez importante pour Christine qui avait des chats et voulait continuer à vivre avec eux. Nous retrouvons dans son domicile divers objets qui indiquent la présence de chats et surtout, la préoccupation de la propriétaire de leur rendre un cadre de vie agréable. De plus, les maquettes réalisées par Michel et exposées dans diverses pièces nous dévoilent sa passion de longue date pour la création minutieuse d'engins de guerre en miniature.

Chez Brigitte, l'élément qui ressort le plus est sans doute les nombreux objets liés à la nature et aux animaux. En effet, à plusieurs reprises, elle



# QUESTION DE RECHERCHE

## 4. ANALYSE DE L'HABITAT

évoque son amour pour eux. « *Moi depuis que je suis née, je vis toujours avec des chats, des chiens...* » « *Je pouvais mettre des plantes autour et derrière ma maison. C'est important pour moi et pour mes bêtes.* » [Brigitte, habitante]. Elle partage en effet son espace de vie avec deux chiens et deux chats.

De plus, Brigitte a « *fait installer une parabole pour avoir plus de chaînes de télévision. Pourquoi regarder quelque chose que tu ne regardes pas ?* ». Brigitte, d'origine luxembourgeoise, a toujours regardé la télévision dans sa langue maternelle, le luxembourgeois. L'installation de cette parabole lui permet de capter ses chaînes télévisées habituelles et de les suivre dans la langue où elle se sent le plus à l'aise. Pour finir, l'intérieur de la maison de Brigitte est rempli de nombreuses photos de sa famille, qui ornent les murs et les étagères.

Pour Nicole, sa famille occupe une place prépondérante. Nous voyons les photos comme des rappels visuels des liens familiaux, des souvenirs partagés et des expériences vécues. Nicole, affectionnait particulièrement son feu ouvert dans sa précédente maison pour son côté chaleureux et réconfortant. Ne pouvant pas le réaliser ici, elle a décidé d'installer un feu ouvert électrique, lui rappelant ainsi son ancien foyer auquel elle était fortement attachée. Cependant, elle a pu réinstaller divers objets de sa précédente maison qui ont une signification particulière pour elle, lui rappelant certains souvenirs.

De manière générale, nous retrouvons chez tous les habitants interrogés des photos, des dessins d'enfants et des objets divers, disposés dans les pièces les plus utilisées de la maison.

Ces éléments reflètent les parcours de vie variés et uniques des habitants. Des objets, qui paraissent anodins pour certains, peuvent avoir une grande signification pour d'autres. Selon nous, ils joueraient un rôle crucial dans l'établissement d'une connexion émotionnelle avec les proches, les amis et les moments clés de l'existence d'un individu, contribuant ainsi à les ancrer dans leur milieu social.

### 4.4. CONCLUSION

Le niveau de stress ressenti par les personnes âgées peut émaner de divers facteurs en lien avec leur relation à l'environnement physique qui les entoure. Parmi ceux-ci, les principaux sont, selon Elali cité par Salcedo (2016) : le niveau de bruit supérieur à la tolérance, la densité élevée d'habitations, l'éclairage insuffisant ou excessif, les températures très basses ou très élevées, le mobilier inadapté et peu de contact avec l'environnement naturel (considéré comme fondamental





# QUESTION DE RECHERCHE

## 4. ANALYSE DE L'HABITAT

pour rétablir l'équilibre physique et mental).

Les éléments susmentionnés ont été abordés dans le cadre de cette analyse, mettant en évidence le fait que les seniors ressentent les choses différemment les uns des autres, ainsi qu'en comparaison avec les générations plus jeunes. Cette disparité découle de leur avancée en âge et des besoins qui évoluent ou se transforment.

Nous avons observé que l'aménagement de l'espace du logement, censé refléter leur sphère privée, et incorporer des éléments tels que l'intimité et le sentiment de chez-soi, a dû être façonné avec créativité, pour transformer ces concepts abstraits en réalité concrète.

Concernant les maisons du village senior de Messancy, celles-ci semblent fournir une base correcte pour envisager une retraite confortable, à condition que les résidents s'adaptent au logement et à son environnement. Bien que de nombreux avantages aient été relevés dans les logements (plain-pied, petit jardin, proximité avec le voisinage, orientation, etc.), il est clair qu'il existe aussi des limites. Les dimensions restreintes des logements, bien que recherchées par les habitants interrogés, limitent parfois l'espace nécessaire pour inclure des éléments personnels qui leur sont chers (objets variés, petits-enfants, condition physique, passions, etc.).

De plus, force est de constater que l'espace conçu par l'architecte diffère de l'espace réellement vécu par les résidents. Tous ont dû ajuster leur espace de manière plus ou moins significative, pour qu'il corresponde à leur réalité (déplacement ou suppression de cloisons, redéfinition d'espaces comme la transformation d'un garage en chambre, ajout d'équipements parfois importants, etc.).

Par ailleurs, ces logements semblent davantage adaptés à des personnes âgées autonomes et mobiles. Lorsque des problèmes de santé, en particulier physiques, se manifestent, l'adaptation de ces logements peut devenir compliquée à réaliser. Du reste, leur concepteur en était conscient et visait des personnes pleinement autonomes.

En termes de technologie, nous n'avons pas constaté une utilisation particulière des « gérontotechnologies » comme décrites par Parmentier (2020, p.209), alors qu'elles peuvent jouer un rôle important pour aider les personnes âgées à maintenir leur autonomie, en prêtant attention à ce qu'elles n'en deviennent, paradoxalement, pas dépendantes.

En l'occurrence, les plans de base ne prévoyaient pas l'installation de technologies dédiées aux seniors, ni de technologies couramment



# QUESTION DE RECHERHCE

## 4. ANALYSE DE L'HABITAT

utilisées dans la société actuelle, telles que la climatisation, les volets électriques, les panneaux photovoltaïques, etc. Ces installations ont été ajoutées ultérieurement à la construction du village, grâce aux initiatives personnelles des habitants. Il convient de relever le contexte dans lequel le village a été édifié, étant donné qu'il y a vingt ans, les préoccupations et les avancées technologies en vigueur diffèrent nettement de celles d'aujourd'hui. Celles-ci améliorent ainsi la vie quotidienne des résidents, en augmentant leur confort et constituent donc un investissement judicieux pour l'avenir. Néanmoins, ces technologies ont leurs limites, et leur coût demeure sensible pour les seniors, pour qui chaque dépense paraît mûrement réfléchie.

Enfin, les cinq habitants interrogés ont tous réussi à personnaliser leur nouvelle maison pour en faire un espace à leur image. Les adaptations significatives qu'ils ont pu apporter à l'intérieur de leur logement, par rapport à la conception initiale, ont grandement contribué à combler le sentiment du « chez-soi ».



# CONCLUSION

## 1. APPORTS

A la lumière du présent travail, il convient de relever que la question de la prise en charge des personnes âgées et de leur logement est au centre des préoccupations actuelles, en raison notamment du phénomène croissant de vieillissement de la population en constante augmentation.

Après l'examen approfondi du village senior, alternative au modèle de la maison de repos, prédominant en Belgique, le temps est venu de synthétiser l'ensemble des réponses apportées à la question de recherche de ce travail : « *Le village senior comme nouveau modèle d'habitat pour les personnes âgées ?* ».

Dans ce cadre, nous portons d'abord notre attention sur les différents apports de ce modèle. Dans un second temps, les limites de ce type d'habitat intermédiaire sont également mises en évidence, permettant ainsi de comprendre les opportunités et les axes d'amélioration possibles. Enfin, les perspectives d'avenir sont évaluées dans le but de proposer des pistes de réflexion applicables pour le futur, en termes de conception du logement, d'espaces communs/publics et de localisation du village senior dans le territoire.

### 1. APPORTS

Dans cette première partie, nous nous attardons à exposer les différents aspects positifs qui se dégagent du modèle de village senior, à l'issue de notre recherche.

Tout d'abord, tant à l'échelle du territoire qu'à l'échelle du village, les différents moyens de transport tels que la voiture, le train, le bus et la marche doivent permettre aux habitants de se déplacer aisément dans leur environnement, faisant ainsi écho au concept de retraite active prôné par le modèle. A Messancy, l'ensemble des acteurs interrogés confirme l'importance de la conservation de cette autonomie dans les déplacements, et l'avantage de la localisation du village dans le territoire, incitant à garder une activité physique bénéfique au « bien vieillir ».

De plus, les habitants bénéficient de nombreux services et commerces à proximité, accessibles par différents moyens de transport évoqués ci-avant. Le village senior, de par son implantation et les nombreux services alentours, dynamise le développement de la commune dans laquelle il se trouve. En effet, l'opportunité qu'il peut représenter pour certains prestataires ou commerçants, favorise l'installation de nouveaux acteurs dans son environnement proche. En parallèle, la commune de Messancy est attentive aux besoins des seniors et plus encline à consentir certains efforts en termes de mobilité douce et partagée,



# CONCLUSION

## 2. LIMITES

et d'aménagement du territoire. Cette proximité et l'accessibilité des moyens de transports et des équipements sont accueillies positivement par les habitants. Cela est encourageant, car en accord avec les principes écologiques actuels qui visent à diminuer les déplacements en voiture et à revenir à un mode de vie plus sédentaire.

Quant aux logements, les dimensions réduites de ceux-ci facilitent l'entretien, ce qui est une caractéristique recherchée par les seniors interrogés. La dimension modulable et la possibilité pour les acquéreurs d'adapter et de personnaliser leur maison en fonction de leurs besoins et intérêts, leur permet de se construire un foyer dans lequel ils se sentent entièrement chez eux. Les habitants ayant acheté leur maison sur plan, ont même eu l'opportunité de procéder à des aménagements plus conséquents et de participer au processus de construction.

Enfin, la possibilité de vieillir entre seniors est bien souvent synonyme de points communs au niveau du mode de vie, des activités et de la condition physique. La vie au sein du village permet la présence d'une dynamique d'entraide, de partage et de convivialité.

La proximité physique et émotionnelle avec ses voisins induit un sentiment de sécurité majoritairement recherché par les seniors, ce qui a été ainsi confirmé par les habitants interrogés.

## 2. LIMITES

La définition du village senior que nous avons proposée supra ainsi que celle des concepteurs semble correspondre au cas de Mes-sancy. Elle ne met, toutefois, pas en exergue certains inconvénients, présents dans le village senior étudié. Nous proposons de les expliciter ci-dessous ;

La première limite au modèle est son public-cible qui se focalise sur le « jeune senior autonome et valide », en excluant des catégories de personnes plus avancées en âge ou à mobilité réduite. Le regroupement de personnes âgées dans un même endroit entraîne inévitablement des départs fréquents liés à des décès ou des maladies. Nous remarquons, à travers les témoignages recueillis, que les personnes âgées, dont la santé se dégrade ont tendance à quitter le village senior en raison d'un logement inadapté à leurs nouvelles contraintes, pour se diriger vers des structures plus médicalisées. Ce paramètre peut perturber la continuité de la vie sociale en coupant certains liens tissés.

Par ailleurs, il ressort de nos interviews, que cette possibilité de créer un lien social, fréquemment mise en avant par les concepteurs des villages seniors, ne serait pas un facteur décisionnel prépondérant de





# CONCLUSION

## 2. LIMITES

l'emménagement au Domaine du Lac. La tranquillité et le cadre de vie, comme la sécurité, sont souvent, selon les personnes interrogées, des critères de choix plus importants que la convivialité et la création de lien social.

De plus, l'accès à la propriété au sein du village représente un coût non négligeable qui peut être un vecteur de discrimination sociale. Tant le prix d'achat de la maison, qui est élevé par rapport à la surface habitable, que le coût de transformation pour rendre l'habitation confortable, sont des facteurs qui empêchent certains seniors, moins aisés, d'intégrer le domaine.

En lien avec cette observation, nous tirons le constat que les motivations des auteurs du village ont sans doute été davantage financières que gérontologiques ou éthiques lors de sa conception. En effet, l'utilisation de matériaux peu coûteux, parfois inadaptés pour des personnes âgées (par exemple un revêtement glissant), ou encore des matériaux d'isolation pas optimaux pour conserver une température ambiante constante nécessaire aux personnes âgées, sont autant d'éléments qui nous amènent à cette conclusion. Soulignons également que la forte densité des habitations peut générer un manque d'intimité pour les habitants.

Concernant les habitations elles-mêmes, elles sont de plain-pied, comme cela a déjà été évoqué. Si cette caractéristique est appréciée par les personnes âgées, elle représente également un problème écologique majeur lié à l'utilisation du sol. En effet, les maisons du type que nous décrivons contribuent à l'étalement urbain et à l'imperméabilisation des sols qui a un impact négatif sur l'environnement.

En outre, les dimensions des logements s'avèrent parfois trop réduites pour correspondre pleinement au mode de vie des habitants, ce qui implique, dans certains cas, la nécessité de procéder à des aménagements coûteux pour améliorer leur espace de vie. Ces mêmes dimensions trop réduites qui permettent une concentration importante des logements, sans doute pensées en partie à des fins économiques par leur concepteur, contribuent au manque d'aération de l'espace habitable de chacun. Enfin, l'esthétique architecturale semble avoir été négligée au profit du fonctionnel et de l'aspect économique. La forte présence de béton et l'absence de végétation ne contribuent pas, non plus, à rendre l'espace public agréable ou accueillant.

Parallèlement, le village senior fait face à une forme de paradoxe. D'une part, il semble trop petit pour organiser des activités et proposer des services spécifiquement dédiés aux résidents. En effet ces initiatives, en



# CONCLUSION

## 2. PERSPECTIVES

raison d'une audience limitée, auraient du mal à s'avérer rentables. D'autre part, il paraît trop grand pour que les personnes âgées s'entendent parfaitement entre elles, sur les sujets de discussion inhérents à la copropriété.

La dernière limite du modèle que nous souhaitons mettre en évidence concerne le choix de la localisation. Il n'est pas aisé de trouver un terrain de taille adéquate et constructible en zone rurale, accessible facilement et à proximité d'une variété de services et équipements.

## 3. PERSPECTIVES

*Alors, le village senior comme nouveau modèle d'habitat pour les personnes âgées ?* Nous tentons ci-dessous d'amener une réponse nuancée à cette question.

Au regard des interviews menées et des témoignages recueillis, et à la lumière des avantages et inconvénients exposés ci-avant, nous souhaitons mettre en évidence les possibilités et perspectives qui existent, selon nous, en termes de villages seniors. Même si, selon l'architecte, Monsieur Spoidenne, il existera toujours une demande du consommateur pour créer un village senior, convaincre un investisseur financier de mener à bien ce type de projet et trouver un terrain constructible à proximité de services et équipements publics, tels que ceux présents à Messancy, constituent de réelles difficultés.

L'idée selon laquelle la demande semble être constante, et même croissante (nous avons vu que le marché potentiel des personnes âgées allait augmenter dans les années futures), a été corroborée par deux éléments majeurs au cours de notre enquête. Tout d'abord, chaque habitant interrogé déclare être satisfait de son logement. Ensuite, la demande extérieure est toujours présente : chaque maison remise sur le marché retrouve directement un acquéreur, et ce, malgré l'inflation importante des prix des logements du village senior.

A notre avis, il se dégage une dimension primordiale à prendre en compte. Nous savons que ce modèle de maisons de plain-pied, qui apparaît comme l'essence du village senior aujourd'hui, bien qu'adapté et apprécié, ne sera plus possible à l'avenir, étant donné l'avènement de nouvelles règles restrictives en matière urbanistique. Cela s'inscrit dans une nécessité plus large de repenser nos modes de construire et d'habiter, pour y intégrer une composante écologique de plus en plus importante. Face aux enjeux climatiques et démographiques présentés dans ce travail, le défi n'est pas mince : les concepteurs vont devoir repenser les villages seniors en préservant certaines dimensions



# CONCLUSION

## 2. PERSPECTIVES

positives évoquées précédemment, tout en respectant les nouvelles réglementations et en essayant de réduire au maximum les limites du modèle. Cela va nécessiter d'être inventif, en termes d'agencement, du choix des matériaux utilisés, et pourquoi pas, de rénovation de l'existant. Nous imaginons également la possibilité d'intégrer la technologie à plus grande échelle, tant pour l'assistance aux soins de santé par exemple, que pour l'aide à l'accès aux services (Déplacements et livraisons à domicile).

Cette réflexion amène également à penser à la difficulté que représente la prise en compte de ces pistes d'amélioration en parallèle avec un maintien de prix abordables. Ce modèle, dans sa conception architecturale actuelle, articulée principalement autour du concept de maisons de plain-pied, ne nous semble pas viable. Construire des bâtiments à appartements, où la technologie facilite l'accès aux différents étages, et où chacun pourrait tout de même bénéficier d'un jardin privatif, nous semble plus réalistes.

Nous projetons le village senior de l'avenir comme un lieu où l'architecture favorise l'autonomie prolongée, respecte l'environnement et contribue à favoriser le lien social entre ses habitants.

En effet, à la lumière de ce qui précède, l'analyse du présent travail met en évidence l'interdépendance entre l'architecture et les relations sociales. L'architecture joue un rôle primordial dans l'organisation sociale d'un village senior, en prenant en considération les besoins et souhaits réels des personnes concernées par ce modèle.

Tant à l'échelle du territoire, du village que du logement, l'organisation spatiale a démontré son impact, conséquent, sur la qualité de vie des personnes âgées. Tel qu'illustré tout au long de ce travail, une organisation spatiale qualitative permet le maintien de liens sociaux, la conservation de l'autonomie dans les gestes du quotidien, et la mise en place d'un cadre de vie agréable et sécurisant.

Finalement, ce travail montre qu'il existe des alternatives aux modèles de la maison de repos et de la résidence-services. Si chacun d'entre elles présente des avantages et des inconvénients, il nous semble que chaque individu devrait pouvoir trouver le modèle qui lui convient le mieux en fonction de ses besoins, ses aspirations, sa situation socio-économique ou encore sa situation familiale. La multiplicité des modèles d'habitat senior rencontre ainsi parfaitement la diversité de profils de la population âgée.

L'appel à la réflexion de chacun à anticiper la meilleure solution pour



# CONCLUSION

## 2. PERSPECTIVES

son avenir est, quoiqu'il en soit, le bienvenu. Il nous semble que nous sommes, chacun, la personne la mieux placée pour cerner au mieux nos propres attentes et besoins. La participation des seniors dans l'aménagement de leur logement, mais également dans l'aménagement du territoire, est sans doute la clé d'un modèle de réussite. Tout comme la participation active de l'architecte, main dans la main avec des spécialistes gériatologiques, dans la réflexion globale autour des habitats pour personnes âgées, nous semble indispensable.

L'enjeu constituera donc à maintenir les aspects positifs du modèle existant du village senior, afin d'élaborer un projet qui soit à la hauteur des attentes et des besoins des personnes âgées. Le modèle existant peut toujours constituer une solution d'avenir mais doit être repensé en tenant compte des nouvelles contraintes environnementales, démographiques et économiques.



# SOURCES

## 1. RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

### ARTICLES SCIENTIFIQUES, LIVRES ET PUBLICATIONS

- 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>
- 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>
- Bacconnier-Baylet, S., Chaudet, B. & Madoré, 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/gsl.156.0197>
- Barlatier, P. (2018). *Chapitre 7. Les études de cas*. Dans : Françoise Chevalier éd., *Les méthodes de recherche du DBA* (pp. 126-139). Caen: EMS Editions. <https://doi.org/10.3917/ems.cheva.2018.01.0126>
- Blasquet-Revoll, H., Guillot, M., Cherchelay, J., Quernet, C. & Valleix, M. (2018). *Ces retraités qui participent à la dynamique locale en milieu rural*. Pour, 233, 71-79. <https://doi.org/10.3917/pour.233.0071>
- Boulmier, M. (2011). *Habitat, territoires et vieillissement : un nouvel apprentissage*. Gérontologie et société, 34(136), 29-46. <https://doi.org/10.3917/gs.136.0029>
- Chevalier, J. & Carballo, C. (2004). *Fermetures résidentielles et quête de l'entre-soi, entre Nord et Sud des Amériques*. L'Espace géographique, 33, 325-335. <https://doi.org/10.3917/eg.334.0325>
- Déoux, S., Massot, O. & Girard, V. (2011). *L'habitat, facteur de santé des trente dernières années de vie des aînés ?*. Gérontologie et société, 34(136), 91-103. <https://doi.org/10.3917/gs.136.0091>
- Dutton, P. V. (2017). *Des sanatoriums à Sun City. L'invention de la « retraite active » en Arizona*. Mouvement Social. <https://doi.org/10.3917/lms.258.0085>
- Easton-Garrett, S., Gephart, S., & Nickels, S. (2021). *Belmont Village Senior Living Comprehensive fall management using new artificial intelligence program in memory care*. Geriatric Nursing, 42(6), 1603-1606. <https://doi.org/10.1016/j.gerinurse.2021.10.004>
- 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>
- Fijalkow, Y., Jourdeuil, A. L., & Neagu, A. (2021). *Le relevé habité face à la vulnérabilité résidentielle : intérêts et limites*. SociologieS. <https://doi.org/10.4000/sociologies.17310>
- Gestin, A. (2018). *Les personnes âgées actrices du développement des territoires ruraux*. Pour, 233, 123-130. <https://doi.org/10.3917/pour.233.0123>
- Labit, A. (2013). *Habiter et vieillir en citoyens actifs : regards croisés France-Suède. Retraite et société*, 2013/2 (65), pp 101-120. <https://doi.org/10.3917/rs.065.0101>
- Labit, A. (2018). *L'habitat inclusif pour vieillir en citoyenneté et solidarité: Une solution pour les territoires ruraux ?*. Pour, 233, 117-122. <https://doi.org/10.3917/pour.233.0117>
- Liu, H., Eggleston, K., & Yan, M. (2016). *Village senior centres and the living arrangements of older people in rural China : considerations of health, land, migration and intergenerational support*. Ageing & Society, 37(10), 2044-2073. <https://doi.org/10.1017/s0144686x16000714>
- Lord, S., Negron-Poblete, P. & Després, M. (2017). *Vieillir chez soi dans la diversité des formes urbaines et rurales du Québec, Canada: Une exploration des enjeux d'aménagement des territoires vus par leurs habitants*. Retraite et société, 76, 43-66. <https://doi.org/10.3917/rs1.076.0043>
- Madoré, F. (2012). *La petite ville française au défi de l'enfermement résidentiel*. Norois, 223, 43-62. <https://doi.org/10.4000/norois.418>
- 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(136), 47-60. <https://doi.org/10.3917/gs.136.0047>
- Marchal, H. (2017). *Le village dans la ville : l'expérience d'un quartier qui fait territoire et lieu*. Retraite et société, 76, 67-88. <https://doi.org/10.3917/rs1.076.0067>
- Marquet, M., Missotten, P., Schroyen, S., Van Sambeek, I., Van Den Akker, M., Van Den Broeke, C., Buntinx, F., & Adam, S. (2017). *A validation of the French version of the Attitudes to Aging Questionnaire (AAQ) : factor structure, reliability and validity*. Psychologica Belgica, 56(2), 80-100. <https://doi.org/10.5334/pb.301>
- Montagné-Villette, S. (2007). *Les marginalités : du subi au choisi (The marginalities : from involuntary to intentional)*. Bulletin De L'Association De Géographes Français, 84(3), 305-314. <https://doi.org/10.3406/bagf.2007.2569>
- Morestin, F., & Cauvin, S. (2011). *Personnes âgées et adaptation du logement : présentation, résultats et perspectives du projet et de l'étude SADEER*. Gérontologie et société, 34 / n°136(1), 141. <https://doi.org/10.3917/gs.136.0141>
- Nowik, L., & Dhuot, R. (2022). *Le sentiment d'isolement et la baisse du moral des retraités pendant la crise sanitaire*. Population and societies, N° 600(5), 1-4. <https://doi.org/10.3917/popsoc.600.0001>

- Pihet, C. & Viriot-Durandal, J. (2009). *Migrations et communautarisation territoriale des personnes âgées aux États-Uni*. *Retraite et société*, 59, 139-161. <https://doi.org/10.3917/rs.059.0139>
- Pinson, D. (2016). *L'habitat, relevé et révélé par le dessin : observer l'espace construit et son appropriation*. *Espaces & sociétés*, 164-165, 49-66. <https://doi.org/10.3917/esp.164.0049>
- Plan, O. (2018). *Des lieux pour se rencontrer, partager, faire... : Mis en place par les seniors ou avec eux, pour le bien vivre de toutes et de tous*. *Pour*, 233, 171-187. <https://doi.org/10.3917/pour.233.0171>
- Plan, O. (2018). *Vieillir actifs à la campagne*. *Pour*, 233, 21-25. <https://doi.org/10.3917/pour.233.0021>
- Planson, N. (2000). *La définition normative des résidents en maison de retraite et le travail de leurs personnels*. In: *Sociétés contemporaines* N°40, 2000. pp. 77-97. <https://doi.org/10.3406/socco.2000.1814>
- Pompe, J., Rinehart, J. R., Blakely, E. J., & Snyder, M. G. (1998). *Fortress America: Gated communities in the United States*. *Southern Economic Journal*, 65(1), 192. <https://doi.org/10.2307/1061366>
- Rengot, N. (2015). *La Silver Économie : un nouveau modèle économique en plein essor*. *Géoéconomie*, 76, 43-5. <https://doi.org/10.3917/geoec.076.0043>
- 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, 57-74. <https://doi.org/10.3917/rs.071.0057>
- Salcedo, R. F. B., Magagnin, R. C., & Pereira, T. C. (2016). *Spatial quality of social housing for Seniors: Village of the Elder in São Paulo (Brazil)*. *Journal of Civil Engineering and Architecture*, 10(5). <https://doi.org/10.17265/1934-7359/2016.05.011>
- 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>
- Talpin, J. (2011). *Penser le vieillissement. Entre pathologie et création*. *Études*, 415, 43-5. <https://doi.org/10.3917/etu.4151.0043>
- Ville, A. (2007). *EHPAD: La crise des modèles*. *Gérontologie et société*, 30(123), 169-18. <https://doi.org/10.3917/gs.123.0169>

#### LIVRES

- Beyeler, M. (2014). *Métamorphose : Transformer Sa Maison Au Fil de La Vie*. Lausanne: PPUR.
- Chapon, P. (2013). *Bâtir une ville pour tous les âges*. La Documentation Française.
- Ehrenberg A., 2010, *La Société du malaise*, Paris, Odile Jacob, p. 439.
- George, R. (2013). *La croissance grise : Des seniors dans la ville*. éditions de l'Aube.
- Kaufmann, J. (2016). *L'entretien compréhensif*. Armand Colin.
- Lord, S., & Piché, D. (2018). *Vieillesse et aménagement: Perspectives plurielles*. Les Presses de l'Université de Montréal
- Nowik, L., & Thalineau, A. (2014a). *Vieillir chez soi: Les nouvelles formes du maintien à domicile*. PU Rennes.

#### MÉMOIRES DE FIN D'ÉTUDES

- Rosier, M. (2020) *Personne âgée (hébergée) : intégrité, bien-être et autodétermination*. Faculté de droit et de criminologie Université catholique de Louvain, Prom. : Willems, Geoffrey. <http://hdl.handle.net/2078.1/thesis:26593>

#### RAPPORTS

- Argoud, D. (2008). *L'habitat et la gérontologie : deux cultures en voie de rapprochement ? : Enquête auprès des nouvelles formes d'habitat pour personnes âgées* (n°F06.41 / 0600449). Programme de Recherche « Vieillesse de la population et habitat » . <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/rapport-habitat-pour-les-personnes-ages2008.pdf>
- Augère-Granier, M.-L., & McEldowney, J. (2020). *Les personnes âgées des zones rurales de l'Union européenne : Problèmes de fond et enjeux*. Dans *Parlement Européen* (PE 659.403). *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)
- Balthasart, A.-M. (2022). *Les nouveaux seniors ne veulent pas entrer en maison de repos. : Pour que les personnes âgées puissent faire leur choix parmi des lieux de vie et de soins très divers*. Dans *Fondation Roi Baudouin*. *Fondation Roi Baudouin*.
- Berger, N. (2013). *L'habitat kangourou Un bond en avant ?* Centre Permanent pour la Citoyenneté et la Participation. Consulté le 6 août 2023, à l'adresse [http://www.cpcp.be/wp-content/uploads/2019/05/habitat\\_kangourou.pdf?fbclid=IwAR1g4jRH9qbHE200AQkdu-2Lh\\_NNfQIo53VdE9XZ9CHejjCWGZEEOMe9Ecg](http://www.cpcp.be/wp-content/uploads/2019/05/habitat_kangourou.pdf?fbclid=IwAR1g4jRH9qbHE200AQkdu-2Lh_NNfQIo53VdE9XZ9CHejjCWGZEEOMe9Ecg)
- Boys, S. (2018). *L'accompagnement des personnes âgées avec troubles cognitifs en maison de repos et de soins en Wallonie : Analyse des différentes structures et des modèles d'accompagnement*. Wallonie familles santé handicap / AVIC URL : <http://sante.wallonie.be/sites/default/files/Accompagnement-PA-troubles-cognitifs-MRS-Wallonie.pdf>
- Commission des Seniors de la Fédération Wallonie-Bruxelles. (2021). *Note sur l'agisme*. In CAS [Coordination des Associations de Seniors], <https://www.cas-seniors.be/wp-content/uploads/2022/12/Avis-Agisme.pdf>.
- Conseil supérieur des finances. (2023). *Comité d'étude sur le vieillissement : Rapport annuel*. [https://www.plan.be/uploaded/documents/202307110905350.REP\\_CEVSCVV2023\\_12855\\_F.pdf](https://www.plan.be/uploaded/documents/202307110905350.REP_CEVSCVV2023_12855_F.pdf)

# SOURCES

## 1. RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- Dagnies, J. (2016). *Adapter l'habitat pour favoriser la qualité de vie des seniors: La démarche "ABCD."* In CEPESS. CEPESS. <https://www.linkingpeopletomorrow.com/wp-content/uploads/2020/03/EVIA-demarche-ABCD-20160203.pdf>
- Linchet, S. (2011). La pauvreté en milieu rural en Région wallonne. Université de Liège. [https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/186087/1/La%20Pauvret%C3%A9%20en%20Milieu%20Rural%20-%20CERA,%20Ulg%20-%202011.pdf?fbclid=IwAR04buPUQ7j5SZYr\\_48FOnc-Sy74\\_94o0cnr4HLP0dy8PryK0a4uA1vgEhw](https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/186087/1/La%20Pauvret%C3%A9%20en%20Milieu%20Rural%20-%20CERA,%20Ulg%20-%202011.pdf?fbclid=IwAR04buPUQ7j5SZYr_48FOnc-Sy74_94o0cnr4HLP0dy8PryK0a4uA1vgEhw)
- IWEPS. (2019). *RAPPORT DE RECHERCHE : La silver économie en Wallonie : une analyse prospective (N° 35)*. Consulté le 2 août 2023, à l'adresse <https://www.iweps.be/wp-content/uploads/2019/07/RR35.pdf>
- IWEPS. (2016). *La gestion du vieillissement en Wallonie aux horizons 2025-2045 : enjeux et perspective*. Rapport rédigé par Bourguignon, M. et al (No. 17) <https://www.iweps.be/publication/gestion-veillissement-wallonie-aux-horizons-2025-2045-enjeux-prospective/>
- IWEPS. (2022). *Les chiffres-clés de la Wallonie Edition 2022* (ISSN : 1780-3802). <https://ediwall.wallonie.be/iweps-les-chiffres-cles-de-la-wallonie-2022-numerique-106628>
- IWEPS. (2023). *Catalogue des indicateurs statistiques - WALSTAT*. [https://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?niveau\\_agre=&theme\\_id=5&indicateur\\_id=814000&sel\\_niveau\\_catalogue=T&ordre=0](https://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?niveau_agre=&theme_id=5&indicateur_id=814000&sel_niveau_catalogue=T&ordre=0)
- ONU, (2020). *Note de synthèse : L'impact de la COVID-19 sur les personnes âgées*, MAI 2020. [https://www.un.org/sites/un2.un.org/files/old\\_persons\\_french\\_0.pdf](https://www.un.org/sites/un2.un.org/files/old_persons_french_0.pdf)
- 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, 7 - 9 July 2021.
- Service public Wallon - Mobilité. (2006). *Itinéraires pour usagers non motorisés: Pentes*. [https://ravel.wallonie.be/files/pdf/Documentation/Infrastructures/pentes\\_vv.pdf](https://ravel.wallonie.be/files/pdf/Documentation/Infrastructures/pentes_vv.pdf)
- SPW - Infrasports. (2019). *Accessibilité Personnes à Mobilité Réduite*. [https://infrastructures.wallonie.be/files/PDF/POUVOIR%20LOCAL/4-INFRASTRUCTURES-LOCALES/1%201%20Infrasports/Expertise-bao-fiches/ACCESSIBILITEDETAILLEE\\_2019.pdf](https://infrastructures.wallonie.be/files/PDF/POUVOIR%20LOCAL/4-INFRASTRUCTURES-LOCALES/1%201%20Infrasports/Expertise-bao-fiches/ACCESSIBILITEDETAILLEE_2019.pdf)
- UNIPSO. (s. d.). *Le Bien Vieillir : Mobilité et aménagement du territoire : en route pour « bien vieillir »* (Cahier 6). Unipso. Consulté le 2 août 2023, à l'adresse [http://www.unipso.be/IMG/pdf/Vieillissement\\_-\\_Cahier\\_6.pdf](http://www.unipso.be/IMG/pdf/Vieillissement_-_Cahier_6.pdf)

### RESSOURCES INTERNET

- Abbeyfield - Un habitat groupé cogéré, épanouissant pour les 60+. (n.d.). <https://www.abbeyfield.be/fr/habitat-groupe-cogere-seniors>
- Administration communale de Messancy (n.d.). *Senior-focus*. <https://www.messancy.be/ma-commune/social/cpas/services/senior-focus>
- Agence Olloweb : <https://www.olloweb.com>. (n.d.). *Les villages seniors*. Ascelliance. <https://www.ascelliance-retraite.fr/fr/residence-senior/village-senior.html>
- Algoe consultants (Paris): Consultant.e Senior Organisation et Transformation. (n.d.). <https://join.com/companies/algoe/8812729-consultant-e-senior-organisation-et-transformation>
- Belgique - Espérance de vie à la naissance 2021. (n.d.). [countryeconomy.com. https://fr.countryeconomy.com/demographie/esperance-vie/belgique](https://fr.countryeconomy.com/demographie/esperance-vie/belgique)
- Berrut, G., Soleymani, D., & Campéon, A. (2018). *La santé en Action : Promouvoir la participation sociale des personnes âgées*. Santé publique France. <https://www.santepubliquefrance.fr/docs/la-sante-en-action-mars-2018-n-443-promouvoir-la-participation-sociale-des-personnes-agees>
- Lorraine Longhi, The Arizona Republic. (2018, August 27). *You can't live here: Why senior communities get to prohibit young people*. The Republic | azcentral.com. <https://eu.azcentral.com/story/money/business/consumers/2018/08/27/why-senior-communities-get-prohibit-young-people/1003080002/>
- Mormont, M. (2015). *Habitats alternatifs pour seniors : projets d'avenir ou de niche?* Santé Conjugée. [https://www.maisonmedicale.org/wp-content/uploads/2015/11/sc72\\_c\\_mormont.pdf?fbclid=IwAR3oeikIhBw1FQ7cbdcwHIMJtmF94r4ilZTYGKUbr6-BDiUzlSxIFQqD1A](https://www.maisonmedicale.org/wp-content/uploads/2015/11/sc72_c_mormont.pdf?fbclid=IwAR3oeikIhBw1FQ7cbdcwHIMJtmF94r4ilZTYGKUbr6-BDiUzlSxIFQqD1A)
- Pinson, D. (2020, 1 décembre). *Sur le relevé habité*. halshs. Consulté le 19 avril 2022, à l'adresse <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-03034612/document>
- Schaff, G. (2020). *C'est comment un espace aménagé pour bien vieillir ?* Wallonia e-health Living Lab. <https://hdl.handle.net/2268/248713URLcompl%C3%A9mentaire%3Ahttp%3A%2F%2Fwell-livinglab.be%2Fun-espace-pour-veillir>
- Soliha. (2023, June 26). Le mouvement - SOLIHA. <https://soliha.fr/le-mouvement/>
- Spw. (n.d.). *I. Wallex*. <https://wallex.wallonie.be/de/contents/acts/5/5306/1.html#:~:text=La%20chambre%20%C3%A0%20coucher%20pour%20habitable%20minimum%20de%2010%20m%C2%B2>
- Structures d'hébergement et de soins | Belgium.be. (s. d.-b). [https://www.belgium.be/fr/sante/soins\\_de\\_sante/services\\_medicaux/maisons\\_de\\_repos](https://www.belgium.be/fr/sante/soins_de_sante/services_medicaux/maisons_de_repos)
- Zones agro-géographiques. (n.d.). Géoportail De La Wallonie. <https://geoportail.wallonie.be/catalogue/3ec1510b-7e87-4f92-ab8a-22675249d84b.html#:~:text=qui%20refl%C3%A8tent%20les%20conditions%20bio,li%C3%A9s%20aux%20anciens%20pratiques%20agricoles>

### LITTÉRATURE GRISE :

## ARTICLES DE JOURNAUX EN LIGNE

- Damon, J. (2015, août 4). *Sun City, ville privée pour seniors aisés*. Les Echos. Consulté le 6 août 2023, à l'adresse <https://www.lesechos.fr/2015/08/sun-city-ville-privée-pour-seniors-aises-1107779#:~:text=Sun%20City%20>
- Delepierre, P. F. (2020). *Maisons de repos : le logement doit être pensé comme un support de l'ainé jusqu'à la fin de sa vie*. Le Soir. <https://www.lesoir.be/302373/article/2020-05-22/maisons-de-repos-le-logement-doit-etre-pense-comme-un-support-de-laine-jusqua-la>
- Durieux, P. S. (2021). *Les maisons de repos n'ont pas fini de panser leurs plaies*. Le Soir. <https://www.lesoir.be/387267/article/2021-08-02/les-maisons-de-repos-nont-pas-fini-de-panser-leurs-plaies>
- Gerontim. (2022, March 28). *Accompagnement à la création d'un village seniors* – Gerontim. <https://www.gerontim.com/fr/prestations/creation-village-seniors/?fbclid=IwAR0KYbKvOXqKCquadJoXWsLG87Ajd90ht7ZP4ts0A2IS9CZAWL88K5f981mk>
- Jds. (2022). *Villages retraite : fonctionnement et prix*. Journal des seniors. <https://journaldesseniors.20minutes.fr/droits/villages-retraite/#:~:text=Les%20villages%20retraite%20ou%20seniors,p%C3%A9riurbaine%20ou%20en%20zone%20rurale>
- Lallemend, C. (2022). *Pension en Belgique: quel montant prévoir pour profiter d'une retraite confortable ?* Trends-Tendances. <https://trends.levif.be/a-la-une/banque/pension-en-belgique-quel-montant-prevoir-pour-profiler-dune-retraite-confortable/>

## ARTICLES DE JOURNAUX SCANNÉS

Cette rubrique comprend les références des articles de journaux scannés par le maître d'ouvrage et qu'il nous a partagé. Nous retrouvons les scans dans les annexes.

- Auteur inconnu. (2000, 25 juin). *Le village des seniors de Messancy regarder... L'avenir Luxembourg*.
- Auteur inconnu. (2003, 10 octobre). *Vieillir dans la ville, un chantier pour les acteurs politiques*. Le Républicain Lorrain.
- A.D. (2000, 2 septembre). *Presque une maison vendue chaque jour. Luxembourg belge / Village senior à Messancy*. Luxemburger Wort.
- Amrous, K., Hugaerts, L. (2003). *Les alternatives à la maison de repos*. Plus Magazine. N° 182, avril 2003. p. 34-39.
- De Clerq, A. (2000). *Un village pour seniors à Messancy, chiens admis, enfants non...* Notre temps. N° 152, Septembre 2000. p. 24.
- Ducat, A. (s.d.). *Au bon repos belge des Luxembourgeois*. Le Soir.
- Gérouville, A-S. (s.d.). *Le village des seniors regarde vers le Grand-Duché*. L'avenir Luxembourg.

## NOTES DE COURS :

- Barcellona Corte, M., Possoz, J. (2023, 8 février). « *Vesdre 2050* ». *Vers un projet de régénération profonde*. Habiter le territoire 2. (Slides de cours). Université de Liège – Faculté d'Architecture.

## SOURCES

### 2. TABLE DES FIGURES

Fig. 1 - Évolution de la part des 65 ans et plus dans la population (en pourcentage) (IWEPS, 2022)

Fig. 2 - Pyramide des âges de la Wallonie en 2022 et en 2071 (IWEPS, 2022)

Fig. 3 - Évolution de l'espérance de vie à la naissance (IWEPS, 2022)

Fig. 4 - Taux de risque de pauvreté selon la classe d'âge (IWEPS, 2022)

Fig. 5 - Conditions sociales par sexe et par groupe d'âges des 65 ans et plus (IWEPS, 2016)

Fig. 5 - Conditions sociales par sexe et par groupe d'âges des 65 ans et plus (IWEPS, 2016)

Fig. 6 - Parts de personnes gênées dans l'accomplissement des activités quotidiennes (IWEPS, 2016)

Fig. 7 - Consommation de soins en pourcentage de la population wallonne par groupe d'âge et par sexe (IWEPS, 2022)

Fig. 8 - Villages pour seniors recensés en Belgique

Fig. 9 - Tableau des prix par typologie de logement

Fig. 10 - Tableau des critères de profils à sélectionner

Fig. 11 - Tableau des caractéristiques des personnes interrogées

Fig. 12 - Tableau des raisons d'emménagement par habitant interrogé

Fig. 13 - Équipements dans le territoire

Fig. 14 - déplacements contraints et choisis quotidiens ou hebdomadaires

Fig. 15 - Répartition des typologies au sein du Village Senior

Fig. 16 - Surfaces par typologie

Fig. 17 - Village senior de Messancy : zones privées et collectives

Fig. 18 - Sens de circulations du village senior

Fig. 19 - Rue du village senior

Fig. 20 - Zones de loisirs du Domaine du Lac

Fig. 21 - Services et équipements de Messancy

Fig. 22 - Composantes des différentes typologies

Fig. 23 - Types de logement par habitant interrogé

Fig. 22 - Composantes des différentes typologies



# ANNEXES

## TABLE DES ANNEXES

ANNEXE 1 - Guides d'entretien

ANNEXE 2 – Formulaire de consentement destinés aux habitants

ANNEXE 3 – Formulaire et e-mails de consentement de l'architecte et du maître d'ouvrage

ANNEXE 4 – Article 4 - « Début des travaux et délai d'exécution » issu du contrat de vente

ANNEXE 5 – Description du bien issue de l'Acte de Base

ANNEXE 6 – Règles concernant le nombre d'occupants, l'âge minimum et les animaux de compagnie.

ANNEXE 7 – Prospectus du village senior de Messancy

ANNEXE 8 – Partie de l'acte de base régissant l'adaptation des logements.

ANNEXE 9 – Article sur le village senior de Messancy paru dans le journal L'Avenir Luxembourg du 25 juin 2000

Source : Auteur inconnu. (2000, 25 juin). Le village des seniors de Messancy regarder... L'avenir Luxembourg.

ANNEXE 10 – Article sur le village senior de Messancy paru dans Le journal Républicain Lorrain du 10 octobre 2003

Source : Auteur inconnu. (2003, 10 octobre). Vieillir dans la ville, un chantier pour les acteurs politiques. Le Républicain Lorrain.

ANNEXE 11 – Article sur le village senior de Messancy paru dans Le journal Luxemburger Wort du 2 septembre 2000

Source : A.D. (2000, 2 septembre). Presque une maison vendue chaque jour. Luxembourg belge / Village senior à Messancy. Luxemburger Wort.

ANNEXE 12 – Article sur les alternatives à la maison de repos paru dans le magazine Plus Magazine d'avril 2003

Source : Amrous, K., Hugaerts, L. (2003). Les alternatives à la maison de repos. Plus Magazine. N° 182, avril 2003. p. 34-39.

ANNEXE 13 – Article sur le village senior de Messancy paru dans le magazine Notre temps de septembre 2000

Source : De Clerq, A. (2000). Un village pour seniors à Messancy, chiens admis, enfants non... Notre temps. N° 152, Septembre 2000. p. 24.

ANNEXE 14 – Article sur le village senior de Messancy paru dans le journal le Soir, non-daté

Source : Ducat, A. (s.d.) Au bon repos belge des Luxembourgeois. Le Soir.

ANNEXE 15 – Article sur le village senior de Messancy paru dans le journal L'Avenir Luxembourg, non daté

Source : Gérouville, A-S. (s.d). Le village des seniors regarde vers le Grand-Duché. L'avenir Luxembourg.



