

Colloque international
« Vieillir chez soi - vieillir entre soi ? Les habitats intermédiaires en question »

Tours (France)

22 au 24 mai 2013

Communication

Les villages seniors en France : caractéristiques sociales et logiques géographiques

Coordonnées des auteurs

Madore François
francois.madore@univ-nantes.fr
Professeur des universités
Université de Nantes, Igarun
UMR CNRS 6590 ESO

Chahinaze Boudjema
chahinaze.boudjema@etu.univ-nantes.fr
Étudiante master 2
Université de Nantes, Igarun

L'objectif de cette communication est de présenter les tous premiers résultats d'une recherche en cours portant sur les villages seniors en France, l'une des formes d'habitat intermédiaire pour personnes vieillissantes. Ces complexes résidentiels trouvent leur place entre le maintien à domicile et les EHPAD. Ils sont donc conçus par la promotion immobilière privée pour des seniors autonomes ainsi que pour des personnes âgées souffrant d'une légère dépendance mais encore valides. Si des *retirement communities* ou *active adults communities* sont apparus dès les années 1950 aux États-Unis, c'est au cours de la décennie 2000 que ces agrégats de seniors ont émergé dans l'hexagone.

Les travaux de J. Jacobs (1974), de H. Stroud (1995) et de C. Pihet (1999, 2003) ou encore ceux que nous avons dirigés sur les ensembles résidentiels fermés (Billard *et al.*, 2005), ont bien montré les logiques sociales et spatiales à l'origine de ces nouvelles territorialisations produites par l'âge aux États-Unis. Ces *retirement communities* sont d'abord marquées par la fermeture et/ou sécurisation du complexe d'habitat. Autrement dit, le village senior constitue l'une des déclinaisons des ensembles résidentiels fermés, comme le révèle bien également la typologie de la fermeture résidentielle en France (Billard *et al.*, 2011). Mais ces *retirement communities* sont aussi caractérisés par l'omniprésence du cadre naturel et des aménités de loisirs (golf, courts de tennis, piscines), la gestion du complexe par un gouvernement privé (*homeowner association*) et enfin l'homogénéité du peuplement autour de la figure du jeune senior en couple âgé de 65 à 79 ans, issu de la classe moyenne blanche, qui vivait auparavant dans une agglomération du nord-est. Géographiquement, ces *retirement communities* sont caractérisées par leur concentration dans les régions de migrations de retraite ou de loisirs balnéaires de la *Sun Belt*. Toutefois, si ces régions méridionales constituent la zone primitive et la plus concernée par cette forme d'habitat construite sur l'entre soi générationnel, elles n'en ont pas pour autant l'exclusivité. Celle-ci s'est développée plus tardivement et plus modestement dans les États du nord-est et du centre-ouest, comme le Colorado et l'Utah.

En revanche, les connaissances du phénomène en Europe en général et en France en particulier sont beaucoup plus fragmentaires. Outre la très brève description d'une communauté de seniors dans l'Algarve au sud du Portugal par D. Bésingrand (2007) et nos

travaux portant sur la fermeture résidentielle dans l'hexagone (Billard *et al.*, 2011 ; Madoré, Vuailat, 2010), le principal travail abordant cette question a été coordonné par un collectif de chercheurs britanniques (King *et al.*, 2000). D'abord consacré aux migrations de retraite vers plusieurs pays de l'Europe méridionale (Portugal, Espagne, Malte, Italie), il s'attache aussi à décrire les formes spatiales issues de ces migrations. Bien qu'appartenant également aux classes moyennes et aisées, les résidents sont quasiment tous issus de l'Europe du nord (Scandinavie, Royaume Uni, Allemagne) ce qui aboutit, pour des questions linguistiques, culturelles et aussi de pouvoir d'achat, à une clôture avec le territoire d'accueil que les auteurs estiment plus forte qu'en Amérique.

1. Objectifs et méthodes

L'objectif de cette communication, qui a une visée exploratoire, est double. D'une part, nous chercherons à mieux comprendre les logiques sociales qui président au déploiement, sur le territoire français, des villages seniors. Nous formulons donc l'hypothèse que ces formes d'habitat intermédiaire pour seniors valides sont le fruit d'une stratégie marketing de promoteurs privés visant à construire une offre résidentielle renouvelée axée sur une pluralité de services, notamment l'offre de sécurité (portail automatique, clôture et gardien-régisseur) et le cocktail d'aménités de loisirs (piscine, *club-house*, animateur, etc.) censé favoriser à la fois une vie communautaire à l'échelle du complexe résidentiel et un mode de vie hédoniste. Autrement dit, nous exprimons l'hypothèse d'une transposition d'un modèle à la fois d'habitat et d'entre soi générationnel (celui des villages seniors fermés) de l'Amérique du Nord vers la France. Cette approche est fondamentale, car elle est au principe même du concept étudié : le village seniors n'existe que parce qu'il propose une palette de services qui singularise cet habitat, qui fait qu'il est unique. Cependant, cette unicité du produit proposé ne signifie pas équivalence de l'offre en services d'un promoteur à l'autre et il convient donc d'en appréhender la diversité, car les services peuvent être de droit, dès lors que l'on réside dans le complexe, ou payants.

D'autre part, nous nous efforcerons de décrypter les logiques géographiques au principe même du déploiement de ces formes d'agrégation de seniors, en cherchant à vérifier l'hypothèse selon laquelle si l'offre primitive s'est développée dans le sud de la France, comme aux États-Unis, le phénomène gagne désormais d'autres territoires, selon une double logique de diffusion : l'une qui privilégie une situation littorale, notamment la côte Atlantique ; l'autre qui cible des aires urbaines, donc la proximité de bassins d'habitat de seniors. Cette hypothèse est fondée sur le raisonnement suivant. Ces nouvelles territorialités de l'habiter conduisant à des processus d'agrégation générationnelle et territoriale cherchent à capter une partie des migrations de jeunes retraités. En effet, l'arrivée à l'âge de la retraite coïncide, au même titre que la décohabitation juvénile, la constitution de la famille, la séparation du couple ou le départ des enfants, à l'une des étapes clés de la mobilité des ménages au cours du cycle de vie. Or, les travaux portant sur ces migrations résidentielles des retraités (Cribier, 1992) ont bien montré comment ceux-ci privilégient, dans leur destination, différentes variables : rapprochement de la famille, installation dans un lieu connu, mais aussi recherche de zones favorisées climatiquement, que l'on trouvera soit dans le sud de la France, soit sur le littoral Atlantique. Nous formulons donc l'hypothèse que les promoteurs positionnés sur ce créneau des villages seniors ont bien intégré cette double force de l'héliotropisme et de l'haliotropisme dans les stratégies résidentielles des seniors, mais que dans le même temps, une partie des logiques spatiales à l'œuvre échappent à ce double

déterminisme géographique, ne serait-ce parce que d'autres seniors cherchent à résider (soit en restant dans leur zone d'implantation, soit en déménageant) à proximité de la famille et de leurs enfants en particulier.

En termes de méthode, l'approche a consisté pour l'instant à faire une recherche la plus complète possible, à défaut d'atteindre l'exhaustivité, des promoteurs commercialisant des villages ou résidence pour seniors valides. Nous avons donc cherché à identifier ces promoteurs via une recherche par mots clés sur le web, en saisissant les termes suivants : « village seniors », « résidence seniors », « promoteur village / résidence seniors ». Au total, quatorze promoteurs ont pu être identifiés, sachant bien évidemment que la recherche ne peut prétendre à l'exhaustivité, étant donné la méthode utilisée. La collecte d'informations a consisté à recenser chaque programme déjà commercialisé, en cours de commercialisation ou à venir, et toutes les prestations proposées.

2. Le village senior : un marché en plein développement capté par quelques promoteurs

225 villages seniors ont pu être identifiés en France, avec la méthode mise au point. Le nombre de logements estimés est de 19 300. Il s'agit bien d'une estimation et non d'un chiffre exact, car le nombre de logements n'est pas toujours renseigné pour tous les complexes. Pour pallier cette absence de données, pour chaque promoteur, nous avons calculé la moyenne pour les programmes où ce chiffre était connu ; puis nous avons l'appliquée aux villages pour lesquels la donnée était manquante. En moyenne, chaque village senior contient 86 logements, mais cette taille moyenne varie, d'un promoteur à l'autre, d'une cinquantaine à une centaine. Cette forme d'habitat intermédiaire ne représente qu'une part infinitésimale du parc de résidences principales des ménages de 60 ans et plus en France, avec une part de marché de 0,2 %. Toutefois, il s'agit d'un marché récent en plein développement : 42 % des villages seniors identifiés en 2013 sont en cours de construction ou de commercialisation (tableau 1).

Tableau 1 : Villages seniors ouverts et en construction/commercialisation en France en 2013

Villages	Effectif	En %
Ouverts	116	52
En construction/commercialisation	95	42
Indéterminé	14	6
Total	225	100

Source : sites Internet des promoteurs immobiliers

À l'image de ce qui est observé aux États-Unis et en Europe méridionale, le groupe des promoteurs positionnés sur le créneau des villages seniors en France est pluriel. Il semble restreint, même si notre recensement ne peut prétendre à l'exhaustivité, car seuls quatorze promoteurs ont pu être identifiés et deux dominant nettement le marché : Aegide, groupe de promotion immobilière qui orchestre la construction des résidences Domitys, et les Senioriales lancées en 2001 par l'ex. groupe Ramos devenu filiale du groupe Pierre &

Vacances en mai 2007 (tableau 2). Ces deux promoteurs représentent quasiment la moitié de l'offre en villages seniors identifiés, avec respectivement 56 et 54 villages. Toutefois, différence essentielle entre les deux groupes, la taille moyenne d'une résidence Domitys est deux fois supérieure à celle d'une Senioriales : 118 contre 59. De fait, en termes de nombre de logements, le premier groupe représente à lui tout seul le tiers de l'offre, avec approximativement 6 600 logements. Le groupe Les Villages d'Or pointe en troisième position mais à distance des deux premiers promoteurs, avec 37 villages. Ces trois groupes concentrent les deux tiers de l'offre identifiée avec notre méthode en France, que ce soit en nombre de villages ou de logements, ce qui leur assure une position dominante, ne serait-ce qu'en termes de visibilité sur Internet ou dans l'espace médiatique. Avec un nombre de villages encore plus réduit, au nombre de 18, pointent en quatrième position Acapace (les Jardins d'Arcadie) et Médicis. Ce club des cinq représente les quatre cinquièmes des villages seniors recensés.

Tableau 2 : Villages seniors et logements dans ces villages par promoteur immobilier en France en 2013

Rang	Promoteur et concept	Villages seniors		Logements	
		Effectif	En %	Effectif	En %
1	Aegide - Domitys	56	25	6 608	34
2	Pierre et Vacances - Les Senioriales	54	24	3 196	17
3	Les Villages D'Or	37	16	2 903	15
	Médicis	18	8	1 840	10
4	Acapace - Les Jardins d'Arcadie	18	8	1 569	8
6	Histoire & Patrimoine et Euro Credim Ingénierie	12	5	945	5
7	Promo Inn Ingénierie	10	4	828	4
8	Cogedim	5	2	392	2
	Steva - Montana	5	2	549	3
10	Proméo - Village Center Senior'in	4	2	116	1
11	Icade	3	1	252	1
	Bouwfonds Marignan	1	0		0
	Particulier	1	0	25	0
	ASPEE*	1	0	57	0
Total		225	100	19 280	100

Source : sites Internet des promoteurs immobiliers

Ces différents concepts ont des caractéristiques proches : ensemble de maisons ou d'appartements de plain-pied pour seniors indépendants, offrant une large gamme d'aménités et d'activités de loisirs. Nous avons essayé de mieux cerner cette offre de services, en recensant sur les sites Internet des promoteurs l'ensemble des équipements et services proposés. Ces derniers ont été classés selon leur nature puis leurs modalités de mise à disposition. Le premier classement fait ressortir cinq types d'équipements ou services : activités et loisirs, sécurité, bien-être, accompagnement et autres. Les deux premières catégories peuvent être elles-mêmes subdivisées, entre d'un côté les activités et loisirs propres au complexe résidentiel et ceux proposés à l'extérieur du complexe, de l'autre les dispositifs physiques de sécurité et ceux qui s'attachent à la personne. Quant aux modalités de mise à disposition, elles ressortent à trois niveaux : accès libre, formule ou à la carte.

3. Logiques spatiales : héliotropisme, haliotropisme et proximité des grandes villes

L'analyse de la répartition des villages seniors en France en 2013 est marquée à la fois par l'ubiquité et l'inégalité (tableau 3 ; carte 1). Ubiquité car des villages existent un peu partout dans l'hexagone. Cette forme d'habitat intermédiaire des seniors a été identifiée dans vingt régions métropolitaines sur les vingt-deux : seules la Corse et la Picardie sont absentes. Elle est présente par ailleurs dans 69 départements sur les 96 que compte la France métropolitaine, soit les deux tiers d'entre eux.

Mais au-delà de ce constat d'ubiquité, la répartition spatiale des villages seniors est bien marquée par l'inégalité, car l'hypothèse d'une aire d'apparition primitive dans le sud et d'une zone de diffusion guidée par une double logique d'haliotropisme et de proximité de bassins d'habitat de seniors, donc de grandes aires urbaines, est confirmée. En effet, les régions les plus concernées par le phénomène sont d'abord méridionales : le Languedoc-Roussillon apparaît nettement en tête avec 32 villages recensés et 14 % de l'offre française, devant l'Aquitaine (22 villages) ; un peu en-deçà, se situent les régions Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte d'Azur, avec respectivement 19 et 18 villages, puis plus en retrait Midi-Pyrénées (10). Au total, ces cinq régions du sud de la France totalisent près de la moitié de l'offre en villages seniors du territoire français, soit 101 sur les 225 recensés. Ce tropisme méridional a guidé par exemple la stratégie de l'ex. groupe Ramos du moins jusqu'à la fin de la décennie 2000, puisque sur les 38 Senioriales recensées en France en décembre 2010, 31 étaient situées soit dans le sud-est (douze en Languedoc-Roussillon, cinq en PACA et quatre en Rhône-Alpes), soit dans le sud-ouest (huit en Aquitaine et deux en Midi-Pyrénées).

Au-delà de ce tropisme méridional, les façades maritimes concentrent nombre des villages seniors identifiés. Huit départements parmi les dix plus concernés sont littoraux, avec trois secteurs de concentration plus marqués, d'inégale importance et étendue toutefois.

- Le mieux doté est le littoral méditerranéen, ce qui explique que les régions méridionales comptent parmi les plus fournies en villages seniors. Trois zones affichent une densité bien supérieure à la moyenne : les Pyrénées-Orientales (11 villages), l'Hérault (12), puis plus à l'est les confins du Var (6) et des Alpes-Maritimes (3).
- Le deuxième secteur littoral relativement bien doté en villages seniors est la côte Atlantique, mais avec un niveau de concentration inférieur au littoral méditerranéen, car le phénomène y est plus diffus. La principale zone de concentration apparaît le long du littoral charentais et girondin, avec la Charente-Maritime (10 villages seniors) et la Gironde (9). Une autre zone de moindre intensité peut être identifiée sur le pourtour de la péninsule bretonne.
- Enfin, le troisième secteur de concentration le long des côtes françaises correspond au littoral du Calvados le long de la Manche (7 villages).

Enfin, la troisième logique spatiale qui préside au développement des villages seniors est la proximité de bassins d'habitat de seniors constitués de grandes aires urbaines. L'Île-de-France occupe ainsi le troisième rang, derrière le Languedoc-Roussillon et l'Aquitaine, pour le nombre de villages identifiés en France, avec 21 unités. Parmi les dix départements les plus concernés, les seuls qui ne soient pas en position littorale sont précisément franciliens avec la Seine-et-Marne et les Yvelines (6 villages chacun). Quelques grandes aires urbaines de

province apparaissent également relativement bien dotées, comme Bordeaux, Strasbourg ou encore Toulouse, tandis que d'autres de dimension plus réduite, comme Metz, Rennes ou Tours, ressortent aussi. Par ce positionnement géographique, les promoteurs cherchent à capter tous les segments d'une demande potentielle, en développant ainsi une offre au plus près des seniors, car seule une minorité d'entre eux font le choix d'une migration guidée par la double attirance du soleil et de la mer.

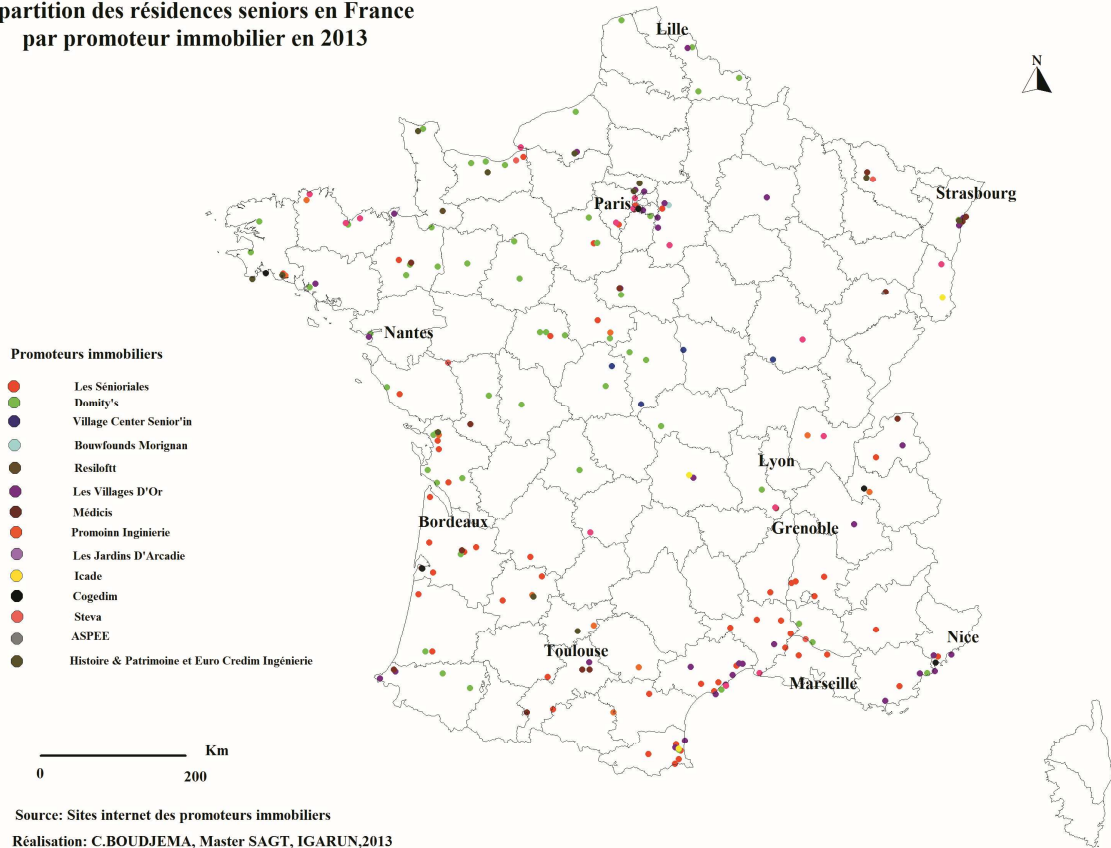
Toutefois, la géographie des villages seniors en France peut être très variable d'un promoteur à l'autre, comme l'illustre celle des deux groupes dominants. Aegide, dont le siège social est à Paris, a l'essentiel de son parc dans un grand quart nord-ouest de la France, plus quelques résidences dans le Midi (carte 3). En revanche, les Senioriales a déployé son offre essentiellement dans le sud de la France, depuis son siège de Toulouse et ses deux agences d'Aix-en-Provence et de Bordeaux (carte 4). Toutefois, l'ouverture d'une troisième agence en région parisienne assure le développement plus récent de Sénioriales dans la moitié septentrionale de la France, principalement en Île-de-France, sur la côte normande et en région Centre. Cette inscription territoriale différenciée des deux groupes explique en partie pourquoi la répartition de l'offre de logements en résidences seniors fait ressortir autant le quart nord-ouest que les Midis, car la taille moyenne des résidences Domitys est deux supérieure à celle des Senioriales (carte 2).

Tableau 3 : Villages seniors par région française en 2013

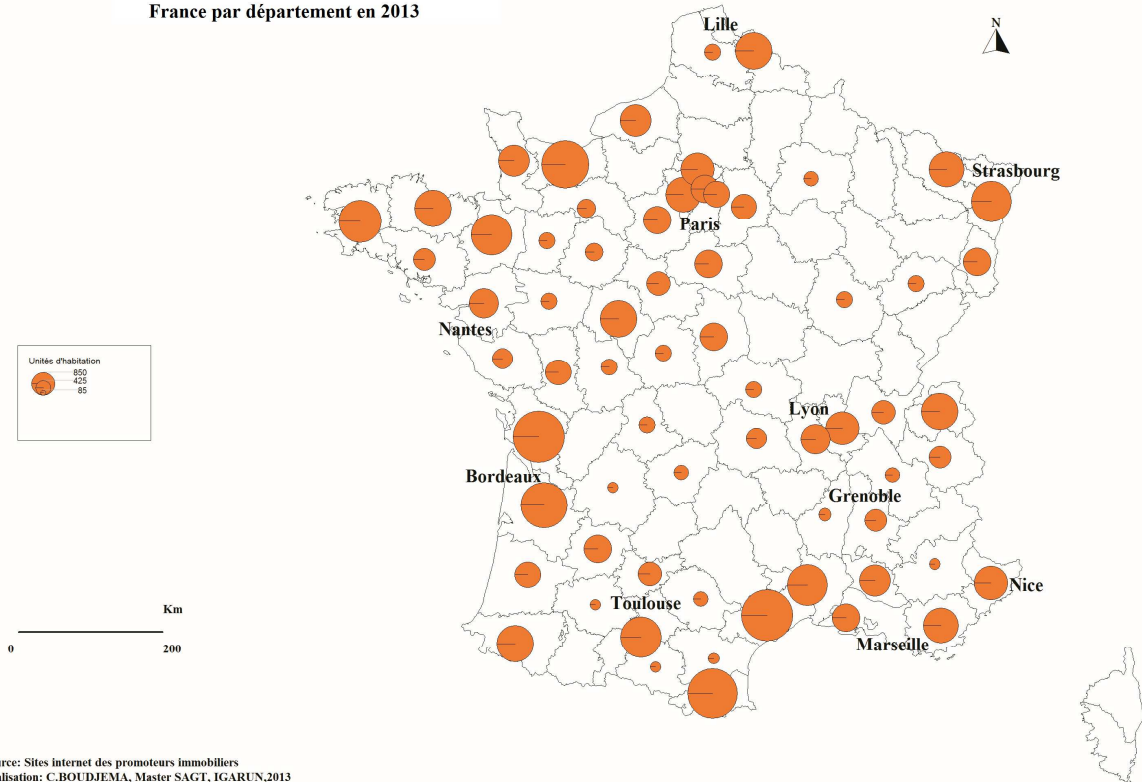
Rang	Région	Effectif	En %
1	Languedoc-Roussillon	32	14
2	Aquitaine	22	10
3	Ile de France	21	9
4	Bretagne	19	8
	Centre	19	8
	Rhône -Alpes	19	8
7	Provence-Alpes-Côte d'Azur	18	8
8	Poitou-Charentes	13	6
9	Basse Normandie	12	5
10	Midi-Pyrénées	10	4
11	Alsace	9	4
12	Pays de la Loire	8	4
13	Nord-Pas-de-Calais	5	2
14	Haute Normandie	4	2
	Lorraine	4	2
16	Auvergne	3	1
17	Bourgogne	2	1
	Franche-Comté	2	1
	Limousin	2	1
20	Champagne-Ardennes	1	0
	Corse		
	Picardie		
	Total	225	100

Source : sites Internet des promoteurs immobiliers

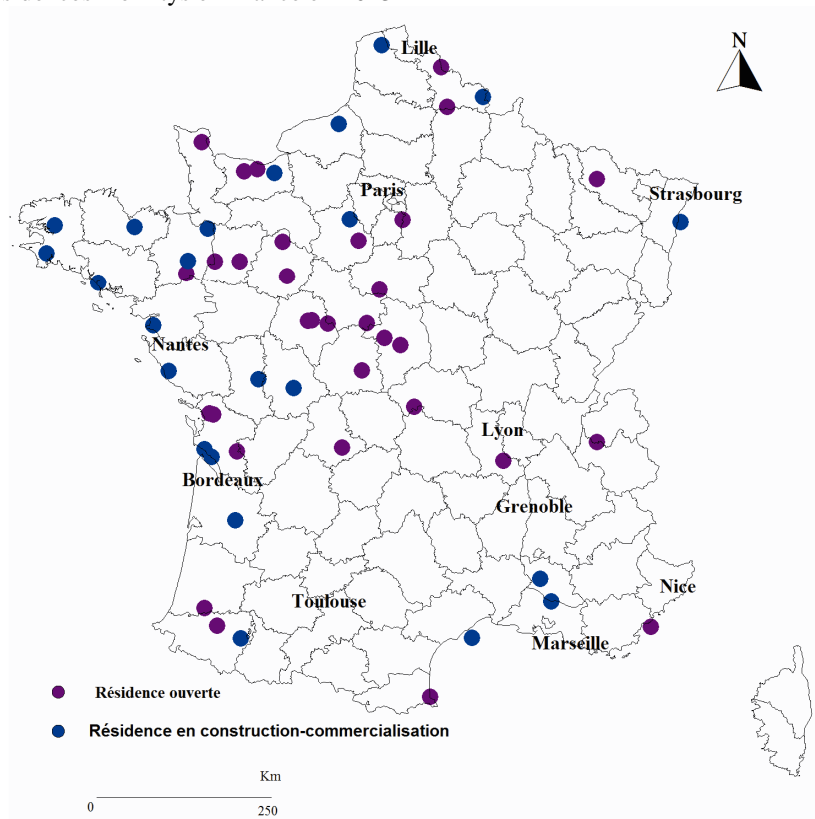
Répartition des résidences seniors en France par promoteur immobilier en 2013



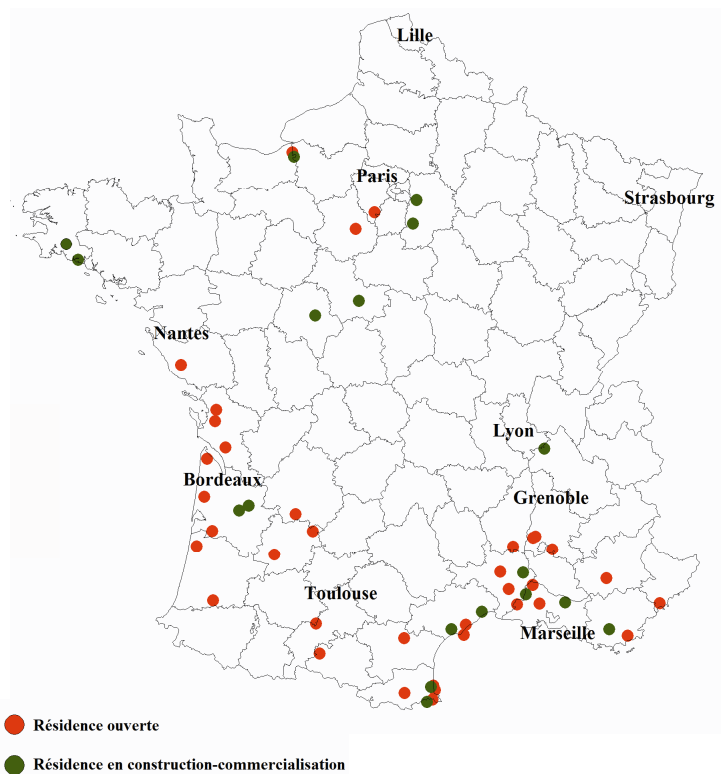
Répartition du nombre de logement en résidences seniors en France par département en 2013



Répartition des résidences Domitys en France en 2013



Répartition des résidences Les Seniorials en France en 2013



Bibliographie

Bésingrand D., 2007, « La marginalisation des communautés de seniors en France et au Portugal », *Bulletin de l'Association des Géographes Français*, n° 3, p. 327-336.

Billard G., Chevalier J., Madoré F., 2005, *Ville fermée, ville surveillée. La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 230 p.

Billard G., Chevalier J., Madoré F., Vuailat F., 2011, *Quartiers sécurisés : un nouveau défi pour la ville ?*, Paris, Les Carnets de l'info, 205 p.

Cribier F., 1992, « La migration de retraite des Parisiens vers la province et ses transformations récentes », in Lelièvre E., Lévy-Vroelant C., (dir.), *La ville en mouvement : habitat et habitants*, Paris, L'Harmattan, p. 91-99.

Jacobs J., 1974, *Fun City : an ethnographic study of a retirement community*, New York, Holt, Rhinehart and Winston, 88 p.

King R., Warnes A., Williams A., 2000, *Sunset lives: British retirement migration to the Mediterranean*, Oxford, New York, Berg, 235 p.

Madoré F., Vuailat F., 2010, « Une affaire de générations : la construction d'un entre-soi à l'épreuve de la mixité intergénérationnelle. L'exemple de la Villa Vermeil de Biscarrosse »,

EspacesTemps.net, Textuel, 28.06.2010 (revue en ligne : <http://www.espacestemps.net/document8233.html>).

Pihet C., 1999, « Le développement d'une territorialisation produite par l'âge : les « retirement communities » aux États-Unis », *Annales de géographie*, n° 608, p. 420-435.

Pihet C., 2003, *Vieillir aux États-Unis. Une géographie sociale et régionale des personnes âgées*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 253 p.

Stroud H., 1995, *The promise of paradise: recreational and retirement communities in the United States since 1950*, Baltimore, Johns Hopkins University Press, 228 p.