

***L'habitat intermédiaire pour personnes âgées : Un logement adapté ?
Une mise en sécurité ? Un maintien dans le monde social ?***

Laurent Nowik et Alain Thalineau
Université de Tours
Membres de l'Unité mixte de recherche CITERES

Nous évoquons dans cette conférence un aperçu de la recherche que nous avons conduite dans le cadre de l'appel à projet de la Région Centre « L'Habitat de demain ». Ce travail a été mené par l'UMR CITERES et l'équipe d'accueil CEDETE de l'université d'Orléans¹. Il a débuté en 2010 et s'achève maintenant ; ce colloque constituant symboliquement une manière de clôturer le programme de recherche.

Nous ne parlerons ce matin que du travail que CITERES a directement réalisé, en considérant les habitats qui ont été conçus par des acteurs du logement (parfois associés à des acteurs de la vieillesse) « *pour* » des personnes âgées, et qui sont généralement gérés par des professionnels, avec une présence plus ou moins forte dans les lieux d'habitation eux-mêmes. Le CEDETE, de son côté, a fait le choix de considérer les habitats où les retraités s'engagent plus fortement dans la conception ou la gestion des lieux. Nous laisserons à notre collègue Anne Labit le soin d'évoquer les principaux résultats du travail du CEDETE lors de la plénière de demain matin.

Commençons par rappeler ce que nous considérons être les « habitats intermédiaires » pour personnes âgées, qui constituent notre objet d'étude.

Pour nous, ces habitats se situent entre le "domicile ordinaire" (maison ou appartement occupé généralement par un seul ménage) et les maisons de retraite médicalisées publiques ou privées (EHPAD).

Les habitats intermédiaires doivent être compris comme des formules qui concernent le logement de la personne en tant que tel (la partie privative), mais aussi ce qui entoure et intègre ce logement dans un ensemble immobilier plus vaste, et enfin ce qui environne l'ensemble immobilier (les abords immédiats, le quartier composé d'autres habitats et de différents services et aménités) que nous pouvons appeler le territoire de vie. Pour une personne âgée, c'est le monde extérieur proche de la résidence, par exemple accessible à pied.

Il est entendu que les habitats intermédiaires sont conçus pour des personnes âgées qui ne présentent pas de pertes majeures d'autonomie. Les personnes peuvent être fragilisées, mais une perte importante des facultés dans un habitat intermédiaire peut conduire les personnes âgées (et leur famille) à envisager un autre hébergement comprenant une prise en charge médicale (mais il y a des exceptions). A l'inverse, nul besoin d'être nécessairement fragilisé en termes de santé pour accéder à un habitat intermédiaire. Cette diversité des situations soulève alors la question des motivations à l'entrée dans un habitat intermédiaire, ce sur quoi nous reviendrons plus loin.

Au départ de notre recherche, nous avons débuté notre travail avec deux images emblématiques des habitats intermédiaires :

¹ 2011 - NOWIK, Laurent (dir). *L'Habitat de demain des retraités : un enjeu sociétal*. Rapport d'activités et rapport intermédiaire de recherche des phases 1 et 2 pour la Région Centre. Novembre 2011, 193 p.

- son acception la plus ancienne (et encore la plus répandue) qui est le « **logement foyer** » (ou « foyer logement »² !) et que nous rangions, pour simplifier, du côté des acteurs publics ;
- et la résidence services ou la résidence seniors (RS), sans être en mesure de faire de distinctions très fines entre les formules existantes (hormis celles gérées par une association et celle gérées par une société commerciale), formules que nous rangions plutôt du côté des acteurs privés, du moins où l'implication des acteurs publics nous paraissait faible.

De ces deux images apparemment contrastées, nous voulions essentiellement nous intéresser à la seconde catégorie des structures, se situant dans le champ de l'habitat. En effet, si la différence est parfois tenue entre un foyer logement et certaines résidences pour seniors, les foyers logements sont d'abord des « établissements », au sens où la tutelle des pouvoirs publics s'exerce : plus règlementés, il n'y a pas a priori de différences majeures entre deux foyers logements, et en tout cas moins qu'entre deux habitats intermédiaires à l'initiative d'acteurs privés. Nous avons donc plutôt recherché les formules les moins connues ou/et les moins répandues, pour voir ce qu'elles apportaient de nouveau par rapport aux formules plus anciennes, telles que les foyers logements³.

Notre recherche s'est appuyée sur une méthodologie en plusieurs étapes :

- Dans une première phase, nous avons enquêté par questionnaires (administrés par téléphone) auprès de tous les Etablissements d'hébergement pour personnes âgées (FL, MARPA⁴ et MAFFA) et les RS de la région Centre. La passation du questionnaire, par téléphone, de l'ordre de 30 minutes, se prolongeait souvent par un échange informel faisant dépasser la durée de l'entretien à plus d'une heure. Ainsi, nous avons obtenu des informations sur 95 % des habitats intermédiaires ouverts en région Centre à la date de l'enquête.

- Dans une seconde phase, convaincus que les habitats intermédiaires ne se limitaient pas à nos deux catégories emblématiques (FL - et autres EHPA - et RS), nous avons cherché à en identifier d'autres types, en France et à l'étranger. Certains étaient connus car ils avaient été médiatisés (les Béguinages du Nord de la France par exemple), d'autres habitats intermédiaires, plus confidentiels, ont été repérés grâce à internet et à divers informateurs. Ce travail s'est poursuivi par la réalisation de 16 monographies intégrant ces « autres habitats intermédiaires » et certaines résidences services déjà identifiées préalablement. Nous cherchions à voir ce qui les caractérisent ou les opposent. C'est à ce stade que nous avons pleinement réalisé que les termes « résidences services » ou « résidence seniors » étaient très (trop) génériques. Ils peuvent certes regrouper toutes les formules qui ne relèveraient pas des établissements de type EHPA, mais ne permettent pas d'apprécier les nuances parfois importantes entre les projets.

Ces deux premières étapes ont donc visé la meilleure connaissance des structures. La troisième étape a porté sur les résidents des habitats intermédiaires. Nous y reviendrons après.

² Ce dernier est défini à l'article R.351-55 du code de la construction et de l'habitation « *comme un établissement à caractère social qui assure le logement dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs et des locaux communs, (...) mis en place dans le cadre des financements HLM* ». Direction générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction. *Les logements-foyers pour les personnes âgées*. Juin 2004, 37 p.
http://www2.logement.gouv.fr/publi/droitlgt/doc_pdf/logts_foyers_pa.pdf

³ Au final, dans une logique comparative, nous avions aussi besoin de connaître les FL pour comparer les formules se situant dans le champ de l'habitat à ces établissements médico-sociaux de référence.

⁴ MARPA : Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Agées. Les MARPA sont considérées comme des logements-foyers (...) et elles sont conventionnées à l'APL (Cf. DGUHC. *Ibid*, p. 6), mais elles sont de plus petite taille que les logements-foyers et peuvent accueillir davantage de personnes en perte d'autonomie.

1 - CONNAISSANCE DES HABITATS INTERMÉDIAIRES : PLUS QU'UN LOGEMENT ADAPTE !

Voici quelques résultats des deux premières phases de notre recherche.

1.1 - En Région Centre : que sait-on de l'offre et de la demande ?

Le tableau ci-dessous montre la situation de l'offre en Région Centre par département. On voit que le nombre de structures est assez proche d'un département à l'autre, à l'exception de l'Indre-et-Loire où ce nombre est deux fois plus important. Le contraste entre les départements est plus marqué si on considère le nombre d'unités d'habitation. Le ratio du nombre de logements pour 1000 habitants de plus de 75 ans (dernière colonne) évolue en effet dans un rapport de 1 à 3 selon les départements. L'Eure-et-Loir et le Loiret étaient en 2010 les départements les moins bien pourvus, tandis que l'Indre-et-Loire était toujours le mieux doté. Cette inégalité en masque d'autres liées aux types de structures et à leur taille. Sans entrer dans le détail, on peut signaler que l'offre est plus importante en Touraine du fait d'une plus grande implantation de résidences services dans ce département.

Département	Nombre d'habitats intermédiaires	Nombre d'unités d'habitation	Taille moyenne des habitats intermédiaires	Nombre de personnes âgées de plus de 75 ans (INSEE)	Ratio (pour 1000 habitants de plus de 75 ans)
Indre-et-Loire (37)	34	1995	59	55 438	36
Indre (36)	15	663	44	29 536	22
Loir-et-Cher (41)	13	822	63	37 200	22
Cher (18)	12	624	52	34 332	18
Eure-et-Loir (28)	15	479	32	36 987	13
Loiret (45)	11	611	56	56 315	11

Le questionnaire que nous avons réalisé a aussi recueilli des informations concernant les listes d'attente pour emménager dans les habitats intermédiaires. Nous en avons conclu qu'en 2010 l'offre en région Centre était sensiblement insuffisante, puisque 8 structures sur 10 possédaient une liste d'attente. L'exemple le plus singulier est celui d'un foyer logement possédant une liste d'attente 3 fois supérieure à sa capacité d'accueil.

A l'opposé des habitats intermédiaires qui ont des listes d'attente, 13% de ceux de la région Centre n'atteignent pas le taux d'occupation maximal, signe que des effets de localisation ou de qualité (supposée ou réelle) jouent aussi sur la demande.

Nos résultats datent de 2010. Nous savons que les choses ont évolué depuis, puisque nous recensons cette année-là 16 projets d'habitats intermédiaires prévus ou en cours de réalisation dans la région, totalisant environ 1200 unités d'habitation, soit le constat d'une augmentation du quart des capacités d'accueil qui se produira en quelques mois.

Cette évolution va dans le sens d'un constat plus général. Seulement 4 foyers logements sur 59 de la région Centre ont été construits après 1990. Toutes les constructions récentes sont des petites unités de vie se situant en milieu rural, type MARPA, mais surtout des résidences services de nature commerciale. Seules les résidences services qui fonctionnent sur le régime de la copropriété avec une gestion associative ont des anciennetés de l'ordre de 30 ans, comme les foyers logements.

Pour résumer, l'offre en habitats intermédiaires en région centre se transforme, et la part des structures situées dans le champ du logement augmente rapidement à l'initiative d'acteurs privés, et il semble y avoir encore un réservoir de demande, ce qui devrait continuer à stimuler les créations.

Finissons sur une indication concernant les tarifs (tableau suivant). En région Centre, les habitats intermédiaires les moins onéreux sont sans surprise les foyers logements et les plus coûteux les résidences services. Cependant, quand on intègre les frais liés à la restauration, les différences s'atténuent, et les structures type MARPA dont l'objectif n'est pourtant pas de générer des bénéficiaires sont des structures qui s'avèrent au final assez coûteuses du fait de leur petite taille (peu d'économie d'échelle). Au regard du public d'origine rural que les MARPA sont censées accueillir, ces prix peuvent être dissuasifs.

Ce tableau ne montre que les prix moyens pour un studio par souci de comparaison entre les structures.

Type de structure	Tarif loyer charges comprises	Tarif pension complète
MAFPA		1300
MARPA	920	1270
RS	1240	1550
FL	470	entre 600 et 1200

1.2 – En France, comment apprécier la diversité des habitats intermédiaires ?

Nous allons prendre appui sur nos monographies. Quand on s'intéresse aux habitats intermédiaires au-delà des frontières de la région Centre, on s'aperçoit qu'il existe d'autres formules qui ne relèvent pas exactement des résidences services, formules présentant déjà à elles seules une certaine diversité⁵.

N'ayant pas le temps de présenter ici cette diversité, nous évoquons les logiques qui nous paraissent importantes pour distinguer les différents habitats intermédiaires entre eux. En somme, nous proposons une « grille de lecture ».

1^{ère} logique : Qui fait quoi ? / Pour qui ?

Cette logique est celle des acteurs qui interviennent dans la définition ou le soutien des projets (son financement, son implantation, sa conception), mais aussi après la construction pour en assurer la gestion ou l'exploitation.

Un résultat important concerne la multitude de ces acteurs, qui vont des collectivités territoriales aux associations ou entreprises de services à la personne, entreprises de prestations hôtelières, en passant par les aménageurs et architectes, les bailleurs sociaux ou les constructeurs privés, les mutuelles, etc. La combinaison de ces acteurs varie selon les projets, et la conclusion est que l'opposition acteurs publics / acteurs privés n'est pas si nette

⁵ Diversité dans leur gestion et dans les services proposés, puisque certaines résidences services accueillent par exemple uniquement des locataires dans la formule du meublé, et d'autres des locataires et des propriétaires. Dans certaines résidences services, les espaces partagés restent la propriété de l'exploitant, dans d'autres elles sont des parties communes et donc gérées par les co-propriétaires eux-mêmes, mais qui ne sont pas nécessairement les occupants des lieux. Ces caractéristiques induisent des pratiques sociales entre résidents de nature différente.

que cela. Même pour les structures commerciales, les acteurs publics, en particulier les élus, jouent un rôle à un moment du projet. On a aussi constaté que des arrangements entre partenaires habitués à travailler entre eux facilitent la mise en œuvre des projets. Les réseaux sont déterminants. Ainsi, par exemple certains maires de milieu rural semblent avoir plus d'entregent que d'autres pour faire naître leur projet.

Selon les acteurs impliqués, on n'aboutit évidemment pas aux mêmes habitats intermédiaires, et au final on n'accueillera pas la même population du point de vue socio-économique. Le prix qui sera demandé est un élément important du processus de recrutement, mais d'autres éléments, comme l'apparence extérieure de la structure, sa localisation, sa taille, influent aussi sur le public accueilli. Pour le dire autrement, un bel établissement, imposant par sa taille, situé dans un quartier (qu'on a - ou non - l'habitude de fréquenter) sont autant d'éléments attirants ou repoussants pour certaines personnes âgées, qui agissent en fonction de leurs représentations associées à des positions sociales et à l'appréciation qu'elles font de leur capacité à se projeter dans de nouvelles sociabilités. La présence d'un membre de la famille, d'un proche, à proximité de la résidence, pourra aider à dépasser ces éventuels freins. Mais il faut aussi parfois faire avec l'offre locale !

Idéalement, les acteurs, en engageant un projet, devraient pouvoir dire clairement au préalable à qui il s'adressera ? Veut-on que le public soit socialement homogène ou diversifié du point de vue du genre, de la structure des ménages, du capital économique ou social ? Répondra-t-on aux attentes de la demande locale ?

A l'issue des rencontres que notre équipe de recherche a effectuées, nous ne sommes pas certains que ces questions soient toutes maîtrisées par les décideurs, notamment parce que les acteurs font des choix en prenant appui sur leurs propres représentations du vieillissement et des besoins des personnes âgées, mais aussi parce qu'ils font en fonction des financements et des partenaires publics ou privés sur lesquels ils peuvent s'appuyer⁶.

Pour dépasser les représentations, nous préconiserions de réaliser une enquête préalable pour identifier les besoins et associer les personnes âgées intéressées au processus de définition du projet. Celui-ci devrait ainsi clairement préciser quelle relation il entretiendra avec le « reste du monde » : veut-on créer un habitat qui favorise une certaine protection des personnes âgées, mais pour cela une « mise en retrait » de la cité ? Ou au contraire veut-on promouvoir l'ouverture sur l'extérieur, l'ouverture aux autres, afin de contrecarrer les formes de retrait que certaines personnes développent en vieillissant ?

La 2^{ème} logique concerne la question de la perte d'autonomie (les habitats intermédiaires : lieux du vieillir ou lieux de la vieillesse ?)

Ici, il s'agit d'évoquer l'éventuelle dimension gérontologique du projet. Comment le gestionnaire de l'habitat intermédiaire se positionne-t-il vis-à-vis des résidents dont l'état de santé se dégrade ? Comment accompagne-t-il la fragilité des personnes âgées ?

En la matière, nous avons constaté que les habitats intermédiaires ont des approches différentes de la question, mais la plupart des structures mettent en avant le principe de libre décision des résidents et affirment que le domicile de la personne âgée est le siège de la vie privée comme pour n'importe quel logement ordinaire. Certaines structures, moins représentées, vont plus loin et affirment dans leur projet qu'elles accompagneront autant que possible la perte d'autonomie, même si la mise en place du service de soutien ne pourra pas se

⁶ THALINEAU, Alain. NOWIK, Laurent. HERPIN Laurine. *Les habitats intermédiaires pour personnes âgées*. In *Pouvoirs locaux – Les cahiers de la décentralisation*. N°92 I/2012, pp. 25-30

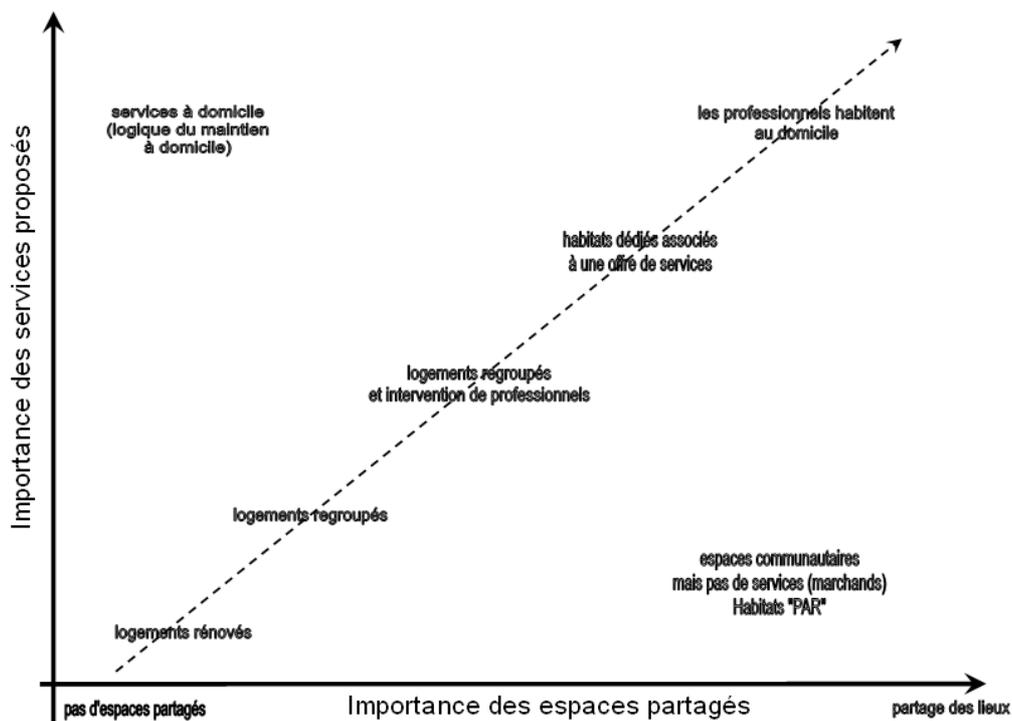
faire sans des aides extérieures à l'habitat intermédiaire, et avec la volonté de la personne âgée et de ses proches (ceci n'est évidemment pas un service gratuit).

Il faut comprendre que ces possibilités apparaissent comme le moyen de contourner la prise en charge de la dépendance proposée par le secteur médico-social (l'offre proposée en établissement de type EHPAD). Il nous semble que cette évolution semble acceptée par la plupart des acteurs – dont les pouvoirs publics - et correspondre à une demande des personnes âgées. On peut souligner la même volonté d'accompagner la perte d'autonomie dans certains EHPA (certaines MARPA en particulier), mais pour qui la mise en œuvre est compliquée, car une trop forte dépendance moyenne au sein de la structure les conduirait à devoir se transformer en structure médicalisée (en EHPAD).

3^{ème} logique : La conception des lieux et des services :

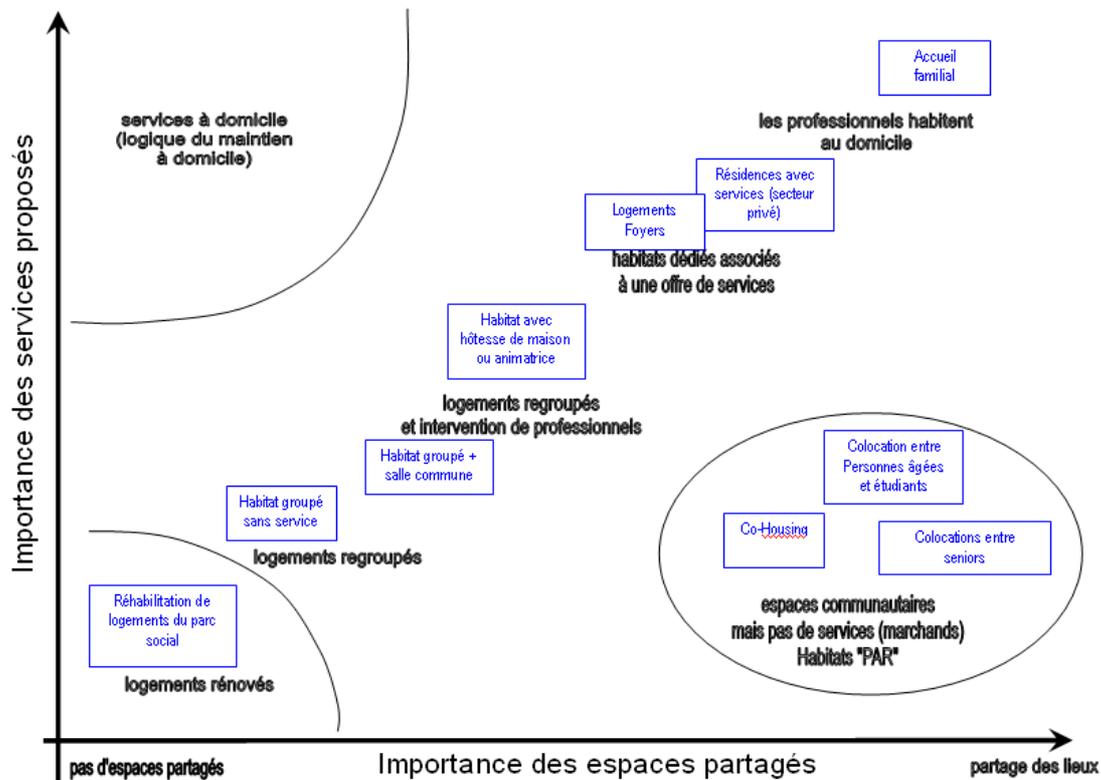
Cette logique met en évidence l'articulation entre la part des services proposés sur place aux résidents et la part de la dimension collective des lieux, puisqu'on va généralement trouver ces deux dimensions dans les habitats intermédiaires, avec des dosages variables.

Pour mieux en rendre compte, nous pouvons présenter ce schéma :



Sur l'axe horizontal, nous avons représenté l'importance que peuvent prendre les espaces collectifs au sein de l'habitat intermédiaire, en passant de « rien du tout » à des formules d'habitat partagé ; et sur l'axe vertical nous positionnons l'importance des services proposés. Nous pouvons alors, schématiquement, considérer que les différents types d'habitats intermédiaires évoluent le long de la bissectrice du graphique, selon la logique ici présentée. S'ajouterait à cette diagonale, en haut à gauche, le champ du maintien à domicile (donc hors habitats intermédiaires) et en bas à droite d'autres formes d'habitats intermédiaires (que la plénière de demain matin traitera) : il s'agit des formules où les personnes âgées s'engagent plus fortement dans la conception ou la gestion des lieux.

On peut maintenant ajouter sur le même schéma le nom de quelques concepts d'habitats intermédiaires, en privilégiant le positionnement relatif des formules entre-elles. Le schéma est simplifié car, par exemple, la diversité des résidences services est telle qu'il est très excessif de les positionner toutes au même endroit.



On voit que les formules ne relèvent pas des mêmes dosages du point de vue des services proposés et des espaces partagés, et n'ont donc pas les mêmes coûts. C'est pourquoi il nous semble qu'un décideur public, avant de promouvoir un projet d'habitat intermédiaire (souvent par mimétisme avec des projets vus dans d'autres communes) devrait bien considérer ces deux dimensions, parce qu'elles conditionneront la vie à l'intérieur de l'habitat intermédiaire.

2 - CONNAISSANCE DES RESIDENTS : UNE MISE EN SECURITE DE SOI ?

Le troisième volet de notre recherche avait pour objectif de s'intéresser aux résidents des habitats intermédiaires. Je vais engager cette présentation à partir des données de l'enquête par questionnaires que nous avons réalisée, puis passer la parole à mon collègue qui poursuivra en intégrant des informations complémentaires tirées de l'enquête par entretiens.

Notre enquête par questionnaires – 140 questions - avait pour objectif de réunir une première information sur les résidents des habitats intermédiaires, notamment du secteur privé. Il faut rappeler qu'aucune enquête nationale n'a jamais fourni de données sur les habitats intermédiaires hors EHPA, puisque les enquêtes diligentées par le Ministère des affaires sociales et réalisées par l'INSEE ne portent que sur les établissements sociaux et médico-sociaux, car repérés en tant que tels. Les enquêtes fournissent alors une statistique qui mélange des populations âgées aux caractéristiques différentes : les personnes non dépendantes des FL avec les personnes dépendantes des EHPAD.

Le tableau suivant fournit la liste des structures auprès de qui nous avons enquêté, soit 1153 résidents (taux de réponse de l'ordre de 40%). Il va de soi que cet échantillon n'est pas représentatif. Pour parler de représentation il faudrait connaître la population mère des habitats intermédiaires en France...

Nom	Type d'habitat	Commune(s)
Clos de la Jeunette	Habitat groupé avec services	Saint-Jean-de-la-Ruelle (45)
Béguinages Florals	Habitat groupé avec services	Région de Douai (59 et 62)
Domiciles Services	Habitat groupé avec services	Agglomération nantaise (44)
EHPA Oasis	Foyer-logement	Vendôme (41)
Foyer Isabelle Romée	Foyer-logement	Orléans (45)
Foyer Léo Lagrange	Foyer-logement	Chateaudun (28)
Foyer Les albatros	Foyer-logement	Tours (37)
Résidence Au cœur de France	Foyer-logement	Vesudun-en-Berry (18)
Résidence Jean Goujon et Michel Colombe	Foyer-logement	Joué-lès-Tours (37)
Résidence Soleil	Foyer-logement	Saint Ouen (41)
Village retraite Espoir Soleil	Foyer-logement	Luçay-le-Male (36)
Au grès rose	MARPA	Saulzais-le-Poitevin (18)
La demeure aegulfine	MARPA	Saint Aouît (36)
La Gabrièle	MARPA	Bridoré (37)
Les Senioriales	Résidence services	Lombes (32) et Bergerac (24)
Dorothée	Résidence services	Fondettes (37), Amboise (37), Chateauxoux (36), Dompremer (17), Dax (40), Louvermé (53), Alençon (61), Les Gonds (17)
Le Hameau des fées	Résidence services	Nogent-le-Peyre (28)
Les Jardins d'Arcadie	Résidence services	Grau-du-Roi (30), Saint-Etienne (42), Sète (34), Dijon (21)
Résidence Ighia	Résidence services	Saint-Jean-le-Blanc (45)
Jardins d'Arcadie	Résidence services (copropriété)	Quimper (29), Strasbourg (67), Suresnes (92), Ruel (92)
Les Castelles	Résidence services (copropriété)	Annecy (71), Nantes (44)
Les Jardins de Cimiez	Résidence services (copropriété)	Nice (06)
Les Renaissances	Résidence services (copropriété)	Nantes (44)
Résidence Foch	Résidence services (copropriété)	Cholet (49)

Enquête par questionnaire (HIQ-2012) auprès des résidents vivant, en France, dans des habitats intermédiaires (résidences services et des EHPA - 1153 répondants). Programme de Recherche « L'habitat de demain », UMR CITERES (sous la direction de L. Nowik).

Une des questions importante de notre questionnaire portait sur les raisons qui avaient incité les répondants à emménager dans un habitat intermédiaire, sachant que derrière les personnes âgées il y a aussi parfois les proches. Plusieurs réponses leur étaient proposées.

Comme le montre le graphique, la diversité des raisons invoquées constitue un premier constat. En effet, aucun motif ne prédomine largement sur les autres et bien souvent, plusieurs réponses ont été données simultanément.

*Pourquoi avoir emménagé dans un habitat intermédiaire ?
(plusieurs réponses possibles) – Enquête HIQ (CITERES, 2012)*



Afin de dégager des tendances plus synthétiques, nous avons effectué une analyse factorielle qui permet d'observer les variables et les modalités se regroupant entre elles, ou au contraire, celles qui s'opposent. Nous avons ainsi identifié trois pôles très distincts :

- Un premier pôle que nous appelons « famille » : il s'agit de personnes qui ont voulu se rapprocher d'un membre de leur famille, principalement d'un enfant (raison principale du déménagement pour 15 % d'entre elles) ou qui ont souhaité retourner vivre dans la région de leur enfance. Ces répondants sont plus souvent des personnes seules et plus âgées que la moyenne. La localisation a donc pu être déterminante dans le choix de l'habitat intermédiaire.
- Un deuxième pôle, que nous intitulons « mode de vie ». Il concerne des personnes qui recherchent par le déménagement essentiellement de nouvelles relations sociales ou de nouvelles activités. C'est une logique d'action qui concerne seulement 10 % des répondants, et plus souvent des couples et des personnes plus jeunes que la moyenne. Sur ce pôle, il y a une sur-représentation des réponses dans un des habitats intermédiaires étudiés (qui constitue une chaîne de résidence services). Au final, la logique de ce pôle nous paraît peu compatible avec la perte d'autonomie.
- Un troisième pôle que nous nommerons « protection de soi ». Ce pôle regroupe les déménagements qui se sont produits car les personnes avaient des problèmes de santé, ou parce qu'elles possédaient des logements non adaptés à leurs capacités fonctionnelles, ou encore parce qu'elles avaient besoin d'être aidées pour certaines tâches quotidiennes. Presque la moitié des enquêtés ont choisi l'un de ces motifs, plus souvent des personnes en couple. C'est donc le pôle qui domine, et il n'est pas spécialement rattaché à un type d'habitats intermédiaires.

Au-delà de ces trois pôles, les habitats intermédiaires sont plébiscités parce qu'ils offrent un sentiment de sécurisation, même quand ce n'est pas le pôle « protection de soi » qui domine. Différents habitats intermédiaires, avec des prix différents, peuvent donc répondre à cette demande. Ainsi, 92 % des personnes interrogées sont « plutôt d'accord » ou « tout à fait d'accord » avec l'affirmation (proposée dans le questionnaire) : « *Aujourd'hui, par rapport à mon logement précédent, je me sens davantage en sécurité* ».

Les éléments qui contribuent à ce sentiment sont multiples, et ceci est aussi un résultat important. Ils ne se résument pas à la fonctionnalité du logement, ni à la sécurisation physique des lieux (accès sécurisé, digicode ou vidéophone, clôtures, domotique).

Le sentiment de sécurisation découle aussi :

- de la disponibilité des services dans l'habitat intermédiaire lui-même (la présence d'une restauration est par exemple un élément qui distingue les habitats intermédiaires entre eux) ou dans le quartier,
- de la surveillance passive dont les résidents bénéficient, soit de la part du personnel de la structure, soit des autres co-résidents. La dimension collective des lieux est donc en faveur de ces liens sociaux, même si l'implication des résidents se fait de façon nuancée, ce que l'approche qualitative nous a permis d'approfondir.

Mon collègue Alain Thalineau va maintenant poursuivre notre conférence en évoquant la question de l'appropriation des lieux et le lien avec le monde social.